

Financieel gezond blijven



10. KENGETALLEN

	2022	2021	2020	2019	2018
Gegevens woningbezit					
Zelfstandige woningen/woongebouwen in exploitatie:					
- woningen/woongebouwen (excl. matching)	5.436	5.392	5.544	5.498	5.319
- woningen/woongebouwen matching	-	-	-	63	63
Totaal woningen/woongebouwen in exploitatie	5.436	5.392	5.544	5.561	5.382
Garages en parkeerplaatsen in exploitatie	141	123	123	123	126
Onzelfstandige woonegelegenheden in exploitatie	35	35	35	35	35
Overige verhuureenheden in exploitatie	32	33	33	38	34
Totaal	5.644	5.583	5.735	5.757	5.577
Waardering van het woningbezit *2)					
Gemiddeld verzekerde waarde per woning	126.046	113.757	108.368	100.822	94.498
Gemiddelde WOZ-waarde per woning	173.606	149.660	136.178	129.545	124.531
Gemiddelde beleidswaarde per woning	73.673	54.129	46.383	42.279	38.811
Boekwaarde per woning in exploitatie	124.098	128.776	111.005	104.536	93.593
Aantal mutaties in het woningbezit *1)					
Opgeleverd	40	12	67	72	60
Aangekocht / fusie (excl. matching)	74	1	3	132	1
Verkocht (excl. matching)	17	20	19	25	9
Verkocht (matching)	-	-	63	-	-
Afgebroken c.q. sloopbestemming	54	145	6	-	80
Wijziging bestemming	1	-	1	-	-
Aantal woningen naar huurprijsklasse *2)					
Goedkoop (huur t/m € 442,46)	731	970	898	845	864
Betaalbaar (huur t/m € 678,66)	4.128	3.930	4.122	4.156	3.956
Duur (huur vanaf € 678,66)	145	63	95	110	112
Intramurale zorg	432	429	429	450	450
	5.436	5.392	5.544	5.561	5.382
Kwaliteit *1)					
Aantal reparatieverzoeken	6.158	5.730	5.309	6.055	6.458
Aantal mutaties	403	467	477	436	414
Kosten niet planmatig onderhoud per woning	810	776	747	732	868
Kosten planmatig onderhoud per woning	1.502	1.386	1.088	1.093	978
Totaal kosten onderhoud per woning	2.312	2.162	1.835	1.825	1.846
Prijs- kwaliteitverhouding *1)					
Gemiddeld aantal punten WWS	165	164	164	164	167
Gemiddelde netto huurprijs ultimo boekjaar	540	521	516	503	494
Gemiddelde netto huurprijs t.o.v. max. redelijk	59,8%	59,8%	60,1%	61,1%	59,4%
Het verhuren van woningen *1)					
Mutatiegraad	7,4	8,7	8,6	7,9	7,8
Huurachterstand in % maandhuur	4,6	4,8	3,5	4,0	3,5
Huurachterstand in % jaarhuur	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3
Huurderving in % jaarhuur	2,4	2,3	1,8	1,0	0,8

	2022	2021	2020	2019	2018
Financiële continuïteit *2)					
Solvabiliteit (EV/TV o.b.v. marktwaarde)	84,3	85,0	83,3	81,4	80,1
Solvabiliteit (EV/TV o.b.v. beleidswaarde)	75,7	70,1	66,5	62,1	62,4
Liquiditeit (current ratio)	1,7	4,0	3,7	1,4	2,8
Loan to value (VV/Marktwaarde)	15,3	15,0	16,7	18,4	19,5
Loan to value (VV/Beleidswaarde)	24,1	31,7	35,3	39,5	39,3
Schuldverdienratio (VV/Netto cashflow)	8,4	18,3	9,7	17,1	11,9
Interest dekkingsratio (Netto cashflow/rentelast)	4,9	1,9	3,0	1,7	2,1
(excl. correctie extendible lening)					
Interest dekkingsratio (Netto cashflow/rentelast)	29,6	2,6	2,3	1,3	2,0
(incl. correctie extendible lening)					
ICR	4,7	2,8	4,3	2,7	3,0
Rentelast in % eigen vermogen	0,4	0,5	0,7	0,7	0,9
(excl. correctie extendible lening)					
Rentelast in % eigen vermogen	0,1	0,4	0,9	1,0	0,9
(incl. correctie extendible lening)					
Interne financiering per woning	106.263	110.661	93.670	86.317	76.332
Cash-flow per woning	2.074	1.398	2.150	1.269	1.820
Balans en winst- en verliesrekening (per woning) *2)					
Eigen vermogen	108.980	116.479	98.085	90.475	81.642
Gemiddelde schuld per woning	17.425	17.427	16.523	17.614	16.852
Rentelasten, per saldo	465	558	562	667	736
(excl. correctie extendible lening)					
Rentelasten, per saldo	73	398	768	877	769
(incl. correctie extendible lening)					
Jaarresultaat	6.562-	15.647	7.334	11.647	9.363
Personeelsbezetting					
Gemiddeld Fulltime-equivalenten:					
- directie/bestuur	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
- stafafdelingen	5,63	5,79	6,10	5,80	5,14
- klant en markt	25,31	23,78	22,52	20,32	19,56
- financiën en ICT	5,28	4,89	4,89	4,67	4,67
- controller	0,81	0,89	0,93	1,00	1,00
- vastgoed	11,87	13,28	13,03	11,99	10,78
- technische dienst uitvoerend	11,94	11,77	12,89	13,43	13,89
Totaal	61,84	61,40	61,36	58,21	56,04
Totaal aantal medewerkers per 31 december	71	68	68	64	64

JAARREKENING

11. Jaarrekening 2022

J A A R R E K E N I N G

2022

11.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2022 (bedragen x € 1.000)

(na resultaatverwerking)

A C T I V A

	31-12-2022	31-12-2021
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	680.093	700.137
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.279	3.944
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.009	7.667
4. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	<u>5.988</u>	<u>7.442</u>
	697.369	719.190
Materiële vaste activa		
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.391	1.392
Financiële vaste activa		
6. Latente belastingvordering	<u>418</u>	<u>2.263</u>
<i>Totaal vaste activa</i>	<u>699.178</u>	<u>722.845</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
7. Voorraden	1.191	1.386
Vorderingen		
8. Huurdebiteuren	137	142
9. Gemeenten	-	266
10. Belastingen	1.078	2.815
11. Overige vorderingen	128	295
12. Overlopende activa	<u>58</u>	<u>56</u>
	1.401	3.574
13. Liquide middelen	<u>5.162</u>	<u>16.037</u>
<i>Totaal vlottende activa</i>	<u>7.754</u>	<u>20.997</u>
TOTAAL ACTIVA	<u><u>706.932</u></u>	<u><u>743.842</u></u>

PASSIVA

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
EIGEN VERMOGEN		
14. Herwaarderingsreserve	360.854	400.544
15. Overige reserves	<u>235.377</u>	<u>231.589</u>
<i>Totaal eigen vermogen</i>	596.231	632.133
VOORZIENINGEN		
16. Onrendabele investeringen	1.405	625
LANGLOPENDE SCHULDEN		
17. Leningen kredietinstellingen	95.331	94.578
18. Terugkoopverplichting onroerende zaken		
Verkocht onder Voorwaarden	7.747	7.527
19. Embedded derivaten	<u>1.574</u>	<u>3.731</u>
<i>Totaal langlopende schulden</i>	104.652	105.836
KORTLOPENDE SCHULDEN		
20. Schulden aan leveranciers	1.753	2.316
21. Belastingen en premies sociale verzekering	492	567
22. Overige schulden	9	28
23. Overlopende passiva	<u>2.390</u>	<u>2.337</u>
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	4.644	5.248
TOTAAL PASSIVA	<u><u>706.932</u></u>	<u><u>743.842</u></u>

11.2 WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2022 (functioneel)

(bedragen x € 1.000)

	2022	2021
24. Huuropbrengsten	35.237	34.930
25. Opbrengsten servicecontracten	1.304	1.285
26. Lasten servicecontracten	1.429-	1.402-
27. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.490-	2.855-
28. Lasten onderhoudsactiviteiten	12.651-	11.733-
29. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.806-	5.701-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.165	14.524
30. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.924	4.811
31. Toegerekende organisatiekosten	36-	35-
32. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.659-	2.982-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.229	1.794
33. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.342-	13.812-
34. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35.260-	91.410
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	46.602-	77.598
35. Opbrengst overige activiteiten	51	50
36. Kosten overige activiteiten	51-	50-
Netto resultaat overige activiteiten	-	-
37. Overige organisatiekosten	1.603-	4.263-
38. Leefbaarheid	651-	577-
39. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	31	1
40. Rentelasten en soortgelijke kosten	422-	2.236-
Financiële baten en lasten	391-	2.235-
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	32.853-	86.841
41. Belastingen	3.049	1.925
RESULTAAT NA BELASTINGEN	35.902-	84.916

11.3 KASSTROOMOVERZICHT 2022

(volgens directe methode, bedragen x € 1.000)

	2022	2021
Exploitatie activiteiten		
Huren:		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	31.027	30.940
Zelfstandige huurwoningen Niet-DAEB	113	99
Onzelfstandig wooneenheden DAEB	324	387
Intramuraal DAEB	3.366	3.272
Maatschappelijk onroerend goed	386	334
Bedrijfsmatig onroerend goed	65	64
Parkeervoorzieningen Niet-DAEB	54	54
Totaal huren	35.335	35.150
Vergoedingen	1.483	1.348
Overige bedrijfsontvangsten	303	72
Renteontvangsten	30	-
Totaal ingaande kasstromen	37.151	36.570
Lonen en salarissen	4.818	4.663
Onderhoudsuitgaven	9.695	10.122
Overige bedrijfsuitgaven	5.391	5.367
Renteuitgaven	3.119	3.267
Sectorspecifieke heffing	67	85
Verhuurdersheffing	1.791	3.286
Leefbaarheid	48	46
Vennootschapsbelasting	533-	3.995
Totaal uitgaande kasstromen	24.396	30.831
Kasstroom uit operationele activiteiten	12.755	5.739
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstromen:		
Verkoopontvangsten bestaande woongelegenheden	3.934	4.030
Verkoopontvangsten grond	63-	271
Verkoopontvangsten overige	-	270
Totaal ingaande kasstromen MVA	3.871	4.571
MVA uitgaande kasstromen:		
Nieuwbouw huur	8.371	4.568
Woningverbetering	6.372	3.377
Aankoop woongelegenheden	778	-
Aankoop woongelegenheden VOV	420	188
Aankoop grond	-	-
Investerings overig	265	131
Totaal uitgaande kasstromen MVA	16.206	8.264
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	12.335-	3.693-

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Financieringsactiviteiten		
Opgenomen leningen	-	6.725
Aflossingen van langlopende schulden	<u>11.295</u>	<u>7.015</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>11.295-</u>	<u>290-</u>
Mutatie liquide middelen	<u>10.875-</u>	<u>1.756</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Liquide middelen per 1 januari	16.037	14.281
Liquide middelen per 31 december	<u>5.162</u>	<u>16.037</u>
Mutatie liquide middelen	<u>10.875-</u>	<u>1.756</u>

11.4 Toelichting behorende tot de jaarrekening 2022

Algemeen

Toegelaten instelling

Stichting Woonservice Drenthe, gevestigd te Westerbork (gemeente Midden Drenthe), Hoofdstraat 29, KVK 04034448 is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. De toegelaten instelling is werkzaam in de provincies Groningen en Drenthe. Deze jaarrekening bevat de financiële informatie van de toegelaten instelling.

De toegelaten instelling is een woningbouwcorporatie; de voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed.

De activiteiten van de toegelaten instelling vinden plaats in het binnenland.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2022, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2022.

Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (aangepast 2016) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen. In 2018 en 2019 alsmede recent in 2020 zijn de bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede. De beleidswaarde zal met ingang van 2018 door de Autoriteit woningcorporaties worden gebruikt voor het integraal toezicht op grond van de Woningwet en door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor het borgbaarheidsoordeel.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Algemeen

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen, worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van de toegelaten instelling. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen

afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.
- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van de toegelaten instelling. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer er een aannemingsovereenkomst is gesloten met de aannemer. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.
- Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden (specifiek: voorraad grond- en ontwikkelposities): bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.
- De nauwkeurigheid van de uitkomsten van het bepalen van de marktwaarde. De verschillende gecertificeerde pakketten waarmee de marktwaarde wordt berekend hebben een bandbreedte van 5%.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: verstrekte leningen en overige vorderingen, overige financiële verplichtingen en derivaten.

Stichting Woonservice Drenthe maakt uitsluitend gebruik van afgeleide financiële instrumenten (embedded derivaten) om renterisico's en ook looptijdrisico's te beperken. De voorwaarden waaronder derivaten kunnen worden afgesloten, zijn vastgelegd in het treasury statuut en nader uitgewerkt in het treasury jaarplan. De grondslagen hiervoor zijn in overeenstemming met de beleidsregels van de minister.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de juridische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen. In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten.

Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met de economische kenmerken en risico's van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Verstrekten leningen en overige vorderingen

Verstrekten leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstrekten leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Afgeleide financiële instrumenten

Na eerste opname worden afgeleide financiële instrumenten gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijs-hedgemodel wordt toegepast. Aan- en verkopen van afgeleide financiële instrumenten worden verantwoord op de transactiedatum.

Indien afgeleide financiële instrumenten of portefeuilles van afgeleide financiële instrumenten toebehoren aan een subcategorie van financiële instrumenten, worden de afgeleide financiële instrumenten na eerste verwerking gewaardeerd overeenkomstig die subcategorie.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Handels- en huurbediteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de toegelaten instelling historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging

van het aantal betalingsachterstanden van meer dan 365 dagen in de portefeuille. De uitkomsten worden bijgesteld als het management van de toegelaten instelling van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de toegelaten instelling beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de toegelaten instelling het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

Vastgoedbeleggingen

DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie

Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

De classificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB- en niet-DAEB, in bezit op 1 januari 2017 heeft plaats gevonden op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel. Classificatie van nieuw verworven vastgoed in exploitatie vindt plaats conform art. 45 van de Woningwet 2015.

Eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging.

Marktwaaarde (vervolgwaardering)

Vervolgwaardering van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde zijnde marktwaaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2020'). De toegelaten instelling past voor het volledige bezit de basis en de fullversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde toe. Hierbij heeft Stichting Woonservice Drenthe de basisversie gehanteerd voor de woongelegenheden voor zover niet gelegen in een krimpgebied. Stichting Woonservice Drenthe hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde voor het Bedrijfsmatig en Maatschappelijk Onroerend Goed alsmede het Intramuraal Zorg

Vastgoed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom, alsmede voor de woongelegenheden gelegen in een krimpgebied.

In noot 2 van de toelichting zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voor de vervolgwaaardering tegen marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde in verhuurde staat

Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht maakt de toegelaten instelling voor de waardering van de woongelegenheden, voor zover niet gelegen in een krimp gebied gebruik van de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022'. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuilleniveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Ten slotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, bepaald op waarderingscomplexniveau. Aangezien er bij waardering volgens de basisversie sprake is van een waardering op portefeuilleniveau in plaats van op complexniveau, kan er tevens binnen het eigen vermogen sprake zijn van een onnauwkeurigheid in de allocatie tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserve.

Deze actuele waarde vormt tevens de basis voor de totstandkoming van de beleidswaarde. Ook deze waarde kan daarom afwijken van de beleidswaarde die gebaseerd is op een marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur 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 via backtesting achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal 10%. In de jaren 2017 tot en met 2020 is steeds voldaan aan deze eis. In de validatie van het handboek 2021 bleef slechts 64% van de portefeuilles binnen de gestelde bandbreedte tussen basiswaardering en full waardering, waarmee niet voldaan is aan de eis. Er is sprake van een structurele afwijking op de leegwaarden en daarnaast wordt in de full-versie vaak een hogere disconteringsvoet gebruikt. De vermoedelijke oorzaak van de grote verschillen zijn onvoorziene marktontwikkelingen in het laatste kwartaal van 2021, die plaatsvonden tussen het publicatiemoment van het handboek in oktober en de peildatum van de waardering per jaareinde. Naar aanleiding hiervan is in het op 31 oktober 2022 gepubliceerde handboek 2022 een eerste invulling aan de vrijheidsgraden leegwaardestijging, markthuurlen en disconteringsvoet is gegeven op basis van de tot dat moment aanwezige kennis. Aanvullend is op 31 januari 2023 een versie gepubliceerd met de definitieve parameters van de voornoemde drie vrijheidsgraden.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio's waar Stichting Woonservice Drenthe actief is, was de waardering hiermee op basis van de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake het 'Onderzoek naar de ontwikkeling 2021-2022 van de marktwaarde basis' gemiddeld circa 5% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt geschat circa € 28 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

De inzichten van de validatie 2022 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2022 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex). Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien er sprake is van een verbetering, in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Waardemutaties

De waardemutaties in vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardemutatie zich voortdoet.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is. Indien de toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden. De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Beëindiging activering

Een vastgoedbelegging wordt niet langer geactiveerd in geval van afstoting of permanente buitengebruikstelling, en bij buitengebruikstelling indien geen toekomstige economische voordelen meer worden verwacht.

Winsten of verliezen bij afstoting of buitengebruikstelling van een vastgoedbelegging worden bepaald als het verschil tussen de netto opbrengst en de boekwaarde van het actief en worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De te ontvangen vergoedingen bij afstoting van een vastgoedbelegging worden verwerkt tegen de reële waarde. Het verschil tussen het nominale bedrag van de vergoeding en de reële waarde wordt verwerkt als rentebate op een tijdsevenredige basis, waarbij rekening wordt gehouden met het effectieve rendement op vergelijkbare vorderingen.

Eventuele verplichtingen die de onderneming behoudt na vervreemding van een vastgoedbelegging worden verwerkt zoals toegelicht onder het hoofd voorzieningen.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 RTIV vermeldt de toegelaten instelling de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Woonservice Drenthe en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar 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 Stichting Woonservice Drenthe. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Voor de gehele woongelegenhedenportefeuille toepassen van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. (indien fullversie) Ten aanzien van de in de full versie gehanteerde exit yield voor de berekening van de eindwaarde wordt deze vervangen door de op basis van de methodiek met een voortdurende looptijd op basis van de kasstromen bepaalde eindwaarde volgens het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.
2. 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 de toegelaten instelling bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Woonservice Drenthe hanteert in haar beleid een gemiddelde streefhuur van 65,95% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de toegelaten instelling voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt en zoals deze onder het hoofd 'lasten onderhoudsactiviteiten' worden verwerkt in de resultatenrekening. De definities inzake onderhoud en beheer zijn van toepassing zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV. Stichting Woonservice Drenthe hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. woningen € 2.330 per jaar
 - b. parkeergelegenheden € 226
 - c. bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed 1% van de stichtingskosten
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder de post 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en de post 'overige directe operationele lasten exploitatie bezit', in de resultatenrekening. Conform de definities inzake onderhoud en beheer, zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV. Stichting Woonservice Drenthe hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. € 1.058 per verhuureenheid.

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

Stichting Woonservice Drenthe heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2022
Streefhuur als % van de maximaal redelijke huur.	67,60%
Onderhoudsnorm	€ 2.330
Beheerlasten	€ 1.058
Verhuurderheffing	0,0%
Discontovoet	6,86 % (woningen)

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

Stichting Woonservice Drenthe heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Classificatie

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die niet kwalificeren als een verkoop, maar als een financieringstransactie, worden afzonderlijk opgenomen onder de materiële vaste activa, als onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Waardering

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de toegelaten instelling een terugkooprecht of -plicht kent, worden gewaardeerd op de WOZ-waarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggend actief.

Waardemutaties

De waarde mutaties in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden alsmede de waarde mutaties inzake de terugkoopverplichting worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post waardeveranderingen verkopen onder voorwaarden verantwoord.

Herclassificatie van onroerende zaken

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn;
- verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft investeringen in nieuwe verhuureenheden. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor eigen exploitatie vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Waardering

Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde één maands euribor, met een minimum van 0%.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen.

Voorname verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten.

De geschatte marktwaarde is gelijk aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Waardemutaties

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil alsmede de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. De feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor herclassificatie. De toegelaten instelling definieert deze feitelijke

beëindiging als vastgoed in exploitatie waarbij sprake is van een sloop/nieuwbouw en/of nieuwbouwbesluit.

Indien de toegelaten instelling bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie. De toegelaten instelling definieert de ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed als een toename of afname van het aantal verhuureenheden als direct gevolg van de renovatie of ingrijpende verbouwing. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de duurzame exploitatie van het nieuw gerealiseerde vastgoed. De toegelaten instelling definieert dit als het moment dat het vastgoed is opgeleverd ten behoeve van verhuur.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie op het moment van de herclassificatie onder aftrek van de eventueel gevormde voorziening onrendabele investeringen.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan de toegelaten instelling en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door de toegelaten instelling in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

In het geval dat de betaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de contante waarde van de verplichting.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering, alsmede vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

— Bedrijfsgebouwen	:	3.
— Inventaris	:	20.
— Vervoermiddelen	:	20.

De toegelaten instelling bepaalt het af te schrijven bedrag zonder rekening te houden met een restwaarde.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object.

Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt op basis van de nettorente (de voor de toegelaten instelling geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Voor materiële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingsverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingsverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingsverlies voor het actief zou zijn verantwoord.

Vlottende activa

Vorraden

Voorraad materiaal technische dienst

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. Handelskortingen, rabatten en soortgelijke (te) ontvangen vergoedingen met betrekking tot de inkoop van voorraden worden in mindering gebracht op de verkrijgingsprijs.

Voorraad grondposities

De voorraad grond- en ontwikkelposities wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Herclassificatie onroerende zaken in exploitatie naar voorraden

Een wijziging van de classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar voorraden, gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van de onroerende zaken, classificeert als herclassificatie. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in verhuurde staat van het onroerend goed in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Vorderingen

De grondslagen voor de waardering van vorderingen zijn beschreven onder het hoofd Financiële instrumenten.

Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering.

Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van de toegelaten instelling, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

Eigen vermogen

Financiële instrumenten die per balansdatum de juridische vorm van eigen vermogen hebben, worden in de jaarrekening verantwoord in het eigen vermogen.

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Uitzonderingen hierop vormen financiële instrumenten en andere beleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde. Waardevermeerderingen van die activa worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt.

Voorzieningen

Algemeen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de toegelaten instelling noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de toegelaten instelling nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. Indien de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de verplichting tegen nominale waarde opgenomen.

Voorzieningen onrendabele investeringen

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in bestaande complexen waarbij de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van de investering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed onder de post Vastgoed in exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde van het te ontwikkelen nieuwbouwproject bij oplevering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het moment waarop de toegelaten instelling een aannemingsovereenkomst is aangegaan met de aannemer.

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen onder de posten vastgoed in exploitatie respectievelijk vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie alsmede de dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings worden verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Zie de grondslag Belastingen voor de verwerking van de voorziening latente belastingverplichtingen.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

Voor de post verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar hetgeen onder de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is opgenomen.

Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling. Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders op basis van afgesloten servicecontracten welke integraal deel uitmaken van huurcontracten ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten/opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig-, reparatie-, mutatie-, keuze- en contract- onderhoud, verantwoord.

De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid dan wel een complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een verbetering, in overeenstemming met de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV.

De onderhoudscomponent en reservefondscomponent van de jaarlijkse VVE-bijdrage worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Dit betreft onder

andere zakelijke vastgoedgerelateerde lasten als de onroerendzaakbelasting en rioolheffingen en de verhuurderheffing.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten.

Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

Toegerekende organisatie- en financieringskosten

De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) verplicht woningcorporaties de winst- en verliesrekening te presenteren volgens het functionele model.

De indirecte kosten zoals personeelsbeloningen en overige niet directe bedrijfskosten worden in de functionele winst-en-verliesrekening op basis van onderstaande verdeelsleutel, gebaseerd op interne schatting van de urenbesteding, toegerekend:

-45% Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (Property management)

-55% Overige organisatiekosten (45% Assetmanagement en 10% Overige organisatiekosten)

De in het boekjaar gehanteerde verdeelsleutel is gelijk aan de in vorige boekjaar gehanteerde verdeelsleutel.

Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de toegelaten instelling.

Voor de beloningen met opbouw van rechten worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

De verzekeringspremies voor arbeidsongeschiktheidsrisico's die rechtstreeks zijn toe te rekenen aan het individuele schadeverleden van Stichting Woonservice Drenthe worden verwerkt in de periode(n) waarover ze zijn verschuldigd.

Nederlandse pensioenregelingen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat. Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van de toegelaten instelling komen wordt hiervoor een voorziening gevormd. Voor een op balansdatum bestaand overschot bij de pensioenuitvoerder wordt een vordering opgenomen als de toegelaten instelling de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de toegelaten instelling zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

Ontslagvergoedingen

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als de toegelaten instelling zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding.

Leasing

De toegelaten instelling kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst.

De toegelaten instelling heeft uitsluitend operationele leasecontracten afgesloten waarbij de toegelaten instelling optreedt als lessee en het leaseobject derhalve niet geactiveerd wordt.

Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk

ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane in rechte afdwingbare en feitelijke verplichtingen met betrekking tot (toekomstige) investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Het betreft hier de investeringen op de posten DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkelposities opgenomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het waarderingshandboek.

Overige organisatiekosten

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de (niet) primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

Financiële baten en lasten

Andere rentebaten, soortgelijke opbrengsten, rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst-en-verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

Rente op schulden behorende bij een actief waarvoor noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd benodigd is om het gebruiksklaar of verkoopklaar te maken (kwalificerende activa) wordt in de

vervaardigingsprijs van een actief opgenomen, indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De rente wordt berekend op basis van de gemiddelde één maands euribor, met een minimum van 0%. Voor zover de vervaardiging wordt gefinancierd door leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van bepaalde activa kunnen worden toegerekend, wordt de te activeren rentepost berekend door de gemiddelde één maands euribor, met een minimum van 0%, te vermenigvuldigen met de uitgaven voor vervaardiging, rekening houdend met de periode van de vervaardiging. Onder het bedrag van de uitgaven voor vervaardiging wordt verstaan de voor de vervaardiging toegerekende bedragen, onder aftrek van ontvangen termijnbedragen van afnemers en uit hoofde ontvangen overheidssubsidies en vergelijkbare faciliteiten inzake de investering in de betreffende actiefpost. Het bedrag van de berekende te activeren rente is niet hoger dan de werkelijk over die periode verschuldigde rentekosten.

Indien het bedrag van de verwachte uiteindelijk te activeren kosten van het kwalificerende actief uitstijgt boven de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verwerkt.

Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt, of op overnames.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen wordt een latente belastingvordering opgenomen. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar de waarderingsgrondslagen voor de Financiële vaste activa.

Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de toegelaten instelling bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen, direct opeisbare deposito's en op korte termijn zeer liquide activa. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

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

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Bepaling reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

- De reële waarde van beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald aan de hand van de biedpijs.
- De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties wordt de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

TOELICHTING OP DE BALANS

(bedragen x € 1.000)

Vastgoedbeleggingen

1. DAEB vastgoed in exploitatie

	Woningen en woon- gebouwen	Overige onroerende zaken	Totaal
Aanschafwaarde	316.673	4.754	321.427
Cumulatieve waardeveranderingen	379.577	867-	378.710
Marktwaaarde 1 januari 2022	696.250	3.887	700.137
Voorziening onrendabele investeringen	-	-	-
Boekwaarde 1 januari 2022	696.250	3.887	700.137
Herclassificatie woningen en woongebouwen/overige onroerende zaken en DAEB/Niet DAEB	58	-	58
Herrekende boekwaarde 1 januari 2022	696.308	3.887	700.195
(Des) Investerings:			
-aankoop vastgoedbeleggingen	12.872	-	12.872
-herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie	7.353	-	7.353
-herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling	1.140-	-	1.140-
-desinvesteringen	326-	-	326-
-uitgaven na eerste verwerking	6.281	-	6.281
Subtaal investeringen	25.040	-	25.040
Waardeveranderingen:			
-onrendabele investeringen vanuit herclassificatie vastgoed in ontwikkeling	1.392-	-	1.392-
-ongerealiseerde herwaardering als gevolg van herclassificatie naar vastgoed in ontwikkeling	4.778-	-	4.778-
-gerealiseerde waardeveranderingen als gevolg van desinvesteringen	1.633-	-	1.633-
-onrendabele investeringen vanuit herclassificatie vastgoed in ontwikkeling	1.737-	-	1.737-
-voorziening onrendabele investeringen vastgoed in exploitatie	671-	-	671-
-aanpassing marktwaaarde	35.070-	139	34.931-
Subtotaal waardeverandering	45.281-	139	45.142-
Boekwaarde per 31 december 2022	676.067	4.026	680.093

	Woningen en woon- gebouwen	Overige onroerende zaken	Totaal
Marktwaaarde 31 december 2022:			
Cumulatieve waardeveranderingen 31 december 2022	334.974	728-	334.246
Aanschafwaarde per 31 december 2022	<u>341.764</u>	<u>4.754</u>	<u>346.518</u>
Marktwaaarde 31 december 2022:	676.738	4.026	680.764
Voorziening onrendabele investeringen vastgoed in exploitatie	<u>671</u>	<u>-</u>	<u>671</u>
Boekwaarde per 31 december 2022	<u><u>676.067</u></u>	<u><u>4.026</u></u>	<u><u>680.093</u></u>

De (des) investeringen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

- Aankoop 74 woningen Bosbes, Bosviolet, Goudrenet en Perzikstraat te Assen *)	12.872
- Nieuwbouw 21 woningen Elzenstraat te Veenoord	3.638
- Nieuwbouw 4 appartementen Valtherweg te Odoorn	563
- Nieuwbouw 8 woningen Molenweg te Exloo	1.800
- Nieuwbouw 7 woningen Aumuhlerstraat - Broekveldstraat te Sleen	1.465
- Vermindering verhuurderheffing 9 woningen opgeleverd in 2021	112-
- Geactiveerde kosten verbetering	6.281
- Desinvesteringen als gevolg van verkoop en sloop	<u>1.466-</u>
Totaal	<u><u>25.041</u></u>

*) De aankoop van 74 woningen Bosbes, Bosviolet, Goudrenet en Perzikstraat te Assen heeft middels een activa-passiva transactie plaatsgevonden. Het agio op de overgenomen leningen bedraagt € 1,2 mln..

Voor toekomstige onrendabele investeringen in het vastgoed in exploitatie is een voorziening gevormd. Het verloop van deze voorziening is als volgt:

	2022	2021
Stand per 1 januari	424	-
Kosten vastgoed in exploitatie	<u>1.482</u>	<u>-</u>
Voorziening per 1 januari	1.906	-
Toevoeging ten laste van resultaat	<u>671</u>	<u>1.906</u>
	2.577	1.906
Vrijval ten gunste van het resultaat	<u>1.906</u>	<u>-</u>
Voorziening per 31 december	671	1.906
Af: geactiveerde kosten verbetering	<u>-</u>	<u>1.482</u>
Stand per 31 december	<u><u>671</u></u>	<u><u>424</u></u>

Het bedrag van de voorziening wordt naar verwachting binnen 1 jaar afgewikkeld.

2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	Woningen en woon- gebouwen	Overige onroerende zaken	Totaal
Aanschafwaarde	1.508	2.010	3.518
Cumulatieve waardeveranderingen	1.108	682-	426
Marktwaaarde per 1 januari 2022	2.616	1.328	3.944
Voorziening onrendabele investeringen	-	-	-
Boekwaarde 1 januari 2022	2.616	1.328	3.944
Herclassificatie woningen en woongebouwen/overige onroerende zaken en DAEB/Niet DAEB	-	58-	58-
Herrekende boekwaarde 1 januari 2022	2.616	1.270	3.886
(Des) Investerings:			
-desinvesteringen	123-	-	123-
-uitgaven na eerste verwerking	1	-	1
Subtaal investeringen	122-	-	122-
Waardeveranderingen:			
-gerealiseerde waardeveranderingen als gevolg van desinvesteringen	156-	-	156-
-aanpassing marktwaaarde	136-	193-	329-
Subtotaal waardeverandering	292-	193-	485-
Boekwaarde per 31 december 2022	2.202	1.077	3.279
Marktwaaarde 31 december 2022:			
Cumulatieve waardeveranderingen 31 december 2022	817	882-	65-
Aanschafwaarde per 31 december 2022	1.385	1.959	3.344
	2.202	1.077	3.279

Herclassificaties:

In het boekjaar zijn géén woningen (2021: 1), als gevolg van terugkoop, geherclassificeerd van verkopen onder voorwaarden naar Niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

Toelichting op het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De actuele waarde van het DAEB- en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij heeft Stichting Woonservice Drenthe de basisversie gehanteerd voor de woongelegenheden voor zover niet gelegen in een krimp gebied. Stichting Woonservice Drenthe hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor het Bedrijfsmatig en Maatschappelijk Onroerend Goed alsmede het Intramuraal Zorg Vastgoed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom, alsmede voor de woongelegenheden gelegen in een krimpgebied.

In het Handboek is opgenomen dat de basisversie de mogelijkheid biedt om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen. Het handboek biedt voor de fullversie de mogelijkheid om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

Het waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als een geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

De externe taxateur is ingeschakeld bij de waardering van het Bedrijfsmatig en Maatschappelijk Onroerend Goed, het Intramuraal Zorg Vastgoed in exploitatie, alsmede de woongelegenheden gelegen in een krimpgebied. Hierbij is de volgende taxatiecyclus gehanteerd:

In jaar 2022 is het Bedrijfsmatig en Maatschappelijk Onroerend Goed, het Intramuraal Zorg Vastgoed alsmede de woongelegenheden gelegen in een krimpgebied volledig getaxeerd. In 2023 en 2024 zal een taxatie-update van deze waardering plaatsvinden.

Het gehanteerde rekenmodel betreft TMS van Ortec en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal vastgoed zijn bepaald in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' en kunnen bij toepassing van de basisversie in beperkte mate worden gewijzigd. Voor de basisversie heeft Stichting Woonservice Drenthe geen wijzigingen aangebracht in de veronderstellingen en disconteringsvoet uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet voor de fullversie, worden hieronder per categorie onroerende zaken in exploitatie nader toegelicht.

Op basis van artikel 31 BTIV wordt er onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed. Bij alle categorieën wordt de DCF (Discounted Cash Flow)-methode gehanteerd. De volgende relevante (gemiddelde) veronderstellingen worden gemaakt per categorie ten aanzien van de waardering:

	Disconterings voet	Exit yield	Mutatie graad	Leegwaarde stijging
Woongelegenheden	6,43%	5,20%	7,48%	1,50%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	7,59%	8,69%	n.v.t.	n.v.t.
Parkeergelegenheden	7,25%	8,19%	4,00%	2,00%
Intramuraal zorgvastgoed	7,25%	7,25%	n.v.t.	n.v.t.

Per 31 december 2022 is de verdeling tussen de basis- en fullversie van het waarderingshandboek als volgt:

	Aantal verhuureenheden	Marktwaaarde (x € 1.000)
Basisversie	4.643	545.576
Fullversie	1.001	138.467
	<u>5.644</u>	<u>684.043</u>

Waardeveranderingen:

De som van de herwaardering van het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per balansdatum € 334.180.000, hiervan heeft € 360.854.000 betrekking op positieve waardeverandering op complexniveau en € 26.674.000 betrekking op negatieve waardeveranderingen op complexniveau. De positieve waardeverandering zijn toegevoegd aan de herwaarderingsreserve en de negatieve waardeveranderingen zijn in mindering gebracht op de overige reserves.

Verkoop woningen in exploitatie:

Van de woningen en woongebouwen in exploitatie zijn ca. 295 woningen geclassificeerd voor verkoop. Het beleid is gericht op verkoop van woningen bij mutatie. De gemiddelde mutatiegraad is ca. 7,4%. In de begroting 2023 verwachten wij 20 woningen te gaan verkopen. De verkoopwaarde hiervan is € 3.542.000 en de boekwaarde bedraagt € 2.794.000.

Hypothecaire zekerheden:

Het DAEB vastgoed in exploitatie is voor een deel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. De toegelaten instelling heeft hiervoor een volmacht verstrekt aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw als bedoeld in artikel 30 van het Reglement van deelneming stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kan indien het dit noodzakelijk acht hypotheek op het onderpand leggen. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder de "Niet uit de balans blijvende verplichtingen" opgenomen.

Het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gefinancierd met eigen vermogen.

Afschrijvingsmethode en -termijn:

Op het vastgoed in exploitatie (DAEB en Niet-DAEB) wordt niet afgeschreven.

Beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde ultimo boekjaar bestaat uit de volgende onderdelen:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Marktwaaarde verhuurde staat	684.043	704.081
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	56.222	-57.587
Betaalbaarheid (huren)	-184.864	-184.923
Kwaliteit (onderhoud)	-82.066	-77.010
Beheer (beheerkosten)	-39.770	-50.733
Subtotaal	<u>-250.478</u>	<u>-370.253</u>
Beleidswaarde	<u>433.565</u>	<u>333.828</u>

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

	2022	2021
-disconteringsvoet	6,86%	6,93%
-streefhuur per maand, per woning	€ 610	€ 569
-lasten onderhoud per jaar, per woning	€ 2.330	€ 2.145
-lasten beheer per jaar, per woning	€ 1.058	€ 1.116

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.

Aanpassing uitgangspunt:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt:	Effect op de beleidswaarde:
-disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 36,7 mln. lager
-streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 23,0 mln. hoger
-lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 14,4 mln. lager

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Stand per 1 januari:

Contractprijs	6.807	6.807
Cumulatieve waardeveranderingen	860	728

Boekwaarde per 1 januari	7.667	7.535
--------------------------	-------	-------

Mutaties in het boekjaar:

Overboeking naar Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	182-
Verkrijging volle eigendom door eigenaar	-	169-
Verkopen	600-	-

7.067	7.184
-------	-------

Waardeveranderingen	942	483
---------------------	-----	-----

Boekwaarde per 31 december	8.009	7.667
----------------------------	-------	-------

Stand per 31 december:

Contractprijs	5.995	6.807
Cumulatieve waardeveranderingen	2.014	860

Boekwaarde per 31 december	8.009	7.667
----------------------------	-------	-------

Dit betreffen 39 (2021: 41) woningen verkocht met "Koopgarant". Er zijn geen woningen verkocht met "Koopcomfort" (2021: 1).

Van de "Koopgarant" woningen zijn er 29 verkocht met 20% korting en 10 woningen met 30% korting.

Bij een korting van 20% is de winstdeling (Corporatie/Koper) 30/70 en bij een korting van 30% is de verdeling 40/60%. Bij "Koopcomfort" heeft Woonservice alleen een terugkoopplicht, er is er geen korting verleend en geen winstdeling.

Terugkopen:

In het boekjaar zijn 3 woningen teruggekocht (2021: 1), deze woningen zijn verkocht. (2021: herclassificatie van verkopen onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie). Één eigenaar heeft in het boekjaar de volledige eigendom van de woning verkregen.

Het gevolg van deze terugkoop en verkrijging van de volle eigendom op vermogen en resultaat is € 148.000 (2021 € -6.000). Dit resultaat is verantwoord onder de post "Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille" (2021: "waardeveranderingen verkopen onder voorwaarden") in de winst- en verlies rekening.

4. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2022	
Aanschafprijs	7.442
Kosten opgenomen onder "Voorziening onrendabele investeringen"	710
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	609
	1.319
Saldo per 1 januari 2022	8.761
Mutaties in het boekjaar:	
Investerings	8.208
Herclassificatie uit voorraad grondpostities	1.280
Herclassificatie uit DAEB vastgoed in exploitatie	4.777
Afwaardering als gevolg van sloop en resultaat grondexploitatie	7.220-
Herclassificatie naar DAEB vastgoed in exploitatie	7.353-
	308-
Saldo per 31 december 2022	8.453
Af:	
Kosten opgenomen onder "Voorziening onrendabele investeringen"	1.516
Voorziening onrendabele investeringen	949
	2.465
Boekwaarde per 31 december 2022	5.988
Dit bedrag kan als volgt worden gespecificeerd:	
Lindehof te Westerbork	940
Lindelaan te Westerbork	657
Havengebied West te Beilen	974
Acacialaan te Beilen	671
Jade B te Beilen	560
Overige	2.186
Totaal	5.988

In het boekjaar werd ter zake van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie géén bedrag aan bouwrente geactiveerd (2021: € -). Bij niet specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten wordt een rentevoet gehanteerd, gelijk aan de gemiddelde 1 maands euribor, voor zover deze positief is. Voor 2022 was dit 0% (2021: 0%) .

Voor toekomstige onrendabele investeringen in het vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie is een voorziening gevormd. Het verloop van deze voorziening is als volgt:

Voorziening per 1 januari 2022		201
Bij: in mindering op "Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie"		609
'kosten vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie, per 31 december		<u>710</u>
Saldo per 1 januari 2022		1.520
Mutaties in het boekjaar:		
Toevoeging ten laste van resultaat	3.488	
Onttrekkingen als gevolg van oplevering	<u>1.138</u>	
		<u>2.350</u>
Saldo per 31 december 2022		3.870
Af: in mindering op "Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie"	949	
'kosten vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie, per 31 december	<u>1.516</u>	
		2.465
Voorziening per 31 december 2022		<u><u>1.405</u></u>

Het bedrag van de voorziening wordt naar verwachting binnen 1 jaar afgewikkeld.

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Gebouwen	Inventaris	Vervoer- middelen	Totaal
Stand per 1 januari 2022:				
Verkrijgingsprijs	1.046	776	820	2.642
Cumulatieve afschrijvingen	<u>88</u>	<u>689</u>	<u>473</u>	<u>1.250</u>
Boekwaarde per 1 januari 2022	958	87	347	1.392
Mutaties in het boekjaar:				
Investerings	<u>24</u>	<u>124</u>	<u>83</u>	<u>231</u>
	982	211	430	1.623
Af: afschrijvingen	<u>26</u>	<u>62</u>	<u>144</u>	<u>232</u>
Boekwaarde per 31 december 2022	<u><u>956</u></u>	<u><u>149</u></u>	<u><u>286</u></u>	<u><u>1.391</u></u>
	Gebouwen	Inventaris	Vervoer- middelen	Totaal
Verkrijgingsprijs:				
Boekwaarde per 31 december 2022	956	149	286	1.391
Bij: cumulatieve afschrijvingen	<u>114</u>	<u>285</u>	<u>617</u>	<u>1.016</u>
Verkrijgingsprijs per 31 december 2022	<u><u>1.070</u></u>	<u><u>434</u></u>	<u><u>903</u></u>	<u><u>2.407</u></u>

Onder onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn geen activa opgenomen waarvan de beschikbaarheid berust op een beperkt genotsrecht.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn niet ingezet als onderpand voor schulden aan kredietinstellingen.

De boekwaarde van de buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en die voor vervreemding worden aangehouden bedraagt per 31 december 2022 € 0 (31 december 2021 € 0)

Afschrijvingsmethode en -termijnen:

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden op lineaire basis afgeschreven.

Er wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde.

De afschrijvingstermijnen bedragen respectievelijk voor:

- Gebouwen	30	jaar
- Inventaris	5	jaar
- Vervoermiddelen	5	jaar

Financiële vaste activa

6. Latente belastingvordering

Sinds 1 januari 2008 is de toegelaten instelling voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was de toegelaten instelling alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. De toegelaten instelling heeft de VSO2 ondertekend en heeft een looptijd tot en met 31 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzwijgend met steeds één jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De VSO2 is door de Belastingdienst noch door Stichting Woonservice Drente opgezegd en derhalve van toepassing op het jaar 2022.

De belastingdienst heeft de woningcorporaties in november 2022 medegedeeld dat de VSO2 per 1 januari 2023 is opgezegd. De opzegging heeft voor Stichting Woonservice Drenthe naar verwachting beperkte impact.

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse en verrekenbare tijdelijke verschillen. De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting van 2,51% (2021 2,40%).

Het verloop van de latente belastingvordering is als volgt:

	2022	2021
Saldo per 1 januari	2.263	2.381
Mutatie in het verslagjaar	1.845-	118-
Saldo per 31 december	418	2.263
Dit bedrag heeft betrekking op:		
-(embedded) derivaten	-	963
-afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	418	962
-volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	-	338
	418	2.263

Van deze vorderingen is een bedrag van € 93.000 (2021: € 813.000) naar verwachting verrekenbaar binnen binnen 1 jaar.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen :

(bedragen x € 1.000)	Commercieel	Fiscaal	Vershil	Latente belastingvordering
Vastgoedbelegging:				
-doorexploiteren	683.372	565.734	117.638	-
-afschrijvingspotentieel	-	1.784	1.784	418
	<u>683.372</u>	<u>567.518</u>	<u>119.422</u>	<u>418</u>

De contante waarde van de belastinglatenties is berekend tegen 2,51% (2021: 2,4%) over een periode van de komende 5 jaren. De nominale waarde van deze latenties bedraagt € 449.000 (2021: € 2.324.000).

De gemiddelde looptijd van de latente belastingvordering bedraagt 5 jaar.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen :

Vastgoedbelegging in exploitatie

De toegelaten instelling voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheren en verhuren van woningen en daarmee het in stand houden van (de omvang van) haar vastgoedportefeuille. De toegelaten instelling heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. De fiscale waarde van het DAEB en Niet-DAEB vastgoed dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd bedraagt ca. € 566 miljoen en de boekwaarde bedraagt € 693 miljoen. De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 32 miljoen (zijnde 25,0% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde).

Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil'waardering.

Afschrijvingspotentieel vastgoedbelegging in exploitatie

Daarnaast vindt waardering van het fiscaal afschrijvingspotentieel plaats. Dit afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd tot maximaal de WOZ-waarde.

Langlopende schulden

Met ingang van het boekjaar 2022 is de fiscale waardering van de leningen- en embedded derivaten gelijk aan de waardering zoals toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). Derhalve is het vormen van een latente belastingvordering met ingang van het boekjaar 2022 niet meer nodig en is de in 2021 gevormde latente belastingvordering in 2022 vrijgevallen.

Volkshuisvestelijke bijdrage

Met de belastingdienst is overeengekomen dat de in 2021 betaalde Volkshuisvestelijke bijdrage voor 50% aftrekbaar is in 2021 en voor 50% in 2022. Aangezien in de jaarrekening 2021 de Volkshuisvestelijke bijdrage geheel ten laste van het resultaat is gebracht, is in 2021 een latente belastingvordering opgenomen voor het deel wat fiscaal in 2022 aftrekbaar is. Deze latente belastingvordering is in 2022 vrijgevallen.

De met de latente belastingvorderingen samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst-en-verliesrekening heeft betrekking op:

	2022	2021
-langlopende schulden	963	170
-afschrijvingspotentieel vastgoedbelegging	544	286
-volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	338	338-
	<u>1.845</u>	<u>118</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
7. Voorraden		
Grondposities	<u>1.191</u>	<u>1.386</u>

Grondposities betreft de grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de extern dan wel intern uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt alsmede van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen, etc.).

Vorderingen

8. Huurdebiteuren

Saldo per 31 december	<u>137</u>	<u>142</u>
-----------------------	------------	------------

De huurdebiteuren betreft uitsluitend de huurachterstand van actieve contracten, de vordering op vertrokken bewoners is verantwoord onder "Overige vorderingen".

De huurachterstand bedraagt ultimo boekjaar 0,4% van de jaarhuur (2021: 0,4%).

9. Gemeenten

Gemeente Midden-Drenthe	<u>-</u>	<u>266</u>
-------------------------	----------	------------

10. Belastingen

Vennootschapsbelasting	<u>1.078</u>	<u>2.815</u>
------------------------	--------------	--------------

11. Overige vorderingen

Overige debiteuren	57	242
Subsidie	30	30
Incasso kosten	40	23
Overige	<u>1</u>	<u>-</u>
Saldo per 31 december	<u>128</u>	<u>295</u>

12. Overlopende activa

Door te belasten kosten	57	55
Diversen	<u>1</u>	<u>1</u>
Saldo per 31 december	<u>58</u>	<u>56</u>

De huurdebiteuren, de vorderingen op gemeenten, de belastingen en de overige vorderingen en overlopende activa totaal ad. € 1.401.000 (2021: € 3.574.000) hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

Op de vorderingen is een voorziening wegens oninbaarheid ad € 171.000 (2021: € 176.000) in mindering gebracht.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>13. Liquide middelen</i>		
Direct opvraagbaar:		
Rekening courant banken	1.012	15.287
Spaarrekeningen en deposito's	<u>4.150</u>	<u>750</u>
Saldo per 31 december	<u>5.162</u>	<u>16.037</u>

De liquide middelen zijn vrij opneembaar, er is geen rekening-courant krediet.

EIGEN VERMOGEN

14. Herwaarderingsreserve

Saldo per 1 januari	400.544	332.024
Af: Realisatie als gevolg van verkoop en sloop	<u>6.762</u>	<u>12.534</u>
	393.782	319.490
Mutatie ten laste van het resultaat boekjaar	<u>32.928-</u>	<u>81.054</u>
Saldo per 31 december	<u>360.854</u>	<u>400.544</u>

15. Overige reserves

Saldo per 1 januari	231.589	215.193
Bij: Realisatie als gevolg van verkoop en sloop	<u>6.762</u>	<u>12.534</u>
	238.351	227.727
Resultaat boekjaar	<u>2.974-</u>	<u>3.862</u>
Saldo per 31 december	<u>235.377</u>	<u>231.589</u>

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de besteding van het eigen vermogen. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

Per 31 december 2022 is in totaal € 361 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2021: € 401 miljoen).

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 € 250 miljoen (2021: € 370 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De zogenaamde maatschappelijke beklemming van het eigen vermogen.

De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Woonservice Drenthe. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit 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 de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021:

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 19 mei 2022. De Raad van Commissarissen heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het voorstel van het bestuur.

Voorstel tot resultaatbestemming 2022:

Het bestuur stelt, met goedkeuring van de Raad van Commissarissen, voor het resultaat over 2022 als volgt te besteden:

Toevoeging aan de herwaarderings reserve		32.928-
Toevoeging aan de overige reserves		2.974-
		<u>35.902-</u>
	2022	2021
VOORZIENINGEN		
<i>16. Onrendabele investeringen</i>		
Stand per 1 januari:		
Voorziening onrendabele investeringen vastgoed in ontwikkeling	201	1.063
Voorziening onrendabele investeringen vastgoed in exploitatie	424	-
	<u>625</u>	<u>1.063</u>
Voorziening onrendabele investeringen per 1 januari	625	1.063
Bij: -opgenomen onder vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	609	461
-kosten vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie, per 31 december	710	286
-kosten vastgoed in exploitatie, per 31 december	1.482	-
	<u>3.426</u>	<u>1.810</u>
Stand per 1 januari	3.426	1.810
Mutatie in het boekjaar:		
Dotatie ten laste van het resultaat	4.159	2.178
Vrijval wegens oplevering	3.044-	562-
	<u>1.115</u>	<u>1.616</u>
Voorziening onrendabele investeringen per 31 december	4.541	3.426
Opgenomen onder vastgoed in exploitatie	671-	-
Opgenomen onder vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	949-	609-
Kosten vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie, per 31 december	1.516-	710-
Kosten vastgoed in exploitatie, per 31 december	-	1.482-
	<u>1.405</u>	<u>625</u>
Stand per 31 december	1.405	625

	2022	2021
De voorziening onrendabele investeringen per 31 december is als volgt te specificeren:		
Voorziening onrendabele investering vastgoed in ontwikkeling	1.405	201
Voorziening onrendabele investering vastgoed in exploitatie	-	424
Voorziening onrendabele investeringen per 31 december	<u>1.405</u>	<u>625</u>

De voorziening onrendabele investeringen heeft betrekking op de volgende projecten:

-Nieuwbouw 44 appartementen Larikshof te Assen	1.231	-
-Ingrijpende verbouwing 25 woningen te Musselkanaal	-	424
-Nieuwbouw 6 woningen Ellertstraat te Schoonoord	174	113
-Nieuwbouw 7 woningen Broekveldstraat te Sleen	-	76
-Nieuwbouw 8 woningen Molenweg te Exloo	-	12
	<u>1.405</u>	<u>625</u>

De voorziening heeft betrekking op uitgaven welke binnen een jaar gemaakt worden.

LANGLOPENDE SCHULDEN

17. Leningen kredietinstellingen

Saldo per 1 januari	94.578	92.180
Bij: opgenomen leningen	11.218	6.725
agio leningruil Vestia	-	2.680
agio overige leningen	1.181	-
rentelasten geamortiseerde rente	6	6
Subtotaal	<u>106.983</u>	<u>101.591</u>
Af: aflossingen	11.580	7.013
vrijval agio	72	-
Aflossingen	<u>11.652</u>	<u>7.013</u>
Saldo per 31 december	<u>95.331</u>	<u>94.578</u>
Dit bedrag kan als volgt, naar restant looptijd, worden gespecificeerd:		
Korter dan 5 jaar	18.083	21.600
Langer dan 5 jaar	77.248	72.978
	<u>95.331</u>	<u>94.578</u>
De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:		
Vastrentende leningen	81.359	80.612
Extendible leningen minus geamortiseerde rente	3.972	3.966
Basisrenteleningen	10.000	10.000
	<u>95.331</u>	<u>94.578</u>

Rentevoet en zekerheden:

De gemiddelde rentelast over 2022 van de opgenomen leningen bedraagt:

-zonder correctie extendible lening	3,34%
-met correctie extendible lening	0,99%

De gemiddelde restant looptijd van de portefeuille bedraagt 14,63 jaar.

Extendible leningen zijn vastrentende leningen tot het herzieningsmoment dat verder in de toekomst ligt.

Rentetijdvak 1, lopend van 2 april 2007 tot 1 april 2027, 3,98%.

Rentetijdvak 2, lopend van 1 april 2027 tot 1 april 2052, 4,35% ofwel een rente gebaseerd op het 3-maands Euribor zonder opslag, dat door de geldgever te bepalen. Indien het schuldrestant wordt voortgezet op basis van het 3-maands Euribor zonder opslag, heeft Stichting Woonservice Drenthe het recht geldgever te verzoeken de variabele rente om te zetten in een vaste rente.

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. 'De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen.

De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarna met de bank een nieuwe liquiditeitsopslag overeengekomen te worden. De huidige liquiditeitsopslag van de basisrenteleningen bedraagt:

Geldgever:	Hoofdsom	Liquiditeits- opslag	Herziening		
BNG	€ 5 mln.	0,21%	1-11-2028		
BNG	€ 5 mln.	0,23%	2-5-2033		
				2022	2021
				<u>105.706</u>	<u>133.727</u>

De marktwaarde van de leningen per 31 december bedraagt

De marktwaarde van de leningen wordt berekend door de toekomstige kasstromen van de leningen te verdisconteren tegen de 6-maands swapcurve zonder opslagen.

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard.

De rente en aflossing van een aantal leningen wordt door de gemeenten gegarandeerd.

In 1999 is registratie bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verkregen.

Aflossingen 2023:

Het aflossingsdeel van de kapitaalmarktleningen zal in 2023 circa € 8.636.000 bedragen.

Van de leningen heeft € 91.044.000 waarborg van het WSW en € 4.287.000 waarborg van gemeenten.

18. Terugkoopverplichting onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden

Saldo per 1 januari	7.527	7.449
Vermeerderingen minus verminderingen in het boekjaar	<u>599-</u>	<u>345-</u>
	6.928	7.104
Opwaarderingen minus afwaarderingen	<u>819</u>	<u>423</u>
Saldo per 31 december	<u>7.747</u>	<u>7.527</u>

De terugkoopverplichting betreft 39 (2021: 41) woningen verkocht met "Koopgarant" er zijn géén woningen (2021: 1) verkocht met "Koopcomfort".

	2022	2021
<i>19. Embedded derivaten</i>		
Saldo per 1 januari	3.731	4.531
Mutatie waardering Embedded swaption	2.157-	800-
Saldo per 31 december	<u>1.574</u>	<u>3.731</u>

Extendible lening:

In 2007 heeft Stichting Woonservice Drenthe een extendible lening aangetrokken met een hoofdsom van € 4.000.000. Deze lening bestaat feitelijk uit twee perioden. Gedurende de eerste periode verstrekt de bank een gewone fixe lening. De bank heeft het recht de lening aan het eind van de eerste periode te verlengen voor een vooraf overeengekomen looptijd tegen een vooraf overeengekomen basisrente, plus een (aan het eind van de eerste periode) overeen te komen kredietopslag. Dit recht ("embedded derivaat") heeft een waarde. Hierdoor is is het rentepercentage in de eerste periode tegen een gereduceerd tarief aangeboden.

Indien de bank het recht niet uitoefent, eindigt de lening aan het einde van de eerste periode en wordt de nominale hoofdsom volledig door Stichting Woonservice Drenthe afgelost. De leningen zijn WSW geborgd en daarmee hoeft er geen extra dekking te worden verschaft aan de bank.

Door wijzigingen in de verslaggevingsvoorschriften per 1 januari 2014 moeten de "embedded derivaten" die in extendible leningen besloten zijn, worden losgekoppeld van de lening en afzonderlijk op de balans te worden gewaardeerd en verantwoord. Geconcludeerd is dat op grond van de specifieke contractkenmerken, ook de "extendible basisrentelening" als zodanig moet worden gewaardeerd.

Het "embedded derivaat" heeft eind 2022 een negatieve waarde van € 1.574.000 (eind 2021 € 3.731.000 negatief). Met een looptijd langer dan 5 jaar.

KORTLOPENDE SCHULDEN

20. Schulden aan leveranciers

Dit betreft de volgens de crediteurenadministratie verschuldigde bedragen aan leveranciers ultimo van het jaar

<u>1.753</u>	<u>2.316</u>
--------------	--------------

21. Belastingen en premies sociale verzekering

Omzetbelasting	386	474
Loonheffing	105	92
Sociale lasten	<u>1</u>	<u>1</u>
Saldo per 31 december	<u>492</u>	<u>567</u>

22. Overige schulden

Te betalen rente liquide middelen	-	10
Te betalen kosten	<u>9</u>	<u>18</u>
Saldo per 31 december	<u>9</u>	<u>28</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>23. Overlopende passiva</i>		
Nog niet vervallen rente leningen	1.138	1.316
Huurcrediteuren	227	244
Te betalen kosten	298	221
Jubileumuitkeringen	126	133
Vakantierechten	159	185
Afrekening servicekosten	277	144
Voor derden ontvangen gelden	<u>165</u>	<u>94</u>
Saldo per 31 december	<u><u>2.390</u></u>	<u><u>2.337</u></u>

De schulden aan leveranciers, belastingen en premies sociale verzekeringen en de overige schulden en overlopende passiva hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

De boekwaarde van de kortlopende schulden benadert de reële waarde daarvan, gegeven de korte looptijd van de opgenomen posten.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

Stichting Woonservice Drenthe maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan markt-, valuta-, rente-, kasstroom-, krediet-liquiditeitsrisico.

Om deze risico's te beheersen heeft de toegelaten instelling een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van de toegelaten instelling te beperken.

Stichting Woonservice Drenthe zet beperkt afgeleide financiële instrumenten in, te weten één extendible lening met een hoofdsom van € 4.000.000. Voor een nadere toelichting op deze lening wordt verwezen naar noot 19.

Stichting Woonservice Drenthe zet geen afgeleide instrumenten in voor handelsdoeleinden en dekt, naast vorengenoemde extendible lening, verder geen transacties af aan de hand van afgeleide financiële instrumenten.

Kredietrisico

Stichting Woonservice Drenthe loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, handels- en overige vorderingen liquide middelen.

Het kredietrisico dat Stichting Woonservice Drenthe loopt is beperkt doordat de risico's verspreid zijn over een groot aantal tegenpartijen waarmee veelal een lange relatie bestaat en welke meestal tijdig aan hun betalingsverplichtingen hebben voldaan.

Renterisico en kasstroomrisico

Stichting Woonservice Drenthe loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de toegelaten instelling risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen.

Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de toegelaten instelling risico's over de marktwaarde

Het rente- en looptijdenbeleid van de toegelaten instelling is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% van de restant hoofdsom aan het begin van het jaar (inclusief herfinanciering) renterisico te lopen. Het rente risico is het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met de restanthoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgt.

Valuta risico

Stichting Woonservice Drenthe is uitsluitend werkzaam in Nederland en loopt derhalve geen valuta risico.

Prijrisico

Stichting Woonservice Drenthe heeft geen aandelen in beurs- en niet beursgenoteerde aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

Liquiditeitsrisico

Stichting Woonservice Drenthe bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat voor de toegelaten instelling steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde leningconvenanten te blijven.

Concentratie liquiditeitsrisico

Stichting Woonservice Drenthe zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

Aangegane verplichtingen

Ultimo boekjaar is sprake van een (restant) verplichting ad. € 9.261.000 inzake nieuwbouwprojecten waarvoor opdrachten met derden zijn aangegaan en die nog niet geheel of gedeeltelijk zijn afgewikkeld. Het bedrag aan aangegane verplichtingen heeft betrekking op:

- 44 Huurwoningen Larikshof te Assen	7.662.000
- 6 Huurwoningen Lindelaan te Westerbork	221.000
- 8 Huurwoningen Lindehof te Westerbork	147.000
	8.030.000

Daarnaast is sprake van restant verplichtingen ad. € 666.000 inzake onderhoudsprojecten die het jaar overlopen en waarvan derhalve de werkzaamheden nog niet (geheel) zijn afgerond.

Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Gebaseerd op artikel 18 van het Reglement van Deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben toegelaten instellingen een obligoverplichting naar het WSW. De verplichting is voorwaardelijk. Dit obligo is opeisbaar indien het totale risicovermogen van het WSW onder het garantieniveau (0,25% van het geborgd schuldrestant) daalt.

De obligoverplichting bestaat uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo.

De maximale netto omvang van het jaarlijks obligo is vastgesteld op 0,25% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Bij het huidige tarief van 25% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,34% bruto. De jaarlijkse obligoheffing wordt verantwoord onder de rentelasten en soortgelijke kosten.

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen doet het WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen de deelnemers zeker door middel van een obligolening. De obligolening is een door het WSW geborgde variabele hoofdsomlening die deelnemer aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van het WSW. De obligolening weegt voor de totale hoofdsom mee in de dekkingsratio en onderpandsratio van de deelnemer.

Jaarlijks stelt het WSW de omvang van het gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Indien nodig verzoekt het WSW de deelnemer vervolgens om de hoogte van de obligolening hierop aan te passen.

Wanneer het WSW een beroep doet op het gecommiteerd obligo heeft de deelnemer - naast een trekking op de obligolening - de mogelijkheid om aan dit verzoek te voldoen door storting van liquide middelen dan wel een combinatie van beide.

Stichting Woonservice Drenthe heeft in 2021 een obligolening (met variabele hoofdsom) van maximaal € 2.394.000 aangetrokken. Ultimo 2022 is geen bedrag op de lening getrokken noch heeft storting van liquide middelen plaatsgevonden.

Onderpand WSW-geborgde leningen

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2021 € 817 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2021). In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit woningcorporaties. Hiertoe moet de Aw jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure. De bijdrageheffing Aw is een jaarlijks terugkerende heffing.

De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per EUR 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar.

Heffing voor saneringssteun

De Aw heeft middels een besluit conform artikel 115 BTIV aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Overeenkomstig de berekeningswijze in artikel 116 BTIV wordt deze heffing verdeeld over alle toegelaten instellingen. De heffing voor 2022 voor de gehele sector is op nihil gesteld. Het WSW heeft aangegeven dat op dit moment de verwachting is dat er geen sprake zal zijn van een heffing voor saneringssteun in de jaren 2023-2026.

Verhuurderheffing

De afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 is op 20 december 2022 door de Eerste Kamer als hamerstuk afgedaan.

Leaseverplichting

- Looptijd korter dan 1 jaar :
- in augustus 2018 is een leaseovereenkomst aangegaan voor het leasen van een personenauto. De jaarlijkse leaseprijs bedraagt € 11.782. De leaseovereenkomst is per 10-2-2023 beëindigt.
- Looptijd tussen 1 en 5 jaar :
- geen
- Looptijd langer dan 5 jaar :
- geen

Huurverplichtingen

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 35.525 per jaar. De huurverplichtingen lopen tot en met 30 juni 2023.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING (functioneel)

(bedragen x € 1.000)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bedrijfsopbrengsten		
<i>24. Huuropbrengsten</i>		
Te ontvangen huur	36.094	35.767
Af: huurderving	<u>857</u>	<u>837</u>
Totaal	<u>35.237</u>	<u>34.930</u>

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De huren zijn per 1 juli 2022 met gemiddeld 2,3 % verhoogd (1 juli 2021: 0,0%). In 2022 zijn door verkoop en sloop 73 woningen uit exploitatie genomen. Daarnaast zijn in 2022 door nieuwbouw en aankoop 114 woningen en 20 overige verhuureenheden aan de woningvoorraad toegevoegd.

In het Sociaal Huurakkoord is afgesproken dat de stijging van de huursom beperkt wordt tot het inflatiepercentage. Dit betekent dat de maximale huursomstijging over 2022 maximaal 2,3% (2021: 0,0%) mag bedragen.

Het huursomstijgingspercentage in 2022 voor Stichting Woonservice Drente is 2,24%. (2021: negatief 0,02%)

25. Opbrengsten servicecontracten

Servicekosten	1.047	1.019
Servicefonds	<u>257</u>	<u>266</u>
Totaal	<u>1.304</u>	<u>1.285</u>

Dit betreft de bijdragen die de huurders boven de netto-huurprijs betalen voor het servicefonds alsmede de vergoedingen voor leveringen en diensten die zijn gebaseerd op geraamde kosten en indien noodzakelijk jaarlijks aangepast worden. Alle opbrengsten servicecontracten zijn gerealiseerd in Nederland.

26. Lasten servicecontracten

Servicekosten	1.072	1.040
Servicefonds	<u>357</u>	<u>362</u>
	<u>1.429</u>	<u>1.402</u>

	2022	2021
<i>27. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</i>		
Personeelskosten:		
Bruto salarissen	3.422	3.246
Ingeleend personeel	321	615
Subtotaal	3.743	3.861
Af: ontvangen ziekengeld en WAO-uitkering	4	9
ontvangen subsidies	11	16
doorberekend aan derden	250	326
Subtotaal	265	351
	3.478	3.510
Sociale lasten	547	499
Premies pensioenfonds	445	408
Subtotaal	992	907
Subtotaal	4.470	4.417
Af, toegerekend aan andere activiteiten:		
-onderhoud	1.501	1.359
-verkocht vastgoed	27	26
-overige organisatie kosten	953	914
-overige activiteiten	51	50
-leefbaarheid	227	192
Totaal toegerekend aan ander activiteiten	2.759	2.541
Totaal personeelskosten	1.711	1.876
Overige bedrijfslasten:		
Overige personeelskosten	220	230
Huisvestingskosten	208	141
Automatiseringskosten	713	653
Kosten vervoermiddelen	252	258
Advieskosten	83	213
Afschrijving inventaris	62	95
Telefoon- en portiekosten	102	93
Verhuur- en PR-kosten	189	158
Overige algemene kosten	98	80
Energielabel	42	39
Incasso kosten	9	20
Woonruimteverdeelsysteem	72	75
Reservering dubieuze debiteuren	51	53
Bijdrage huurdersverenigingen	27	28
Beheerkosten	79	78
Subtotaal	2.207	2.214

	2022	2021
Af, toegerekend aan andere activiteiten:		
-onderhoud	830	746
-verkocht vastgoed	9	9
-overige organisatie kosten	312	339
-leefbaarheid	111	88
Totaal toegerekend aan ander activiteiten	1.262	1.182
Subtotaal	945	1.032
Af, overige bedrijfsopbrengsten:		
-vergoeding inschrijfgeld	-	-
-vergoeding afsluiten huurcontracten	7	8
-loonkosten nieuwbouw	159	45
Subtotaal	166	53
Totaal overige bedrijfslasten	779	979
<i>Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten</i>		
Personeelskosten	1.711	1.876
Overige bedrijfslasten	779	979
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.490	2.855
Pensioenlasten:		
De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties. Per 31 december 2022 bedraagt de dekkingsgraad van SPW 129% (eind december 2021: 126%).		
<i>28. Lasten onderhoudsactiviteiten</i>		
Werk derden	10.922	10.224
Toegerekende personeelskosten	1.501	1.359
Toegerekende overige bedrijfslasten	830	746
Onderhoudslasten	13.253	12.329
Af: toegerekend aan leefbaarheid	245	234
lasten service fonds	357	362
	602	596
<i>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</i>	12.651	11.733

	2022	2021
<i>29. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</i>		
Verhuurdersheffing	2.619	3.286
Verhuurderbijdrage huurcommissie	13	13
Belastingen	1.933	1.924
Verzekeringen	202	179
Contributie Aedes	41	40
Nagekomen lasten nieuwbouw	1	23
Klantenpanel, beleids- en productontwikkeling	59	45
Bepaling GBO/Digitalisering tekeningen	33	11
Overige directe exploitatielasten	239	283
Overige	1	8
	<u>5.141</u>	<u>5.812</u>
Af, overige bedrijfsopbrengsten:		
-omzetbelasting voorgaande jaren	289	40
-boekwinst verkoop materiële vaste activa t.d.v.	-	2
-diversen	7	36
	<u>296</u>	<u>78</u>
	4.845	5.734
Af, toegerekend aan andere activiteiten:		
-overige organisatie kosten	35	29
-leefbaarheid	4	4
	<u>39</u>	<u>33</u>
<i>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</i>	<u>4.806</u>	<u>5.701</u>

Toegerekende organisatiekosten:

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, overige activiteiten en leefbaarheid. Op de organisatiekosten zijn voor verdeling de opbrengsten van derden in mindering gebracht. De organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen en overige bedrijfskosten.

30. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoop bestaande woningen	3.924	3.879
Verkoop overig onroerend goed	-	270
Verkoop grond	-	662
<i>Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</i>	<u>3.924</u>	<u>4.811</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>31. Toegerekende organisatiekosten</i>		
Toegerekend uit "lasten verhuur en beheer activiteiten":		
-personeelskosten	27	26
-overige bedrijfslasten	9	9
	<u>36</u>	<u>35</u>
<i>32. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</i>		
Bestaande woningen	2.659	2.350
Verkoop overig onroerend goed	-	254
Grond	-	378
	<u>2.659</u>	<u>2.982</u>
<i>33. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Dotatie minus vrijval voorziening onrendabele investering nieuwbouw	4.159	2.178
Onrendabele investing vastgoed in ontwikkeling	1.392	643
Onrendabele investing vastgoed in exploitatie	1.737	-
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	3.044-	562-
Afwaardering als gevolg van sloop en resultaat grondexploitatie	7.220	11.608
Waardeveranderingen verkopen onder voorwaarden	122-	55-
	<u>11.342</u>	<u>13.812</u>
<i>34. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Actualisering marktwaarde vastgoedbeleggingen	<u>35.260-</u>	<u>91.410</u>
Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat.		
<i>35. Opbrengst overige activiteiten</i>		
Vergoeding beheerkosten	<u>51</u>	<u>50</u>
<i>36. Kosten overige activiteiten</i>		
Toegerekende personeelskosten	<u>51</u>	<u>50</u>

	2022	2021
<i>37. Overige organisatiekosten</i>		
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	-	2.680
Saneringsheffing	43	58
Heffing Autoriteit Woningcorporaties	25	14
Raad van Commissarissen	64	78
Accountantskosten	154	132
Taxatiekosten	17	19
Toegerekend uit "lasten verhuur en beheer activiteiten":		
-personeelskosten	953	914
-overige bedrijfslasten	312	339
Toegerekend uit "overige directe exploitatie lasten exploitatie bezit"	35	29
	<u>1.603</u>	<u>4.263</u>

Dit betreft 55% van de indirecte personeelskosten en niet directe overige bedrijfslasten. Dit percentage is berekend op basis van de urenbesteding van het indirecte personeel.

38. Leefbaarheid

Leefbaarheidsfonds	24	4
Maatschappelijke projecten	14	14
Overige kosten leefbaarheid	26	41
Toegerekend uit "lasten onderhouds activiteiten"	245	234
Toegerekend uit "lasten verhuur en beheer activiteiten":		
-personeelskosten	227	192
-overige bedrijfslasten	111	88
Toegerekend uit "overige directe exploitatie lasten exploitatie bezit"	4	4
	<u>651</u>	<u>577</u>

39. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Belastingrente	30	-
Overige	1	1
	<u>31</u>	<u>1</u>

40. Rentelasten en soortgelijke kosten

Leningen o/g	2.590	2.939
Mutatie waardering embedded swaption	2.157-	801-
Vrijval agio	72-	-
Disagio en borgstellingsprovisie	22	17
Bankkosten	14	13
Liquide middelen	19	62
Geamortiseerde rente	6	6
Overige rentelasten	-	-
	<u>422</u>	<u>2.236</u>

41. Belastingen

Ingevolge de integrale belastingplicht is vanuit het commerciële resultaat het fiscaal belastbaar bedrag berekend en de daaruit voortvloeiende vennootschapsbelasting over 2022.

Hierbij moet er rekening mee worden gehouden dat het daadwerkelijk belastbaar bedrag in de aangifte over 2022 naar alle waarschijnlijkheid hiervan zal afwijken, aangezien bij de onderstaande berekening is uitgegaan van interpretaties van de afspraken binnen de VSO II.

Het voorlopig belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting is als volgt berekend:

	2022	2021
Resultaat voor belastingen	32.853-	86.841
Bij: -waardeveranderingen vastgoedportefeuille	46.602	-
-terugnemen fiscale afwaardering vastgoedportefeuille	163	1.283
-volkshuisvestelijke bijdrage Vestia (50% aftrekbaar in 2021)	-	1.340
-geamortiseerde rente	-	6
-vrijval (dis)agio	199	202
-niet aftrekbare kosten	13	12
	14.124	89.684
Af: -waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	77.598
-opbrengst verkopen bestaande woningen	1.265	1.529
-volkshuisvestelijke bijdrage Vestia (50% aftrekbaar in 2022)	1.340	-
-fiscaal hogere last onderhoud	-	712
-afschrijving op vaste activa	944	1.629
-mutatie waardering embedded swaption	-	801
-vehuiskostenvergoedingen	390	-
-investeringsaftrek e.d. minus desinvesteringsbijtelling	30	23
	3.969	82.292
Voorlopig belastbaar bedrag	10.155	7.392
Voorlopig verschuldigde vennootschapsbelasting	2.577	1.824
De in de winst- en verliesrekening opgenomen belasting is als volgt te specificeren:		
Mutatie latente belasting vordering	1.845	118
Vennootschapsbelasting 2019	638-	101-
Vennootschapsbelasting 2020	93-	84
Vennootschapsbelasting 2021	642-	1.824
Vennootschapsbelasting 2022	2.577	-
Totaal belastingen	3.049	1.925
Belastingen in de winst-en-verliesrekening als percentage van:		
-het resultaat vóór belastingen	-9,28%	2,22%
-het belastbaar bedrag	30,02%	26,04%

Aansluiting toepasselijk en effectief belastingtarief

De aansluiting tussen het toepasselijke en het effectieve tarief is als volgt:

	Belastbaar bedrag 2022	Belasting- last 2022	Effectieve belastingdruk 2022
Resultaat voor belastingen	32.853-	8.476-	-83,47%
Bij: -waardeveranderingen vastgoedportefeuille	46.602	12.024	118,40%
-terugnemen fiscale afwaardering vastgoedportefeuille	163	42	0,41%
-vrijval (dis)agio	199	51	0,50%
-niet aftrekbare kosten	13	3	0,03%
	<u>14.124</u>	<u>3.644</u>	<u>35,87%</u>
Af: -opbrengst verkopen bestaande woningen	1.265	326	3,21%
-volkshuisvestelijke bijdrage Vestia (50% aftrekbaar in 2022)	1.340	346	3,41%
-afschrijving op vaste activa	944	243	2,39%
-vehuiskostenvergoedingen	390	101	0,99%
-investeringsaftrek e.d. minus desinvesteringsbijtelling	30	8	0,08%
	<u>3.969</u>	<u>1.024</u>	<u>10,08%</u>
Voorlopig belastbaar bedrag	<u>10.155</u>	2.620	25,79%
Tariefopstap	<u>395</u>	43-	-0,42%
		2.577	25,37%
Correcties voorgaande jaren		<u>-1.373</u>	<u>-13,52%</u>
Acute belastingen		1.204	11,85%
Mutatie latente belasting vordering		<u>1.845</u>	<u>18,17%</u>
Belastinglast		<u>3.049</u>	<u>30,02%</u>

Voor een toelichting op de actieve latente belastingen wordt verwezen naar noot 6 Financiële vaste activa.

Verdeling bedrijfskosten

	2022	2021
De bedrijfskosten zijn, conform de "Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties" als volgt verwerkt:		
-personeelskosten	4.470	4.417
-overige bedrijfslasten	7.348	8.026
-overige bedrijfsopbrengsten	462-	131-
Totaal directe en indirecte bedrijfskosten	<u>11.356</u>	<u>12.312</u>
In de functionele winst- en verliesrekening toegerekend aan:		
-lasten verhuur en beheer activiteiten	2.490	2.855
-lasten onderhoudsactiviteiten	2.331	2.105
-overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.806	5.701
-resultaat verkoop vastgoedportefeuille	36	35
-overige organisatie kosten	1.300	1.282
-resultaat overige activiteiten	51	50
-leefbaarheid	342	284
Totaal directe en indirecte bedrijfskosten	<u>11.356</u>	<u>12.312</u>

De directe kosten worden toegerekend aan de activiteiten waardoor ze worden opgeroepen. De indirecte kosten zoals niet directe personeelsbeloningen en overige niet directe bedrijfskosten worden voor 45% toegerekend aan "Netto resultaat exploitatie 'vastgoedportefeuille'" en voor 55% aan "Overige organisatiekosten".

De gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de kostenverdeelstaat zijn gebaseerd op de urenbesteding van het indirecte personeel aan Property management (vastgoed beheer), Asset Management (vastgoed sturing) en het aansturen van de organisatie.

Personeelskosten en aantal werknemers

De lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten van de bij de toegelaten instelling werkzame werknemers kunnen als volgt worden gespecificeerd:

-lonen en salarissen	3.478	3.510
-sociale lasten	547	499
-pensioenlasten	445	408
	<u>4.470</u>	<u>4.417</u>

De gemiddelde personeelsomvang is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

-directie/bestuur	1,00	1,00
-stafafdelingen	5,63	5,79
-klant en markt	25,31	23,78
-financiën en ICT	5,28	4,89
-controller	0,81	0,89
-vastgoed	11,87	13,28
-technische dienst uitvoerend	11,94	11,77

Totaal gemiddeld fulltime-equivalenten	<u>61,84</u>	<u>61,40</u>
Totaal aantal medewerkers per 31 december	<u>71</u>	<u>68</u>

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

WNT-verantwoording 2022 Stichting Woonservice Drenthe

Per 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (verder WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Stichting Woonservice Drenthe. Het voor Stichting Woonservice Drenthe toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 181.000 (bezoldigingsklasse F).

Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking:

Functie gegevens:

Naam

Functie

Aanvang en einde functievervulling in 2022

Deeltijdfactor (in fte)

(Fictieve) dienstbetrekking?

Bezoldiging:

Beloning plus belaste onkostenvergoeding

Beloningen betaalbaar op termijn

Subtotaal

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet teruggontvangen bedrag

Totaal bezoldiging

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan:

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

Gegevens 2021:

Aanvang en einde functievervulling in 2021

Deeltijdfactor 2021 (in fte)

Dienstbetrekking

Beloning plus belaste onkostenvergoeding

Beloningen betaalbaar op termijn

Totaal bezoldiging 2021

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum

B. Buma
Directeur- bestuurder
1/1 - 31/12
1,00
ja
€ 118.129
€ 18.775
€ 136.904
€ 181.000
€ -
€ 136.904
n.v.t.
n.v.t.
1/1 - 31/12
1,00
ja
€ 113.891
€ 18.230
€ 132.121
€ 175.000

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen:

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van toezichthoudende topfunctionarissen aan dat deze in 2022 maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de leidinggevende topfunctionaris.

De bezoldiging van de toezichthoudende topfunctionarissen en de duur van de functievervulling in 2022 is als volgt:

bedragen x € 1 (exclusief omzetbelasting)

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2022

Totaal bezoldiging in 2022

Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

Gegevens 2021:

Aanvang en einde functievervulling in 2021

Totaal bezoldiging 2021

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

C.M. van de Vegte (voorzitter) 1/1 - 31/12	U. Kleinhuis (lid) 1/1 - 31/12	B. van der Kooi (lid) 1/1 - 31/12
€ 16.290	€ 10.860	€ 10.860
€ 27.150	€ 18.100	€ 18.100
€ -	€ -	€ -
n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
€ 15.188	€ 10.163	€ 10.930 *)
€ 26.250	€ 17.500	€ 17.500

bedragen x € 1 (exclusief omzetbelasting)

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2022

Totaal bezoldiging 2022

Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

Gegevens 2021:

Aanvang en einde functievervulling in 2021

Totaal bezoldiging 2021

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

J. Thijssen (lid) 1/1 - 31/12	E.M. van Everdingen (lid) 1/1 - 31/12
€ 10.860	€ 10.860
€ 18.100	€ 18.100
€ -	€ -
n.v.t.	n.v.t.
n.v.t.	n.v.t.
1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
€ 10.163	€ 10.163
€ 17.500	€ 17.500

*) Inclusief € 767 ten onrechte gefactureerde omzetbelasting.

De bezoldiging van de raad van commissarissen bedroeg in 2022 in totaal € 59.730 (2021: € 53,535).
Er is in 2022 geen omzetbelasting in rekening gebracht (2021: € 767).

Reis- en onkosten:

De leden van de raad van commissarissen kunnen werkelijk gemaakte reis- en onkosten declareren.

De reiskosten per auto worden vergoed op basis van € 0,19 per kilometer of die van openbaar vervoer op basis van gemaakte kosten voor openbaar vervoer.

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de toegelaten instelling en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de toegelaten instelling. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de toegelaten instelling en haar bestuurders en de functionarissen op sleutelposities.

Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

De bezoldiging van de bestuurders en commissarissen is opgenomen in noot 37.

Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van de toegelaten instelling, opgenomen onder de algemene kosten. 'Een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

	KPMG Accountants N.V. 2022	Overig KPMG- netwerk 2022	Totaal KPMG 2022
Onderzoek van de jaarrekening	139.326	-	139.326
Andere controleopdrachten (assuranceraport dVi)	15.000	-	15.000
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	<u>154.326</u>	<u>-</u>	<u>154.326</u>
	2021	2021	2021
Onderzoek van de jaarrekening	117.991	-	117.991
Andere controleopdrachten (assuranceraport dVi)	14.000	-	14.000
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	<u>131.991</u>	<u>-</u>	<u>131.991</u>

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2022 (2021) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2022 (2021), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2022 (2021) zijn verricht.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden 2022 (2021) hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi).

Voorstel tot bestemming van het resultaat 2022

Het resultaat na belastingen over 2022 is, na aftrek van de toevoeging aan de herwaarderingsreserve, opgenomen in de post resultaat boekjaar van het eigen vermogen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultaat na belastingen volgens winst- en verliesrekening	35.902-	84.916
Toevoegen aan de herwaarderingsreserve:		
-het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar, bestaand uit de mutatie in de positieve niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>32.928-</u>	<u>81.054</u>
Gerealiseerd resultaat	<u>2.974-</u>	<u>3.862</u>

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het gerealiseerde resultaat toe te voegen aan de overige reserves.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Gebeurtenissen na balansdatum

Geen.

DAEB BALANS PER 31 DECEMBER 2022 (bedragen x € 1.000)

(na resultaatverwerking)

A C T I V A

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	680.093	700.137
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	<u>5.988</u>	<u>7.442</u>
	686.081	707.579
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.391	1.392
Financiële vaste activa		
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	6.719	6.481
Latente belastingvordering	<u>418</u>	<u>2.263</u>
	<u>7.137</u>	<u>8.744</u>
<i>Totaal vaste activa</i>	<u>694.609</u>	<u>717.715</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden	1.191	1.386
Vorderingen		
Huurdebiteuren	137	142
Gemeenten	-	266
Belastingen	1.078	2.815
Overige vorderingen	128	295
Overlopende activa	<u>58</u>	<u>56</u>
	1.401	3.574
Liquide middelen	<u>5.162</u>	<u>16.037</u>
<i>Totaal vlottende activa</i>	<u>7.754</u>	<u>20.997</u>
TOTAAL ACTIVA	<u><u>702.363</u></u>	<u><u>738.712</u></u>

PASSIVA

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	360.854	400.544
Overige reserves	<u>235.377</u>	<u>231.589</u>
	596.231	632.133
VOORZIENINGEN		
Onrendabele investering nieuwbouw	1.405	625
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen kredietinstellingen	95.331	94.578
Overige schulden	<u>1.574</u>	<u>3.731</u>
	96.905	98.309
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	1.753	2.316
Belastingen en premies sociale verzekering	492	567
Rekening-courant Niet-DAEB	3.178	2.397
Overige schulden	9	28
Overlopende passiva	<u>2.390</u>	<u>2.337</u>
	7.822	7.645
TOTAAL PASSIVA	<u><u>702.363</u></u>	<u><u>738.712</u></u>

DAEB WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2022 (functioneel)

(bedragen x € 1.000)

	2022	2021
Huuropbrengsten	34.996	34.687
Opbrengsten servicecontracten	1.295	1.276
Lasten servicecontracten	1.419-	1.392-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.473-	2.835-
Lasten onderhoudsactiviteiten	12.618-	11.706-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.792-	5.685-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	14.989	14.345
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.943	4.154
Toegerekende organisatiekosten	36-	35-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.961-	2.530-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	946	1.589
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.464-	13.867-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	34.931-	91.017
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	46.395-	77.150
Opbrengst overige activiteiten	51	50
Kosten overige activiteiten	51-	50-
Netto resultaat overige activiteiten	-	-
Overige organisatiekosten	1.610-	4.252-
Leefbaarheid	651-	577-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	31	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	422-	2.236-
Saldo financiële baten en lasten	391-	2.235-
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	33.112-	86.020
Belastingen	3.028	1.912
Resultaat Niet-DAEB	238	808
RESULTAAT NA BELASTINGEN	35.902-	84.916

DAEB KASSTROOMOVERZICHT 2022

(volgens directe methode, bedragen x € 1.000)

	2022	2021
Exploitatie activiteiten		
Huren:		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	31.027	30.940
Zelfstandige huurwoningen Niet-DAEB	-	-
Onzelfstandig wooneenheden DAEB	324	387
Intramuraal DAEB	3.366	3.272
Maatschappelijk onroerend goed	386	334
Bedrijfsmatig onroerend goed	-	-
Parkeervoorzieningen Niet-DAEB	-	-
Totaal huren	35.103	34.933
Vergoedingen	1.473	1.339
Overige bedrijfsontvangsten	301	72
Renteontvangsten	30	-
Totaal ingaande kasstromen	36.907	36.344
Lonen en salarissen	4.785	4.631
Onderhoudsuitgaven	9.662	10.095
Overige bedrijfsuitgaven	5.354	5.330
Renteuitgaven	3.119	3.267
Sectorspecifieke heffing	67	84
Verhuurdersheffing	1.791	3.286
Leefbaarheid	48	46
Vennootschapsbelasting	529-	3.968
Totaal uitgaande kasstromen	24.297	30.707
Kasstroom uit operationele activiteiten	12.610	5.637
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstromen:		
Verkoopontvangsten bestaande woongelegenheden	2.953	3.685
Verkoopontvangsten grond	63-	271
Verkoopontvangsten overige	-	-
Totaal ingaande kasstromen MVA	2.890	3.956
MVA uitgaande kasstromen:		
Nieuwbouw huur	8.371	4.568
Woningverbetering	6.372	3.374
Aankoop woongelegenheden	778	-
Aankoop woongelegenheden VOV	-	-
Aankoop grond	-	-
Investerings overig	265	131
Totaal uitgaande kasstromen MVA	15.786	8.073
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	12.896-	4.117-

Financieringsactiviteiten

Opgenomen leningen

-

6.725

Aflossingen van langlopende schulden

11.2957.015

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

11.295-

290-

Wijziging kortgeldmutaties

706526**Mutatie liquide middelen**10.875-1.756**2022**2021

Liquide middelen per 1 januari

16.037

14.281

Liquide middelen per 31 december

5.16216.037**Mutatie liquide middelen**10.875-1.756

NIET-DAEB BALANS PER 31 DECEMBER 2022 (bedragen x € 1.000)

(na resultaatverwerking)

A C T I V A

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.279	3.944
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>8.009</u>	<u>7.667</u>
<i>Totaal vaste activa</i>	11.288	11.611
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen		
Rekening-courant DAEB (Totaal vlottende activa)	3.178	2.397
TOTAAL ACTIVA	<u><u>14.466</u></u>	<u><u>14.008</u></u>

P A S S I V A

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	1.022	1.553
Overige reserves	<u>5.697</u>	<u>4.928</u>
	6.719	6.481
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Terugkoopverplichting onroerende zaken		
Verkocht onder Voorwaarden	7.747	7.527
TOTAAL PASSIVA	<u><u>14.466</u></u>	<u><u>14.008</u></u>

NIET-DAEB WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2022 (functioneel)

(bedragen x € 1.000)

	2022	2021
Huuropbrengsten	241	243
Opbrengsten servicecontracten	9	9
Lasten servicecontracten	10-	10-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	17-	20-
Lasten onderhoudsactiviteiten	33-	27-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14-	16-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	176	179
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	981	657
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	698-	452-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	283	205
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	122	55
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	329-	393
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	207-	448
Opbrengst overige activiteiten	-	-
Kosten overige activiteiten	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	-	-
Overige organisatiekosten	7	11-
Leefbaarheid	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-
Saldo financiële baten en lasten	-	-
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	259	821
Belastingen	21	13
RESULTAAT NA BELASTINGEN	238	808

NIET-DAEB KASSTROOMOVERZICHT 2022

(volgens directe methode, bedragen x € 1.000)

	2022	2021
Exploitatie activiteiten		
Huren:		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	-	-
Zelfstandige huurwoningen Niet-DAEB	113	99
Onzelfstandig wooneenheden DAEB	-	-
Intramuraal DAEB	-	-
Maatschappelijk onroerend goed	-	-
Bedrijfsmatig onroerend goed	65	64
Parkeervoorzieningen Niet-DAEB	54	54
Totaal huren	232	217
Vergoedingen	10	9
Overige bedrijfsontvangsten	2	-
Renteontvangsten	-	-
Totaal ingaande kasstromen	244	226
Lonen en salarissen	33	32
Onderhoudsuitgaven	33	27
Overige bedrijfsuitgaven	37	37
Renteuitgaven	-	-
Sectorspecifieke heffing	-	1
Verhuurdersheffing	-	-
Leefbaarheid	-	-
Vennootschapsbelasting	4-	27
Totaal uitgaande kasstromen	99	124
Kasstroom uit operationele activiteiten	145	102
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstromen:		
Verkoopontvangsten bestaande woongelegenheden	981	345
Verkoopontvangsten grond	-	-
Verkoopontvangsten overige	-	270
Totaal ingaande kasstromen MVA	981	615
MVA uitgaande kasstromen:		
Nieuwbouw huur	-	-
Woningverbetering	-	3
Aankoop woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden VOV	420	188
Aankoop grond	-	-
Investerings overig	-	-
Totaal uitgaande kasstromen MVA	420	191
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	561	424

Financieringsactiviteiten

Opgenomen leningen

-

-

Aflossingen van langlopende schulden

-

-

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

-

-

Wijziging kortgeldmutaties

706-

526-

Mutatie liquide middelen

-

-

2022**2021**

Liquide middelen per 1 januari

-

-

Liquide middelen per 31 december

-

-

Mutatie liquide middelen

-

-

TOELICHTING AARD NIET-DAEB ACTIVITEITEN

De Niet-DAEB activiteiten van Stichting Woonservice Drenthe bestaan uit het verhuren van 9 woningen, 14 eenheden bedrijfs- en maatschappelijk-onroerend goed en 141 parkeervoorzieningen.

De niet direct aan het Niet-DAEB object toe te rekenen activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen worden op basis van de omzet toegerekend aan de Niet-DAEB tak. Voor 2022 was dit percentage 0,68% (2021: 0,70%).

ONDERTEKENING

Westerbork, 15 mei 2023

Het bestuur:

B. Buma

De Raad van Commissarissen:

C.M. van de Vegte

U. Kleinhuis

B. van der Kooi

J. Thijssen

E.M. van Everdingen

In verband met fraudegevoeligheid zijn in deze versie van de jaarrekening 2022 alleen de namen van de bestuurder en de Raad van Commissarissen opgenomen en de handtekeningen weggelaten.

Een exemplaar van de jaarrekening, inclusief de handtekeningen van de bestuurder en de leden van de Raad van Commissarissen wordt bewaard door Woonservice en is in te zien op het kantoor van Woonservice.

OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring

Op de volgende pagina is de door KPMG Accountants N.V. afgegeven controleverklaring opgenomen.

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Woonservice Drenthe

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Woonservice Drenthe per 31 december 2022 en van het resultaat over 2022, in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat we gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Woonservice Drenthe (of hierna: de toegelaten instelling) te Westerbork gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2022;
- 2 de winst-en-verliesrekening over 2022; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige 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 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonservice Drenthe zoals vereist in 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 hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie en onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en het niet-naleven wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Samenvatting

Materialiteit

- Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 7,4 miljoen
- 1% van de totale activa

Risico's gerelateerd aan Fraude & Noclar en Continuïteit

- Risico's gerelateerd aan fraude en het niet-naleven wet- en regelgeving (Noclar): veronderstelde risico van doorbreken interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van vastgoedgerelateerde inkopen geïdentificeerd.
- Risico's gerelateerd aan continuïteit: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie (woningen exclusief krimpgebied) met behulp van de basisversie.
- Waardering vastgoed in exploitatie (BOG/MOG/ZOG en woningen in krimpgebied) met behulp van de fullversie.
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie.
- Zakelijke totstandkoming van vastgoedgerelateerde inkopen.

Oordeel

Goedkeurend.



Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 7,4 miljoen (2021: EUR 6,5 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (1%). Wij beschouwen de totale activa als meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 0,7 miljoen (2021: EUR 0,7 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het genormaliseerd totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2%).

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie zijn de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2022.

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 hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 0,3 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede investeringen en desinvesteringen in het vastgoed boven de EUR 37 duizend, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Controleaanpak risico van fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

In paragraaf 5.4.2 van het bestuursverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving, en hebben wij de opzet en de implementatie beoordeeld van het risicomanagement van de toegelaten instelling met betrekking tot fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van het integriteitsbeleid, de klokkenluidersregeling, het bestuursreglement, het reglement voor de Raad van Commissarissen, het intern compliance auditplan en de procedures van de toegelaten instelling om aanwijzingen van mogelijke fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en bij andere relevante functies zoals de interne controller.



Wij hebben onder meer de volgende controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- evaluatie van nevenfuncties van het bestuur;
- evalueren van correspondentie met regelgevende en toezichthoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, en van verklaringen door advocaten ten behoeve van accountants.

Daarnaast hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de wet- en regelgeving die op de toegelaten instelling van toepassing is en hebben wij de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening:

- Woningwet;
- Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

Wij hebben de risicofactoren voor fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving geëvalueerd om na te gaan of deze factoren duiden op een risico op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huur- en verkoopopbrengsten bestaand bezit) als niet relevant in verband met het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijs- en verkoopprijsbepaling. Voorts is de omvang van de gemiddelde huur relatief laag en hebben de huuropbrengsten een periodiek en voorspelbaar karakter.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de Nederlandse controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de Nederlandse controlestandaarden, en hebben hierop als volgt ingespeeld: :

Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)

Risico

- Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijkt te werken.

Controleaanpak

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de genoemde schattingen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie (woningen exclusief krimpgebied) met behulp van de basisversie', 'Waardering vastgoed in exploitatie (BOG/MOG/ZOG en woningen in krimpgebied) met behulp van de fullversie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.



- Wij hebben een data-analyse uitgevoerd op journaalposten met een hoger risico gerelateerd aan het onderscheid tussen investeren en onderhoud. Waar wij onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op het geïdentificeerde risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Wij hebben voor significante schattingen de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder het uitvoeren van een retrospectieve beoordeling van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Wij hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, waaronder het vaststellen van het bestaan en de status en voortgang van enkele nieuwbouwprojecten door middel van waarneming ter plaatse.

Onze evaluatie van uitgevoerde procedures ten aanzien van fraude hebben geleid tot een kernpunt van de controle te weten het risico op niet-zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en aan de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden leiden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude en het niet-nakomen van wet- en regelgeving die van materieel belang zijn voor onze controle.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- het overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- het overwegen of de ontwikkeling in (energie)prijzen aanleiding geeft tot een continuïteitsrisico;
- het identificeren van de (des)investeringsplannen door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting en het evalueren van de (financiële) haalbaarheid van deze (des)investeringsplannen alsmede de financierbaarheid hiervan;
- het analyseren of de ruimte in de financiële ratio's en de (verwachte) ontwikkeling daarin aanleiding geeft tot een risico op het doorbreken van de door de externe toezichthouders gestelde normen.



Op basis van onze analyse van de financiële positie, de financieringspositie mede in relatie tot de voorgenomen (des)investeringen, verwachte operationele resultaten en cashflows en de omgeving van de toegelaten instelling hebben wij geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het belangrijkste waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de Raad van Commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Waardering vastgoed in exploitatie (woningen exclusief krimpgebied)

Omschrijving

Zoals toegelicht op pagina 81 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de basis versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022' (hierna: het Handboek) wordt bepaald, per 31 december 2022 EUR 545,6 miljoen. Dat komt neer op 77% van het balanstotaal van de toegelaten instelling. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de centrale validatie van het Handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau gehanteerd kan worden ondanks de specifieke kenmerken van het bezit van de toegelaten instelling.

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 significant afwijkt van de waardering die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. In dit kader verwijzen wij naar de grondslagen vastgoedleggingen (DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie) zoals opgenomen in de jaarrekening en in het bijzonder paragraaf 'Toepassing basisversie als grondslag voor de bepaling marktwaarde in verhuurde staat'. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en de juistheid van de objectgegevens, in combinatie met de significante omvang van de jaarrekeningpost.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de toepasbaarheid van de basisversie en de daarbij gehanteerde objectgegevens;
- het aan de hand van het Handboek toetsen dat aan de voorwaarden voor gebruik van de basisvariant is voldaan;



- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de ingemeten vierkante meters overeenkomstig NEN2580/BAG, de huurovereenkomsten en de WOZ-beschikkingen;
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt door middel van toetsing aan de 'Fakton effectenrapportage'.
- het vaststellen dat centrale validatie heeft plaatsgevonden op het Handboek met betrekking tot 2021 en het evalueren van de mogelijke effecten van de uitkomsten van de validatie op de modelmatige waardering voor 2022;
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening op pagina 77 tot en met 81 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de inschattingen van het bestuur die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening op pagina 77 tot en met 81 toereikend is.

Waardering vastgoed in exploitatie (BOG/MOG/ZOG en woningen en krimpgebied) met behulp van de fullversie

Omschrijving

Zoals toegelicht op pagina 81 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de fullversie van het Handboek wordt bepaald, per 31 december 2022 EUR 138,5 miljoen. Dat komt neer op 20% van het balanstotaal van de toegelaten instelling. Bij toepassing van de fullversie worden vrijheidsgraden en andere assumpties gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden en andere assumpties worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn de markthuur(stijging), leegwaarde(stijging), exit yield en disconteringsvoet belangrijke vrijheidsgraden en assumpties die een significante impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde vrijheidsgraden en assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.



Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- het evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateur die is ingeschakeld door het management;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatiewerkzaamheden;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de ingemeten vierkante meters overeenkomstig NEN2580, de huurovereenkomsten en WOZ-beschikkingen;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktreferenties;
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen door middel van data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderingsexperts; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening op pagina 77 tot en met 81 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde vrijheidsgraden en assumpties voor de vaststelling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening op pagina 77 tot en met 81 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Volgens RJ645 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. Op pagina 81 is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteit). Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken om de beleidswaarde uit de marktwaarde af te leiden.

Het bestuur heeft hiertoe de uitgangspunten beschikbaarheid, betaalbaarheid, onderhoud en beheer conform het Handboek aangepast naar het voorgenomen beleid van de toegelaten instelling (op- en afslagen). Deze aangepaste uitgangspunten hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en toelichting van de beleidswaarde vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit :

- het verwerven van inzicht in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het controleren van de redelijkheid van de op- en afslagen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 - het toetsen van de opslag voor beschikbaarheid door vast te stellen dat voor de gehele woongelegenhedenportefeuille het doorexploiteerscenario is afgedwongen, dat in het doorexploiteerscenario de berekening van de eindwaarde conform de eeuwigdurende benadering is afgedwongen en dat de overdrachtskosten voor de gehele woongelegenhedenportefeuille op 0% zijn ingesteld;
 - het toetsen van de afslag voor betaalbaarheid (huuropbrengsten) door vast te stellen dat op eenhedenniveau de markthuur is vervangen door de streefhuur (ook wel beleidshuur) in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling, zoals opgenomen in de meerjarenbegroting;
 - het toetsen van de afslag voor kwaliteit (onderhoudskosten), met name dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden;
 - het toetsen van de afslag voor beheerkosten aan de beheernormen, zoals afgeleid van de meerjarenbegroting. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek.
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichting van de beleidswaarde aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening op pagina 81 toereikend is.

Zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen

Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het kasstroomoverzicht op pagina 54 van de jaarrekening is in 2022 EUR 6,4 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 9,7 miljoen aan onderhoud en EUR 8,4 miljoen aan nieuwbouw. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico op niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in zelfverrijking in de privésfeer door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in- en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen;
- het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoedgerelateerde inkopen. Van de geselecteerde vastgoedgerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de marktconformiteit heeft gewaarborgd door:
 - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd, of;
 - een (externe) kostprijsdeskundige te hebben ingeschakeld, of;
 - een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen, om de marktconformiteit te borgen.

Onze observatie

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoedgerelateerde inkopen te waarborgen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2022 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 geen sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.



Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben een mindere diepgang dan onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de Raad van Commissarissen benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor 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.

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 het 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 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.



Daarbij is het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten 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 doelstelling 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.

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: [nl_oob_01.pdf \(nba.nl\)](https://nba.nl/oob/01.pdf). Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben wij de Regeling Controleprotocol WNT 2022 in acht genomen.

Groningen, 15 mei 2023

KPMG Accountants N.V.

R.W. van Dijk RA

BIJLAGEN

CATEGORIALE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2022

(bedragen x € 1.000)

	2022	2021
Bedrijfsopbrengsten		
Huren	35.237	34.930
Vergoedingen	1.304	1.285
Opbrengst verkopen	1.265	1.829
Overige bedrijfsopbrengsten	513	181
<i>Saldo bedrijfsopbrengsten</i>	38.319	38.225
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen op vaste activa	232	269
Overige waardeveranderingen vastgoed-portefeuille	11.342	13.812
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35.260	91.410-
Lonen en salarissen	3.478	3.510
Sociale lasten	992	907
Lasten onderhoud	10.922	10.224
Sectorspecifieke heffingen	2.700	6.051
Overige bedrijfslasten	5.855	5.786
<i>Saldo bedrijfslasten</i>	70.781	50.851-
Bedrijfsresultaat	32.462-	89.076
Rentebaten	31	1
Rentelasten	422	2.236
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	391-	2.235-
Resultaat voor belastingen	32.853-	86.841
Belastingen	3.049	1.925
Resultaat na belastingen	35.902-	84.916

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING (categoriaal)

(bedragen x € 1.000)

	2022	2021
Bedrijfsopbrengsten		
<i>Huren</i>		
Te ontvangen huur	36.094	35.767
Af: huurderwing	857	837
Totaal	35.237	34.930
<i>Vergoedingen</i>		
Servicekosten	1.047	1.019
Servicefonds	257	266
Totaal	1.304	1.285
<i>Opbrengst verkopen</i>		
Verkoop bestaande woningen	1.265	1.529
Verkoop overig onroerend goed	-	16
Verkoop grond	-	284
Totaal	1.265	1.829
<i>Overige bedrijfsopbrengsten</i>		
Vergoedingen voor verrichte diensten:		
Vergoeding beheerkosten	51	50
Vergoeding inschrijfgeld	-	-
Vergoeding afsluiten huurcontracten	7	8
Subtotaal	58	58
Loonkosten nieuwbouw	159	45
Overige baten:		
Compensatie ABN AMRO inzake derivaten BCM	-	-
Boekwinst verkoop materiële vaste activa t.d.v.		2
Omzetbelasting voorgaande jaren	289	40
Diversen	7	36
Subtotaal	296	78
Totaal	513	181

	2022	2021
Bedrijfslasten		
<i>Afschrijvingen op vaste activa</i>		
Activa ten dienste van de exploitatie	232	269
<i>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	4.159	2.178
Onrendabele investering vastgoed in ontwikkeling	1.392	643
Onrendabele investering vastgoed in exploitatie	1.737	-
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	3.044-	562-
Afwaardering als gevolg van sloop en resultaat grondexploitatie	7.220	11.608
Waardeveranderingen verkopen onder voorwaarden	122-	55-
	11.342	13.812
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Actualisering marktwaarde vastgoedbeleggingen	35.260	91.410-
<i>Lonen en salarissen</i>		
Salarissen:		
Bruto salarissen	3.422	3.246
Ingeleend personeel	321	615
Subtotaal	3.743	3.861
Af: ontvangen ziekengeld en WAO-uitkering	4	9
ontvangen subsidies	11	16
doorberekend aan derden	250	326
Totaal	3.478	3.510
<i>Sociale lasten</i>		
Sociale lasten	547	499
Premies pensioenfonds	445	408
Totaal	992	907
Totaal personeelskosten	4.470	4.417

	2022	2021
<i>Lasten onderhoud</i>		
Onderhoudslasten	13.253	12.330
Af: kosten eigen dienst (elders verantwoord)	2.331	2.106
Totaal	10.922	10.224
<i>Sectorspecifieke heffingen</i>		
Verhuurdersheffing	2.619	3.286
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	-	2.680
Obligheffing	43	58
Heffing Autoriteit Woningcorporaties	25	14
Verhuurderbijdrage huurcommissie	13	13
Totaal	2.700	6.051
<i>Overige bedrijfslasten</i>		
Overige personeelskosten	220	230
Raad van Commissarissen	64	78
Huisvestingskosten (incl. afschrijving)	208	141
Algemene kosten:		
Automatiseringskosten	713	653
Kosten vervoermiddelen (inclusief afschrijving)	252	258
Accountantskosten	154	132
Advieskosten	83	213
Afschrijving inventaris	62	95
Telefoon- en portiekosten	102	93
Verhuur- en PR-kosten	189	158
Overige algemene kosten	98	80
Belastingen	1.933	1.924
Verzekeringen	202	179
Contributie Aedes	41	40
Subtotaal	4.321	4.274
Af: afschrijving (elders doorbelast)	232	269
Subtotaal	4.089	4.005

	2022	2021
Bijzondere lasten:		
Nagekomen lasten nieuwbouw	1	23
Leefbaarheid	50	45
Energielabel	42	39
Klantenpanel, beleids- en productontwikkeling	59	45
Bijdrage maatschappelijke projecten	14	14
Bepaling GBO/Digitalisering tekeningen	33	11
Incasso kosten	9	20
Woonruimteverdeelsysteem	72	75
Taxatiekosten	17	19
Overige	1	8
Subtotaal	298	299
Overige lasten:		
Servicekosten	1.072	1.040
Reservering dubieuze debiteuren	51	53
Bijdrage huurdersvereniging	27	28
Beheerkosten	79	78
Overige directe exploitatielasten	239	283
Subtotaal	1.468	1.482
Totaal	5.855	5.786
<i>Rentebaten</i>		
Belastingrente	30	-
Overige	1	1
Totaal	31	1
<i>Rentelasten</i>		
Leningen o/g	2.590	2.939
Mutatie waardering embedded swaption	2.157-	801-
Vrijval agio	72-	-
Borg- en bereidstellingsprovisie	22	17
Bankkosten	14	13
Liquide middelen	19	62
Geamortiseerde rente	6	6
Overige rentelasten	-	-
Totaal	422	2.236

Belastingen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Vennootschapsbelasting	<u>3.049</u>	<u>1.925</u>

Voor een nadere toelichting op de verschuldigde vennootschapsbelasting wordt verwezen naar de toelichting op functionele winst- en verliesrekening.