



# Financieel gezond blijven



## 9. KENGETALLEN

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Gegevens woningbezit</b>					
Zelfstandige woningen/woongebouwen in exploitatie:					
- woningen/woongebouwen (excl. matching)	5.544	5.498	5.319	5.347	5.400
- woningen/woongebouwen matching	-	63	63	63	63
Totaal woningen/woongebouwen in exploitatie	5.544	5.561	5.382	5.410	5.463
Garages en parkeerplaatsen in exploitatie	123	123	126	125	125
Onzelfstandige woonegelegenheden in exploitatie	35	35	35	35	105
Overige verhuureenheden in exploitatie	33	38	34	30	27
Totaal	5.735	5.757	5.577	5.600	5.720
<b>Waardering van het woningbezit *2)</b>					
Gemiddeld verzekerde waarde per woning	108.368	100.822	94.498	89.827	87.959
Gemiddelde WOZ-waarde per woning	136.178	129.545	124.531	119.455	115.047
Gemiddelde bedrijfswaarde per woning	-	-	-	37.348	39.901
Gemiddelde beleidswaarde per woning	46.383	42.279	38.811	-	-
Boekwaarde per woning in exploitatie	111.005	104.536	93.593	84.203	82.813
<b>Aantal mutaties in het woningbezit *1)</b>					
Opgeleverd	67	72	60	47	27
Aangekocht / fusie (excl. matching)	3	132	1	4	578
Verkocht (excl. matching)	19	25	9	5	5
Verkocht (matching)	63	-	-	-	-
Afgebroken c.q. sloopbestemming	6	-	80	169	125
Wijziging bestemming	1	-	-	-	-
<b>Aantal woningen naar huurprijsklasse *2)</b>					
Goedkoop (huur t/m € 432,51)	898	845	864	920	1.067
Betaalbaar (huur t/m € 663,40)	4.122	4.156	3.956	3.949	3.686
Duur (huur vanaf € 737,14)	95	110	112	115	289
Intramurale zorg	429	450	450	426	421
	5.544	5.561	5.382	5.410	5.463
<b>Kwaliteit *1)</b>					
Aantal reparatieverzoeken	5.309	6.055	6.458	5.529	4.385
Aantal mutaties	477	436	414	384	365
Kosten niet planmatig onderhoud per woning	747	732	868	761	658
Kosten planmatig onderhoud per woning	1.088	1.093	978	1.075	1.108
Totaal kosten onderhoud per woning	1.835	1.825	1.846	1.836	1.766
<b>Prijs- kwaliteitverhouding *1)</b>					
Gemiddeld aantal punten WWS	164	164	167	164	163
Gemiddelde netto huurprijs ultimo boekjaar	516	503	494	485	474
Gemiddelde netto huurprijs t.o.v. max. redelijk	60,1%	61,1%	59,4%	59,5%	58,0%
<b>Het verhuren van woningen *1)</b>					
Mutatiegraad	8,6	7,9	7,8	7,2	6,8
Huurachterstand in % maandhuur	3,5	4,0	3,5	4,2	3,5
Huurachterstand in % jaarhuur	0,3	0,3	0,3	0,4	0,3
Huurderving in % jaarhuur	1,8	1,0	0,8	0,7	0,7

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Financiële continuïteit *2)</b>					
Solvabiliteit (EV/TV o.b.v. marktwaarde)	83,3	81,4	80,1	77,7	78,0
Solvabiliteit (EV/TV o.b.v. beleidswaarde)	66,5	62,1	62,4	-	-
Liquiditeit (current ratio)	3,7	1,4	2,8	4,6	4,7
Loan to value (VV/Marktwaarde)	16,7	18,4	19,5	-	-
Loan to value (VV/Beleidswaarde)	35,3	39,5	39,3	-	-
Loan to value (VV/Bedrijfswaarde)	-	-	-	48,8	46,0
Schuldverdienratio (VV/Netto cashflow)	9,7	17,1	11,9	10,8	9,5
Interest dekkingsratio (Netto cashflow/rentelast) (excl. correctie extendible lening)	3,0	1,7	2,1	2,4	2,7
Interest dekkingsratio (Netto cashflow/rentelast) (incl. correctie extendible lening)	2,3	1,3	2,0	2,6	2,5
ICR, (tot 2017 WSW-methode)	4,3	2,7	3,0	3,2	3,3
DSCR, WSW-methode, (vervallen per 1-1-2018)	-	-	-	2,5	3,0
Rentelast in % eigen vermogen (excl. correctie extendible lening)	0,7	0,7	0,9	1,0	1,0
Rentelast in % eigen vermogen (incl. correctie extendible lening)	0,9	1,0	0,9	0,9	1,1
Interne financiering per woning	93.670	86.317	76.332	66.554	65.173
Cash-flow per woning	2.150	1.269	1.820	1.611	1.693

#### **Balans en winst- en verliesrekening (per woning) \*2)**

Eigen vermogen	98.085	90.475	81.642	72.427	72.545
Gemiddelde schuld per woning	16.523	17.614	16.852	17.275	17.169
Rentelasten, per saldo (excl. correctie extendible lening)	562	667	736	728	725
Rentelasten, per saldo (incl. correctie extendible lening)	768	877	769	669	798
Jaarresultaat	7.334	11.647	9.363	1.552-	1.801

#### **Personeelsbezetting**

Gemiddeld Fulltime-equivalenten:

- directie/bestuur	1,00	1,00	1,00	1,00	1,30
- stafafdelingen	6,10	5,80	5,14	5,89	4,00
- klant en markt	22,52	20,32	19,56	17,56	20,16
- financiën en ICT (2014 t/m 2016 middelen)	4,89	4,67	4,67	5,72	8,89
- controller	0,93	1,00	1,00	0,50	-
- vastgoed	13,03	11,99	10,78	11,24	12,57
- technische dienst uitvoerend	12,89	13,43	13,89	14,67	14,78
Totaal	61,36	58,21	56,04	56,58	61,70

Totaal aantal medewerkers per 31 december                      68                      64                      64                      65                      71

\*1) heeft betrekking op de woningen/woongebouwen, exclusief de matching woningen.

\*2) heeft betrekking op de woningen/woongebouwen, inclusief de matching woningen.

JAARREKENING

10. Jaarrekening 2020

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

***2020***

**10.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2020 (bedragen x € 1.000)**

(na resultaatverwerking)

**ACTIVA**

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
1. Daeb vastgoed in exploitatie	621.306	588.139
2. Niet daeb vastgoed in exploitatie	3.486	5.679
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.535	7.430
4. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	<u>3.780</u>	<u>8.836</u>
	636.107	610.084
<b>Materiële vaste activa</b>		
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.558	1.503
<b>Financiële vaste activa</b>		
6. Latente belastingvordering	<u>2.381</u>	<u>1.793</u>
<i>Totaal vaste activa</i>	<u>640.046</u>	<u>613.380</u>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>7. Voorraden</b>	1.257	2.363
<b>Vorderingen</b>		
8. Huurdebiteuren	102	118
9. Gemeenten	332	366
10. Belastingen	628	219
11. Overige vorderingen	257	345
12. Overlopende activa	<u>89</u>	<u>289</u>
	1.408	1.337
<b>13. Liquide middelen</b>	<u>14.281</u>	<u>4.882</u>
<i>Totaal vlottende activa</i>	<u>16.946</u>	<u>8.582</u>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<u><u>656.992</u></u>	<u><u>621.962</u></u>

**PASSIVA**

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
14. Herwaarderingsreserve	332.024	305.185
15. Overige reserves	<u>215.193</u>	<u>201.114</u>
<i>Totaal eigen vermogen</i>	547.217	506.299
<b>VOORZIENINGEN</b>		
16. Onrendabele investeringen	1.063	-
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
17. Leningen kredietinstellingen	92.180	98.567
18. Terugkoopverplichting onroerende zaken		
Verkocht onder Voorwaarden	7.449	7.411
19. Embedded derivaten	<u>4.531</u>	<u>3.387</u>
<i>Totaal langlopende schulden</i>	104.160	109.365
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
20. Schulden aan leveranciers	1.430	2.834
21. Belastingen en premies sociale verzekering	509	673
22. Overige schulden	-	1
23. Overlopende passiva	<u>2.613</u>	<u>2.790</u>
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	4.552	6.298
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<u><u>656.992</u></u>	<u><u>621.962</u></u>

## 10.2 WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2020 (functioneel)

(bedragen x € 1.000)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
24. Huuropbrengsten	35.186	34.391
25. Opbrengsten servicecontracten	1.267	1.187
26. Lasten servicecontracten	1.377-	1.308-
27. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.701-	2.772-
28. Lasten onderhoudsactiviteiten	10.237-	10.211-
29. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>6.144-</u>	<u>6.078-</u>
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<u>15.994</u>	<u>15.209</u>
30. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.521	4.181
31. Toegerekende organisatiekosten	37-	13-
32. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>12.282-</u>	<u>2.537-</u>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<u>1.202</u>	<u>1.631</u>
33. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.526-	1.536-
34. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>30.774</u>	<u>60.435</u>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<u>29.248</u>	<u>58.899</u>
35. Opbrengst overige activiteiten	3.763	58
36. Kosten overige activiteiten	<u>47-</u>	<u>58-</u>
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<u>3.716</u>	<u>-</u>
<b>37. Overige organisatiekosten</b>	<u>1.461-</u>	<u>1.141-</u>
<b>38. Leefbaarheid</b>	<u>642-</u>	<u>569-</u>
39. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	188	19
40. Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>4.743-</u>	<u>4.929-</u>
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<u>4.555-</u>	<u>4.910-</u>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<u>43.502</u>	<u>69.119</u>
41. Belastingen	<u>2.584</u>	<u>3.943</u>
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<u><u>40.918</u></u>	<u><u>65.176</u></u>

### 10.3 KASSTROOMOVERZICHT 2020

(volgens directe methode, bedragen x € 1.000)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Exploitatie activiteiten</b>		
Huren:		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	31.031	29.613
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	93	90
Onzelfstandig wooneenheden DAEB	362	355
Intramuraal DAEB	3.257	3.571
Maatschappelijk onroerend goed	365	350
Bedrijfsmatig onroerend goed	101	285
Parkeervoorzieningen niet-DAEB	50	49
Totaal huren	<u>35.259</u>	<u>34.313</u>
Vergoedingen	1.340	1.177
Overige bedrijfsontvangsten	3.854	165
Renteontvangsten	<u>183</u>	<u>9</u>
Totaal ingaande kasstromen	40.636	35.664
Lonen en salarissen	4.545	4.239
Onderhoudsuitgaven	9.303	8.850
Overige bedrijfsuitgaven	5.336	5.117
Renteuitgaven	3.445	3.858
Sectorspecifieke heffing	40	41
Verhuurdersheffing	3.622	3.741
Leefbaarheid	49	28
Vennootschapsbelasting	<u>3.581</u>	<u>3.409</u>
Totaal uitgaande kasstromen	<u>29.921</u>	<u>29.283</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.715	6.381
<b>(Des-) investeringen</b>		
MVA ingaande kasstromen:		
Verkoopontvangsten bestaande woongelegenheden	13.392	4.045
Verkoopontvangsten nieuwbouw woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	96	13
Verkoopontvangsten overige	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal ingaande kasstromen MVA	<u>13.488</u>	<u>4.058</u>
MVA uitgaande kasstromen:		
Nieuwbouw huur	5.422	17.681
Woningverbetering	1.981	2.613
Aankoop woongelegenheden	-	8.547
Aankoop woongelegenheden VOV	630	149
Aankoop grond	-	932
Investeringen overig	<u>377</u>	<u>1.080</u>
Totaal uitgaande kasstromen MVA	<u>8.410</u>	<u>31.002</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	5.078	26.944

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Opgenomen leningen	5.000	10.000
Aflossingen van langlopende schulden	<u>11.394</u>	<u>2.725</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>6.394-</u>	<u>7.275</u>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<u>9.399</u>	<u>13.288-</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Liquide middelen per 1 januari	4.882	18.170
Liquide middelen per 31 december	<u>14.281</u>	<u>4.882</u>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<u>9.399</u>	<u>13.288-</u>

## 10.4 Toelichting behorende tot de jaarrekening 2020

### 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 2020, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2020.

#### 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.
- 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 treasurystatuut en nader uitgewerkt in het treasuryjaarplan. 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 vervolwaardering 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.

### **Verstreckte leningen en overige vorderingen**

Verstreckte 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 verstreckte 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 kostprijshedgemodel 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 huurdebiteuren 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.

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 marktwaarde 2020'). De toegelaten instelling past voor het volledige bezit de basis en de fullversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Hierbij heeft Stichting Woonservice Drenthe de basisversie gehanteerd voor de woonegelegenheden voor zover niet gelegen in een krimpgebied. Stichting Woonservice Drenthe hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden 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 woonegelegenheden gelegen in een krimpgebied.

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

#### *Waarderingscomplex*

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden 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.

#### *Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde*

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

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. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. (indien full-versie:) Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
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 corporatie 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 corporatie 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' 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 € 1.945 per jaar
  - b. parkeergelegenheden € 182
  - 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 het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten', 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. € 1.112 per verhuureenheid.

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

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

	<b>Ultimo 2020</b>
Streefhuur als % van de maximaal redelijke huur.	65,91%
Onderhoudsnorm	€ 1.945
Beheerlasten	€ 1.112
Verhuurderheffing	0,560%
Discontovoet	6,89 % (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.

Voor genoemde 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 herstructureringen 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 als het moment waarop het onroerend goed daadwerkelijk gesloopt is.

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 waardeverminderingverlies 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 waardevermindingsverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies. 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 waardevermindingsverlies voor het actief zou zijn verantwoord.

## **Flottende 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 herstructurerings.

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 herstructurerings.

Vornoemde 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 aangaan 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 huurovereenkomst) 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 onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, dan wel wettelijke vereisten. 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 indirecte kosten zoals personeelsbeloningen en overige niet directe bedrijfskosten worden in de functionele winst-en-verliesrekening op basis van onderstaande verdeelsleutel toegerekend:

-45% Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (Property management)

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

### **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. Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen. De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele markttrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties / rendement op staatsleningen weer; de risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken. 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 onderneming 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 juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Het betreft hier de investeringen op de posten 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 ontwikkellocaties opgenomen alsmede de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

### **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.

## **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	309.912	5.077	314.989
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	<u>273.792</u>	<u>642-</u>	<u>273.150</u>
Boekwaarde 1 januari 2020	583.704	4.435	588.139
Wijziging woningen en woongebouwen/overige onroerende zaken en Daeb/Niet daeb	<u>275-</u>	<u>149</u>	<u>126-</u>
Herrekende boekwaarde 1 januari 2020	<u>583.429</u>	<u>4.584</u>	<u>588.013</u>
Investerings:			
-geactiveerde kosten verbetering	1.977		1.977
-overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.390	17	10.407
-overboeking van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		-	-
Totaal investeringen	<u>12.367</u>	<u>17</u>	<u>12.384</u>
Subtotaal	<u>595.796</u>	<u>4.601</u>	<u>600.397</u>
Ongerealiseerde waardeverandering	<u>31.266</u>	<u>377-</u>	<u>30.889</u>
	627.062	4.224	631.286
Af: desinvesteringen (marktwaarde)	<u>9.980</u>	<u>-</u>	<u>9.980</u>
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>617.082</u>	<u>4.224</u>	<u>621.306</u>
Aanschafwaarde:			
Boekwaarde per 31 december 2020	617.082	4.224	621.306
Bij: cumulatieve afschrijvingen	-	-	-
Af: cumulatieve waardeveranderingen	<u>300.906</u>	<u>942-</u>	<u>299.964</u>
Aanschafwaarde per 31 december 2020	<u>316.176</u>	<u>5.166</u>	<u>321.342</u>

De investeringen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

- Nieuwbouw 24 appartementen Grote Brink te Borger	3.563
- Nieuwbouw 18 appartementen en 1 kantoor, Zuidbrink te Westerbork	4.558
- Nieuwbouw 6 woningen Ericalaan te Beilen	913
- Nieuwbouw 9 woningen Sideriusstraat te Sleen	1.373
- Geactiveerde kosten verbetering	1.977

Totaal	<u>12.384</u>
--------	---------------

Herclassificaties:

Als gevolg van terugkoop zijn in het boekjaar 3 vhe's (2019: 1) geherclassificeerd van verkopen onder voorwaarden naar Daeb vastgoed in exploitatie. Het gevolg van deze herclassificatie op vermogen en resultaat is € -6.000.

## 2. Niet daeb vastgoed in exploitatie

	Woningen en woon- gebouwen	Overige onroerende zaken	Totaal
Aanschafwaarde	764	5.580	6.344
Cumulatieve waardeveranderingen	514	1.179-	665-
Boekwaarde per 1 januari 2020	<u>1.278</u>	<u>4.401</u>	<u>5.679</u>
Wijziging woningen en woongebouwen/overige onroerende zaken en Daeb/Niet daeb		126	126
Herrekende boekwaarde 1 januari 2020	<u>1.278</u>	<u>4.527</u>	<u>5.805</u>
Investeringen:			
-overboeking van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	633	-	633
-geactiveerde kosten verbetering	3	8	11
Totaal investeringen	<u>636</u>	<u>8</u>	<u>644</u>
Subtotaal	<u>1.914</u>	<u>4.535</u>	<u>6.449</u>
Ongerealiseerde waardeverandering	301	416-	115-
	2.215	4.119	6.334
Af: desinvesteringen (marktwaarde)	-	2.848	2.848
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>2.215</u>	<u>1.271</u>	<u>3.486</u>
Aanschafwaarde:			
Boekwaarde per 31 december 2020	2.215	1.271	3.486
Af: cumulatieve waardeveranderingen	1.451	707-	744
Aanschafwaarde per 31 december 2020	<u>764</u>	<u>1.978</u>	<u>2.742</u>

De herclassificatie van Daeb vastgoed in exploitatie in Niet Daeb vastgoed in exploitatie, is het gevolg van een interne verbouwing in een Daeb complex waarbij een drietal niet Daeb verhuureenheden zijn ontstaan. Deze herclassificatie heeft geen invloed gehad op het eigen vermogen en het resultaat.

De investeringen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

- Terugkoop 3 Koopgarant woningen welke vervolgens verhuurd worden	633
- Geactiveerde kosten verbetering	11
	<hr/>
Totaal	644
	<hr/> <hr/>

#### *Toelichting op het Daeb en niet-Daeb vastgoed in exploitatie*

Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde in verhuurde staat:

Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht maakt Stichting Woonservice Drenthe voor de waardering van de woongelegenheden, voor zover niet gelegen in een krimp gebied, gebruik van de basis versie van het handboek modelmatig waarden marktwaarde. 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)portefeuille niveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Tenslotte 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 complexniveau. 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.

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

De actuele waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde zoals zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden 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 waarden 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 2019 is het Bedrijfsmatig en Maatschappelijk Onroerend Goed, het Intramuraal Zorg Vastgoed alsmede de woongelegenheden gelegen in een krimpgebied 100% getaxeed. In 2020 heeft een taxatie-update van deze waardering plaatsgevonden.

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	7,40%	6,70%	6,57%	1,24%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	8,03%	9,46%	n.v.t.	n.v.t.
Parkeergelegenheden	7,16%	8,00%	2,00%	0,69%
Intramuraal zorgvastgoed	6,92%	7,78%	n.v.t.	n.v.t.

Per 31 december 2020 is de verdeling tussen de basis- en fullversie van het waarderingshandboek als volgt:

	Aantal verhuureenheden	Marktwaarde (x € 1.000)
Basisversie	4.736	510.153
Fullversie	999	114.639
	<u>5.735</u>	<u>624.792</u>

#### Waardeveranderingen:

De som van de herwaardering van het Daeb- en Niet Daeb vastgoed in exploitatie bedraagt per balansdatum € 300.707.000, hiervan heeft € 332.024.000 betrekking op positieve waardeverandering op complexniveau en € 31.317.000 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. 320 woningen geclassificeerd voor verkoop. Het beleid is gericht op verkoop van woningen bij mutatie. De gemiddelde mutatiegraad is ca. 8,6%. In de begroting 2021 verwachten wij 25 woningen te gaan verkopen. De verkoopwaarde hiervan is € 4.081.000 en de boekwaarde bedraagt € 2.934.000.

#### 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 marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde verhuurde staat		624.792
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-77.909	
Betaalbaarheid (huren)	-161.090	
Kwaliteit (onderhoud)	-44.797	
Beheer (beheerkosten)	-45.718	
Subtotaal		<u>-329.514</u>
Beleidswaarde		<u><u>295.278</u></u>

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten voor 2020 (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

-disconteringsvoet	6,89%
-streefhuur per maand	€ 566 per woning
-lasten onderhoud per jaar	€ 1.945 per woning
-lasten beheer per jaar	€ 1.112 per woning

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	€ 19,2 mln. lager
-streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 18,9 mln. hoger
-lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 24,5 mln. lager

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>		
Stand per 1 januari:		
Contractprijs	7.238	7.355
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>192</u>	<u>270-</u>
Boekwaarde per 1 januari	7.430	7.085
Mutaties in het boekjaar:		
Overboeking naar Niet-Daeb vastgoed in exploitatie (2019: Daeb)	<u>475-</u>	<u>117-</u>
	6.955	6.968
Waardeveranderingen	<u>580</u>	<u>462</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>7.535</u></u>	<u><u>7.430</u></u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Stand per 31 december:		
Contractprijs	6.807	7.238
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>728</u>	<u>192</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>7.535</u></u>	<u><u>7.430</u></u>

Dit betreft 43 (2019: 46) woningen verkocht met "Koopgarant" en 1 woning verkocht met "Koopcomfort". Van de "Koopgarant" woningen zijn er 33 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 de Woonservice alleen een terugkoopplicht, er is er geen korting verleend en geen winstdeling.

#### Terugkopen:

In het boekjaar zijn 3 woningen teruggekocht (2019: 1), deze woningen zijn geherclassificeerd van verkopen onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. Het gevolg van deze terugkoop op vermogen en resultaat is € -6.000 (2019 € 1.000). Dit resultaat is verantwoord onder de post "waardeveranderingen verkopen onder voorwaarden" in de winst- en verlies rekening.

#### 4. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

	<u>Totaal</u>
Boekwaarde per 1 januari 2020	
Aanschafprijs	8.836
Kosten opgenomen onder "Voorziening onrendabele investeringen"	-
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	<u>3.819</u>
	<u>3.819</u>
Saldo per 1 januari 2020	12.655
Mutaties in het boekjaar:	
Investeringen	4.971
Overboeking uit voorraad grondpostities	910
Afboeking onrendabele investering ten laste van voorziening	2.835-
Resultaat grondexploitatie	766-
Overboeking naar Daeb vastgoed in exploitatie	<u>10.407-</u>
	<u>8.127-</u>
Saldo per 31 december 2020	4.528
Af:	
Kosten opgenomen onder "Voorziening onrendabele investeringen"	287
Voorziening onrendabele investeringen	<u>461</u>
	<u>748</u>
Boekwaarde per 31 december 2020	<u><u>3.780</u></u>

Dit bedrag kan als volgt worden gespecificeerd:

Nieuwbouwplannen in aanbouw:

Jade D te Beilen	1.223
------------------	-------

Nieuwbouwplannen in ontwikkeling:

De Slinge te Assen	938
--------------------	-----

Jade B te Beilen	545
------------------	-----

Molenweg te Exloo	248
-------------------	-----

Ellertstraat (4e fase) te Schoonoord	240
--------------------------------------	-----

R. Tuinstraat te Valthermond	234
------------------------------	-----

Broekveldstraat (2e fase) te Sleen	125
------------------------------------	-----

Torenlaan te Beilen	68
---------------------	----

Havengebied West te Beilen	41
----------------------------	----

Acacialaan te Beilen	38
----------------------	----

Lindelaan te Westerbork	33
-------------------------	----

Tellinghof te Odoorn	25
----------------------	----

Hazekampstraat (2e fase) te Schoonoord	15
--	----

Molenwijk te Aalden	7
---------------------	---

---

2.557

Totaal

---

---

3.780

In het boekjaar werd ter zake van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie géén bedrag aan bouwrente geactiveerd (2019: € -). Bij niet specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten wordt een rentevoet gehanteerd, gelijk aan de gemiddelde 1 maands euribor, voor zover deze positief is.

Voor 2020 was dit 0% (2019: 0%) .

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

Saldo per 1 januari 2020	3.819
--------------------------	-------

Mutaties in het boekjaar:

Toevoeging ten laste van resultaat	1.350
------------------------------------	-------

Onttrekkingen als gevolg van oplevering	3.359
---	-------

---

2.009-

Saldo per 31 december 2020

---

---

1.810

In mindering op "Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie"

461

Voorziening "Onrendabele investering nieuwbouw"

1.349

---

---

1.810

De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen projecten. 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 2020:				
Verkrijgingsprijs	968	1.100	610	2.678
Cumulatieve afschrijvingen	45	777	353	1.175
Boekwaarde per 1 januari 2020	923	323	257	1.503
Mutaties in het boekjaar:				
Investerings	32	4	342	378
Desinvesterings	-	-	-	-
	955	327	599	1.881
Af: afschrijvingen	21	158	144	323
Boekwaarde per 31 december 2020	934	169	455	1.558
	Gebouwen	Inventaris	Vervoer- middelen	Totaal
Verkrijgingsprijs:				
Boekwaarde per 31 december 2020	934	169	455	1.558
Bij: cumulatieve afschrijvingen	34	931	155	1.120
Verkrijgingsprijs per 31 december 2020	968	1.100	610	2.678

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 2020 € 0 (31 december 2019 € 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 2020.

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 2,89% (2019 3%).

Het verloop van de latente belastingvordering is als volgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo per 1 januari	1.793	1.652
Bij: ontstaan in verslagjaar	<u>588</u>	<u>141</u>
Saldo per 31 december	<u><u>2.381</u></u>	<u><u>1.793</u></u>
Dit bedrag is als volgt te specificeren:		
-betrekking op (embedded) derivaten	1.133	749
-betrekking op afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	<u>1.248</u>	<u>1.044</u>
	<u><u>2.381</u></u>	<u><u>1.793</u></u>

Van deze vorderingen is een bedrag van € 455.000 (2019: € 376.000) naar verwachting verrekenbaar binnen binnen 1 jaar.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen :

(bedragen x € 1.000)	Commercieel	Fiscaal	Verschil	Latente belastingvordering
Vastgoedbelegging:				
-doorexploiteren	624.792	549.000	75.792	-
-afschrijvingspotentieel	-	5.148	5.148	1.248
Langlopende schulden	104.160	99.629	4.531	1.133
	<u><u>728.952</u></u>	<u><u>653.777</u></u>	<u><u>85.471</u></u>	<u><u>2.381</u></u>

De contante waarde van de belastinglatenties is berekend tegen 2,89% over een periode van de komende 5 jaren. De nominale waarde van deze latenties bedraagt € 2.487.000 (2019: € 1.885.000). 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. € 549 miljoen en de boekwaarde bedraagt € 625 miljoen. De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 19 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*

In de jaarrekening is voor de leningen- en embedded derivaten een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering zoals toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
-betrekking op langlopende schulden	384	194
-betrekking op afschrijvingspotentieel vastgoedbelegging	<u>204</u>	<u>53-</u>
	<u>588</u>	<u>141</u>

### *7. Voorraden*

Grondposities	1.257	2.189
Materiaal technische dienst	<u>-</u>	<u>174</u>
Saldo per 31 december	<u>1.257</u>	<u>2.363</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.).

Eind 2020 is het magazijn voor de technische dienst ondergebracht bij een externe partij, derhalve is de voorraad materiaal per 31 december 2020 nihil.

### **Vorderingen**

#### *8. Huurdebiteuren*

Saldo per 31 december	<u>102</u>	<u>118</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 0,3% van de jaarhuur (2019: 0,3%).

#### *9. Gemeenten*

Gemeente Midden-Drenthe	332	266
Gemeente Coevorden	<u>-</u>	<u>100</u>
	<u>332</u>	<u>366</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>10. Belastingen</i>		
Vennootschapsbelasting	<u>628</u>	<u>219</u>
<i>11. Overige vorderingen</i>		
Overige debiteuren	223	213
Afrekening matching woningen	-	103
Incasso kosten	24	18
Overige	<u>10</u>	<u>11</u>
Saldo per 31 december	<u>257</u>	<u>345</u>
<i>12. Overlopende activa</i>		
Door te belasten kosten	88	-
Vooruitbetaalde rente en aflossing	-	283
Vooruitbetaalde kosten	1	4
Te ontvangen rente liquide middelen	<u>-</u>	<u>2</u>
Saldo per 31 december	<u>89</u>	<u>289</u>

De huurdebiteuren, de vorderingen op gemeenten, de belastingen en de overige vorderingen en overlopende activa totaal ad. € 1.408.000 (2019: € 1.337.000) hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

Op de vorderingen is een voorziening wegens oninbaarheid ad € 163.000 (2019: € 190.000) in mindering gebracht.

### *13. Liquide middelen*

Direct opvraagbaar:		
Rekening courant banken	13.531	1.247
Spaarrekeningen en deposito's	<u>750</u>	<u>3.635</u>
Saldo per 31 december	<u>14.281</u>	<u>4.882</u>

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

## **EIGEN VERMOGEN**

### *14. Herwaarderingsreserve*

Saldo per 1 januari	305.185	254.171
Af: Realisatie als gevolg van verkoop en sloop	<u>2.354</u>	<u>1.031</u>
	302.831	253.140
Mutatie ten laste van het resultaat boekjaar	<u>29.193</u>	<u>52.045</u>
Saldo per 31 december	<u>332.024</u>	<u>305.185</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
15. Overige reserves		
Saldo per 1 januari	201.114	186.952
Bij: Realisatie als gevolg van verkoop en sloop	<u>2.354</u>	<u>1.031</u>
	203.468	187.983
Resultaat boekjaar	<u>11.725</u>	<u>13.131</u>
Saldo per 31 december	<u><u>215.193</u></u>	<u><u>201.114</u></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 2020 is in totaal € 332 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 305 miljoen).

De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen 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 € 330 miljoen (2019: € 317 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 2019:**

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 7 mei 2020. De Raad van Commissarissen heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het voorstel van het bestuur.

#### **Voorstel tot resultaatbestemming 2020:**

Het bestuur stelt, met goedkeuring van de Raad van Commissarissen, voor het resultaat over 2020 als volgt te besteden:

Toevoeging aan de herwaarderings reserve	29.193
Toevoeging aan de overige reserves	<u>11.725</u>
	<u><u>40.918</u></u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>VOORZIENINGEN</b>		
<i>16. Onrendabele investeringen</i>		
Stand per 1 januari:		
Voorziening onrendabele investering nieuwbouw per 1 januari	3.819	6.931
Af: kosten "Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie per 1 januari	-	-
	<u>3.819</u>	<u>6.931</u>
Stand per 1 januari	<u>3.819</u>	<u>6.931</u>
Mutatie in het boekjaar:		
Dotatie ten laste van het resultaat	1.350	131
Vrijval wegens oplevering	3.359-	3.243-
	<u>2.009-</u>	<u>3.112-</u>
Voorziening onrendabele investering nieuwbouw per 31 december	<u>1.810</u>	<u>3.819</u>
Opgenomen onder "Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	461-	3.819-
Kosten "Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie, per 31 december	286-	-
	<u>1.063</u>	<u>-</u>
Stand per 31 december	<u>1.063</u>	<u>-</u>
De voorziening heeft betrekking op de volgende projecten:		
-21 woningen Werkhorstlocatie te Veenoord	961	-
-3 appartementen Beilerkorf te Beilen	102	-
	<u>1.063</u>	<u>-</u>
De voorziening heeft betrekking op uitgaven welke binnen een jaar gemaakt worden.		
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
<i>17. Leningen kredietinstellingen</i>		
Saldo per 1 januari	98.567	91.286
Bij: opgenomen leningen	5.000	10.000
rentelasten geamortiseerde rente	6	5
	<u>103.573</u>	<u>101.291</u>
Subtotaal	<u>103.573</u>	<u>101.291</u>
Aflossingen	<u>11.393</u>	<u>2.724</u>
Saldo per 31 december	<u>92.180</u>	<u>98.567</u>
Dit bedrag kan als volgt, naar restant looptijd, worden gespecificeerd:		
Korter dan 5 jaar	31.875	35.500
Langer dan 5 jaar	60.305	63.067
	<u>92.180</u>	<u>98.567</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:		
Vastrentende leningen	78.220	84.613
Extendible leningen minus geamortiseerde rente	3.960	3.954
Basisrenteleningen	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
	<u>92.180</u>	<u>98.567</u>

Rentevoet en zekerheden:

De gemiddelde rentelast over 2020 van de opgenomen leningen bedraagt:

-zonder correctie extendible lening	3,85%
-met correctie extendible lening	5,10%

De gemiddelde restant looptijd van de portefeuille bedraagt 14,45 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.	0,12%	2-5-2021

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
De marktwaarde van de leningen per 31 december bedraagt	<u>144.072</u>	<u>142.349</u>

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 2021:

Het aflossingsdeel van de kapitaalmarktleningen zal in 2021 circa € 6.446.000 bedragen.

Van de leningen heeft € 87.061.000 waarborg van het WSW en € 5.160.000 waarborg van gemeenten.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>18. Terugkoopverplichting onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden</i>		
Saldo per 1 januari	7.411	7.117
Vermeerderingen minus verminderingen in het boekjaar	<u>469-</u>	<u>117-</u>
	6.942	7.000
Opwaarderingen minus afwaarderingen	<u>507</u>	<u>411</u>
Saldo per 31 december	<u><u>7.449</u></u>	<u><u>7.411</u></u>

De terugkoopverplichting betreft 43 (2019: 46) woningen verkocht met "Koopgarant" en 1 woning verkocht met "Koopcomfort".

#### *19. Embedded derivaten*

Saldo per 1 januari	3.387	2.215
Mutatie waardering Embedded swaption	<u>1.144</u>	<u>1.172</u>
Saldo per 31 december	<u><u>4.531</u></u>	<u><u>3.387</u></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 2020 een negatieve waarde van € 4.531.000 (eind 2019 € 3.387.000 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>1.430</u>	<u>2.834</u>
--------------	--------------

#### *21. Belastingen en premies sociale verzekering*

Omzetbelasting	414	522
Loonheffing	94	100
Sociale lasten	1	-
Pensioenfondsen	<u>-</u>	<u>51</u>
Saldo per 31 december	<u><u>509</u></u>	<u><u>673</u></u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>22. Overige schulden</i>		
Saldo per 31 december	<u>-</u>	<u>1</u>
<i>23. Overlopende passiva</i>		
Nog niet vervallen rente leningen	1.560	1.610
Huurcrediteuren	246	286
Te betalen kosten	232	415
Jubileumuitkeringen	129	118
Vakantierechten	161	148
Afrekening servicekosten	117	153
Afrekening matchingwoningen	119	-
Voor derden ontvangen gelden	<u>49</u>	<u>60</u>
Saldo per 31 december	<u>2.613</u>	<u>2.790</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 extendibele 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. € 4.618.000 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:

- 9 Huurwoningen Jade D te Beilen	725.000
- 3 Huurappartementen Jade D te Beilen	436.000
- 21 Huurwoningen Werkhorstlocatie te Veenoord	3.457.000
	<hr/>
	4.618.000
	<hr/>

Daarnaast is sprake van restant verplichtingen ad. € 850.000 inzake onderhoudsprojecten die het jaar overlopen en waarvan derhalve de werkzaamheden nog niet (geheel) zijn afgerond.

Eind 2020 heeft Stichting Woonservice Drenthe een lening van € 5 mln. aangetrokken bij de BNG Bank met stortingsdatum 6 januari 2021 en een rente van -0,09% op jaarbasis.

### *Obligoverplichting*

Stichting Woonservice Drenthe heeft richting het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen wordt geen beroep gedaan op deze verplichting.

De obligoverplichting voor Stichting Woonservice Drenthe per 31 december 2020 bedraagt € 3.352.000.

### *Onderpand WSW-geborgde leningen*

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2019 € 767 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2019). 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.

### *Leaseverplichting*

Looptijd korter dan 1 jaar : - geen

Looptijd tussen 1 en 5 jaar : - in augustus 2018 is een leaseovereenkomst aangegaan voor het leasen van een personenauto, met een looptijd van van 48 maanden. De jaarlijkse leaseprijs bedraagt € 12.009.

Looptijd langer dan 5 jaar : - geen

### *Huurverplichtingen*

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 34.107 per jaar. De huurverplichtingen lopen tot en met 30 juni 2023.

### *Overige*

Er is geen voorziening gevormd voor het loopbaanbudget omdat het bedrag niet goed te bepalen is. Tevens wordt er weinig gebruik van gemaakt, waardoor het bedrag niet materieel is.

## TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING (functioneel)

(bedragen x € 1.000)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
<i>24. Huuropbrengsten</i>		
Te ontvangen huur	35.839	34.739
Af: huurderving	<u>653</u>	<u>348</u>
Totaal	<u><u>35.186</u></u>	<u><u>34.391</u></u>

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De huren zijn per 1 juli 2020 met gemiddeld 2,4% verhoogd (1 juli 2019: 1,44%). In 2020 zijn door verkoop en sloop 88 woningen uit exploitatie genomen, waarvan 63 matching woningen. Daarnaast zijn in 2020 door nieuwbouw, aankoop en wijziging van de bestemming 71 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd.

In het Sociaal Huurakkoord is afgesproken dat de stijging van de huursom beperkt wordt tot het inflatiepercentage. Over 2019 bedraagt de inflatie 2,6%, dit betekent dat de maximale huursomstijging over 2020 maximaal 2,6% mag bedragen.

Het huursomstijgingspercentage in 2020 voor Stichting Woonservice Drente is 2,31%

### *25. Opbrengsten servicecontracten*

Servicekosten	999	921
Servicefonds	<u>268</u>	<u>266</u>
Totaal	<u><u>1.267</u></u>	<u><u>1.187</u></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	1.008	934
Servicefonds	<u>369</u>	<u>374</u>
	<u><u>1.377</u></u>	<u><u>1.308</u></u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>27. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</i>		
Personeelskosten:		
Bruto salarissen	3.116	2.921
Ingeleend personeel	<u>345</u>	<u>326</u>
Subtotaal	3.461	3.247
Af: ontvangen ziekengeld en WAO-uitkering	43	2
ontvangen subsidies	15	15
doorberekend aan derden	<u>256</u>	<u>252</u>
Subtotaal	<u>314</u>	<u>269</u>
	3.147	2.978
Sociale lasten	497	496
Premies pensioenfonds	<u>521</u>	<u>446</u>
Subtotaal	<u>1.018</u>	<u>942</u>
Subtotaal	<u>4.165</u>	<u>3.920</u>
Af, toegerekend aan andere activiteiten:		
-onderhoud	1.122	1.275
-verkocht vastgoed	26	9
-overige organisatie kosten	907	800
-overige activiteiten	47	58
-leefbaarheid	<u>189</u>	<u>127</u>
Totaal toegerekend aan ander activiteiten	<u>2.291</u>	<u>2.269</u>
Totaal personeelskosten	<u>1.874</u>	<u>1.651</u>
Overige bedrijfslasten:		
Overige personeelskosten	235	247
Raad van Commissarissen	73	71
Huisvestingskosten	156	170
Automatiseringskosten	559	595
Kosten vervoermiddelen	225	193
Accountants- en advieskosten	223	249
Afschrijving inventaris	158	193
Telefoon- en portiekosten	97	119
Verhuur- en PR-kosten	160	140
Overige algemene kosten	129	133
Energielabel	103	77
Incasso kosten	16	25
Woonruimteverdeelsysteem	94	16
Reservering dubieuze debiteuren	3	77
Bijdrage huurdersverenigingen	31	31
Beheerkosten	<u>136</u>	<u>133</u>
Subtotaal	<u>2.398</u>	<u>2.469</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Af, toegerekend aan andere activiteiten:		
-onderhoud	729	686
-verkocht vastgoed	11	4
-overige organisatie kosten	501	317
-leefbaarheid	<u>103</u>	<u>102</u>
Totaal toegerekend aan ander activiteiten	<u>1.344</u>	<u>1.109</u>
Subtotaal	1.054	1.360
Af, overige bedrijfsopbrengsten:		
-vergoeding inschrijfgeld	7	31
-vergoeding afsluiten huurcontracten	10	10
-loonkosten nieuwbouw	<u>210</u>	<u>198</u>
Subtotaal	<u>227</u>	<u>239</u>
Totaal overige bedrijfslasten	<u>827</u>	<u>1.121</u>
<i>Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten</i>		
Personeelskosten	1.874	1.651
Overige bedrijfslasten	<u>827</u>	<u>1.121</u>
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>2.701</u>	<u>2.772</u>

Pensioenlasten:

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties. Per 31 december 2020 bedraagt de dekkingsgraad van SPW 109,4% (eind december 2019: 113,2%).

*28. Lasten onderhoudsactiviteiten*

Werk derden	9.681	9.089
Toegerekende personeelskosten	1.122	1.275
Toegerekende overige bedrijfslasten	<u>729</u>	<u>686</u>
Onderhoudslasten	<u>11.532</u>	<u>11.050</u>
Af: doorberekend onderhoud en ontvangen subsidies	644	177
toegerekend aan leefbaarheid	282	288
lasten service fonds	<u>369</u>	<u>374</u>
	<u>1.295</u>	<u>839</u>
<i>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</i>	<u>10.237</u>	<u>10.211</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>29. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</i>		
Verhuurdersheffing	3.622	3.741
Saneringsheffing	-	-
Heffing Autoriteit Woningcorporaties	27	29
Verhuurderbijdrage huurcommissie	13	13
Belastingen	1.907	1.832
Verzekeringen	172	149
Contributie Aedes	38	36
Nagekomen lasten nieuwbouw	3	61
Klantenpanel, beleids- en productontwikkeling	61	56
Wonen en zorg	3	6
Bepaling GBO/Digitalisering tekeningen	39	94
Woonplannen, structuurvisies en prestatieafspraken	2	8
Visitatie	-	43
Taxatiekosten	20	22
Overige directe exploitatielasten	235	181
Afboeking incurante voorraad	94	
Overige	1	1
	<u>6.237</u>	<u>6.272</u>
Af, overige bedrijfsopbrengsten:		
-compensatie Abn Amro inzake derivaten BCM	-	106
-financiële afwikkeling DIGH	-	49
-omzetbelasting voorgaande jaren	17	-
-boekwinst verkoop materiële vaste activa t.d.v.	19	7
-diversen	-	4
	<u>36</u>	<u>166</u>
	6.201	6.106
Af, toegerekend aan andere activiteiten:		
-overige organisatie kosten	53	24
-leefbaarheid	4	4
	<u>57</u>	<u>28</u>
<i>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</i>	<u><u>6.144</u></u>	<u><u>6.078</u></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.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>30. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</i>		
Verkoop bestaande woningen	11.303	4.154
Verkoop overig onroerend goed	2.122	-
Verkoop grond	96	27
	<u>13.521</u>	<u>4.181</u>
<i>31. Toegerekende organisatiekosten</i>		
Toegerekend uit "lasten verhuur en beheer activiteiten":		
-personeelskosten	26	9
-overige bedrijfslasten	11	4
	<u>37</u>	<u>13</u>
<i>32. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</i>		
Bestaande woningen	9.356	2.496
Verkoop overig onroerend goed	2.848	-
Grond	78	41
	<u>12.282</u>	<u>2.537</u>
<i>33. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Dotatie minus vrijval voorziening onrendabele investering nieuwbouw	1.350	131
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	-	668
Onrendabele investing vastgoed in ontwikkeling	2.835	3.211
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	3.359-	3.243-
Resultaat grondexploitatie (afwaardering als gevolg van sloop)	766	821
Waardeveranderingen verkopen onder voorwaarden	66-	52-
	<u>1.526</u>	<u>1.536</u>
<i>34. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Actualisering marktwaarde vastgoedbeleggingen	<u>30.774-</u>	<u>60.435-</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	47	58
Compensatie Abn Amro inzake derivaten BCM	3.716	-
	<u>3.763</u>	<u>58</u>
<i>36. Kosten overige activiteiten</i>		
Toegerekende personeelskosten	<u>47</u>	<u>58</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>37. Overige organisatiekosten</i>		
Toegerekend uit "lasten verhuur en beheer activiteiten":		
-personeelskosten	907	800
-overige bedrijfslasten	501	317
Toegerekend uit "overige directe exploitatie lasten exploitatie bezit"	<u>53</u>	<u>24</u>
	<u>1.461</u>	<u>1.141</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	31	21
Maatschappelijke projecten	12	19
Overige kosten leefbaarheid	21	8
Toegerekend uit "lasten onderhouds activiteiten"	282	288
Toegerekend uit "lasten verhuur en beheer activiteiten":		
-personeelskosten	189	127
-overige bedrijfslasten	103	102
Toegerekend uit "overige directe exploitatie lasten exploitatie bezit"	<u>4</u>	<u>4</u>
	<u>642</u>	<u>569</u>

#### *39. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten*

Liquide middelen	-	2
Overige	<u>188</u>	<u>17</u>
	<u>188</u>	<u>19</u>

#### *40. Rentelasten en soortgelijke kosten*

Leningen o/g	3.551	3.650
Mutatie waardering embedded swaption	1.144	1.172
Disagio en borgstellingsprovisie	17	16
Bankkosten	14	12
Liquide middelen	10	-
Geamortiseerde rente	6	5
Overige rentelasten	<u>1</u>	<u>74</u>
Totaal	<u>4.743</u>	<u>4.929</u>

#### *41. Belastingen*

Ingevolge de integrale belastingplicht is vanuit het commerciële resultaat het fiscaal belastbaar bedrag berekend en de daaruit voortvloeiende vennootschapsbelasting over 2020.

Hierbij moet er rekening mee worden gehouden dat het daadwerkelijk belastbaar bedrag in de aangifte over 2020 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:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultaat voor belastingen	43.502	69.119
Bij: -terugnemen fiscale afwaardering vastgoedportefeuille	3.814	4.596
-geamortiseerde rente	6	5
-mutatie waardering embedded swaption	1.144	1.172
-correctie afschrijving op vaste activa 2015 t/m 2018	-	2.133
-correctie afwaardering voorafgaand aan sloop SHBB 2015	-	1.856
-vrijval (dis)agio	202	202
-niet aftrekbare kosten	11	11
	<u>48.679</u>	<u>79.094</u>
Af: -waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29.248	58.899
-deel compensatie Abn Amro inzake derivaten BCM m.b.t. onbelaste periode	3.190	-
-opbrengst verkopen bestaande woningen	1.947	1.658
-afschrijving op vaste activa	1.416	1.245
-fiscale afwaardering voorafgaand aan sloop	310	-
-investeringsaftrek e.d. minus desinvesteringsbijtelling	99	25
	<u>36.210</u>	<u>61.827</u>
	12.469	17.267
Af: te verrekenen verlies	-	216
Voorlopig belastbaar bedrag	<u>12.469</u>	<u>17.051</u>
Voorlopig verschuldigde vennootschapsbelasting	<u>3.105</u>	<u>4.251</u>
De in de winst- en verliesrekening opgenomen belasting is als volgt te specificeren:		
Mutatie latente belasting vordering	588-	141-
Vennootschapsbelasting 2014, SHBB	-	311-
Vennootschapsbelasting 2015, SHBB	-	100
Vennootschapsbelasting 2017	-	44
Vennootschapsbelasting 2018	170-	-
Vennootschapsbelasting 2019	237	4.251
Vennootschapsbelasting 2020	3.105	-
Totaal belastingen	<u>2.584</u>	<u>3.943</u>
Belastingen in de winst-en-verliesrekening als percentage van:		
-het resultaat vóór belastingen	<u>5,94%</u>	<u>5,70%</u>
-het belastbaar bedrag	<u>20,72%</u>	<u>23,12%</u>

### Verdeling bedrijfskosten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
De bedrijfskosten zijn, conform de "Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties" als volgt verwerkt:		
-personeelskosten	4.165	3.920
-overige bedrijfslasten	8.635	8.741
-overige bedrijfsopbrengsten	<u>263-</u>	<u>405-</u>
Totaal directe en indirecte bedrijfskosten	<u>12.537</u>	<u>12.256</u>
In de functionele winst- en verliesrekening toegerekend aan:		
-lasten verhuur en beheer activiteiten	2.701	2.772
-lasten onderhoudsactiviteiten	1.851	1.961
-overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.144	6.078
-resultaat verkoop vastgoedportefeuille	37	13
-overige organisatie kosten	1.461	1.141
-resultaat overige activiteiten	47	58
-leefbaarheid	<u>296</u>	<u>233</u>
Totaal directe en indirecte bedrijfskosten	<u>12.537</u>	<u>12.256</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	3.147	2.978
-sociale lasten	497	496
-pensioenlasten	<u>521</u>	<u>446</u>
	<u>4.165</u>	<u>3.920</u>

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

-directie/bestuur	1,00	1,00
-stafafdelingen	6,10	5,80
-klant en markt	22,52	20,32
-financiën en ICT	4,89	4,67
-controller	0,93	1,00
-vastgoed	13,03	11,99
-technische dienst uitvoerend	12,89	13,43
Totaal gemiddeld fulltime-equivalenten	<u>61,36</u>	<u>58,21</u>
Totaal aantal medewerkers per 31 december	<u>68</u>	<u>64</u>

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

WNT-verantwoording 2020 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 2020 € 168.000 (bezoldigingsklasse F).

Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking:

Functie gegevens:

Naam	B. Buma
Functie	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor (in fte)	1,00
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging:	
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	€ 110.044
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.435
Subtotaal	€ 131.479
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 168.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ -
Totaal bezoldiging	€ 131.479
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan:	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
Gegevens 2019:	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor 2018 (in fte)	1,00
Dienstbetrekking	ja
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	€ 106.836
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 19.850
Totaal bezoldiging 2019	€ 126.686
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 162.000

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen:

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van toezichthoudende topfunctionarissen aan dat deze in 2020 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 2020 is als volgt:

bedragen x € 1 (exclusief omzetbelasting)

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2020

Totaal bezoldiging in 2020

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 2019:

Aanvang en einde functievervulling in 2019

Totaal bezoldiging 2019

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
Totaal bezoldiging in 2020	€ 13.575	€ 9.050	€ 9.050
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	€ 25.200	€ 16.800	€ 16.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ -	€ -	€ -
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2019: Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Totaal bezoldiging 2019	€ 13.575	€ 9.050	€ 9.050
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 24.300	€ 16.200	€ 16.200

bedragen x € 1 (exclusief omzetbelasting)

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2020

Totaal bezoldiging 2020

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 2019:

Aanvang en einde functievervulling in 2019

Totaal bezoldiging 2019

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

	J. Thijssen (lid) 1/1 - 31/12	E.M. van Everdingen (lid) 1/1 - 31/12
Totaal bezoldiging 2020	€ 9.050	€ 9.050
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	€ 16.800	€ 16.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ -	€ -
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2019: Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Totaal bezoldiging 2019	€ 9.050	€ 9.050
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 16.200	€ 16.200

De bezoldiging van de raad van commissarissen bedroeg in 2020 in totaal € 56.901, voor zover er omzetbelasting in rekening is gebracht, inclusief omzetbelasting. (2019: € 58.326).

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 27.

#### *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. 2020	Overig KPMG- netwerk 2020	Totaal KPMG 2020
Onderzoek van de jaarrekening	92.300	-	92.300
Andere controleopdrachten (assuranceraport dVi)	14.000	-	14.000
Nalgekomen lasten controle voorgaand boekjaar	11.180	-	11.180
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	<u>117.480</u>	<u>-</u>	<u>117.480</u>
	2019	2019	2019
Onderzoek van de jaarrekening	90.137	-	90.137
Andere controleopdrachten (assuranceraport dVi)	21.000	-	21.000
Nalgekomen lasten controle voorgaand boekjaar	44.395	-	44.395
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	<u>155.532</u>	<u>-</u>	<u>155.532</u>

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2020 (2019) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2020 (2019), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2020 (2019) zijn verricht.

### *Voorstel tot bestemming van het resultaat 2020*

Het resultaat na belastingen over 2020 is, na aftrek van de toevoeging aan de herwaarderingsreserve, opgenomen in de post resultaat boekjaar van het eigen vermogen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultaat na belastingen volgens winst- en verliesrekening	40.918	65.176
Toevoegen aan de herwaarderingsreserve:		
-het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar, bestaand uit de mutatie in de positieve niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>29.193</u>	<u>52.045</u>
Gerealiseerd resultaat	<u><u>11.725</u></u>	<u><u>13.131</u></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*

#### Leningruil Vestia:

Op het Aedescongres van 9 februari 2021 is een voorstel aangenomen voor een structurele oplossing voor de problemen uit het verleden van collega corporatie Vestia. Het voorstel is onder andere om dure leningen van Vestia uit te ruilen met marktconforme leningen van andere corporaties. Indien deze uitruil ook voor rekening van Woonservice komt, heeft dat gevolgen voor de gemiddelde schuld per woning, rentelasten en het renterisico in enig jaar. De impact voor Woonservice bedraagt o.b.v. de verstrekte informatie ca. € 80.000 hogere rentelasten gedurende 40 jaar. Het voorstel dient nog verder uitgewerkt te worden voordat een definitief standpunt wordt ingenomen.

**DAEB BALANS PER 31 DECEMBER 2020 (bedragen x € 1.000)**

(na resultaatverwerking)

**ACTIVA**

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Daeb vastgoed in exploitatie	621.306	588.139
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	<u>3.780</u>	<u>8.836</u>
	625.086	596.975
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.558	1.503
<b>Financiële vaste activa</b>		
Netto vermogenswaarde Niet Daeb	5.673	6.424
Latente belastingvordering	<u>2.381</u>	<u>1.793</u>
	<u>8.054</u>	<u>8.217</u>
<i>Totaal vaste activa</i>	<u>634.698</u>	<u>606.695</u>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Vorraden</b>	1.257	2.363
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	102	118
Gemeenten	332	366
Belastingen	628	219
Overige vorderingen	257	345
Overlopende activa	<u>89</u>	<u>289</u>
	1.408	1.337
<b>Liquide middelen</b>	<u>14.281</u>	<u>4.882</u>
<i>Totaal vlottende activa</i>	<u>16.946</u>	<u>8.582</u>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<u><u>651.644</u></u>	<u><u>615.277</u></u>

**PASSIVA**

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Herwaarderingreserve	332.024	305.185
Overige reserves	<u>215.193</u>	<u>201.114</u>
	547.217	506.299
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Onrendabele investering nieuwbouw	1.063	-
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Leningen kredietinstellingen	92.180	98.567
Overige schulden	<u>4.531</u>	<u>3.387</u>
	96.711	101.954
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan leveranciers	1.430	2.834
Belastingen en premies sociale verzekering	509	673
Rekening-cournant Niet Daeb	2.101	726
Overige schulden	-	1
Overlopende passiva	<u>2.613</u>	<u>2.790</u>
	6.653	7.024
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<u><u>651.644</u></u>	<u><u>615.277</u></u>

**NIET DAEB BALANS PER 31 DECEMBER 2020 (bedragen x € 1.000)**

(na resultaatverwerking)

**A C T I V A**

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Niet daeb vastgoed in exploitatie	3.486	5.679
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>7.535</u>	<u>7.430</u>
<i>Totaal vaste activa</i>	11.021	13.109
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Vorderingen</b>		
Rekening-courant Daeb (Totaal vlottende activa)	2.101	726
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<u><u>13.122</u></u>	<u><u>13.835</u></u>

**P A S S I V A**

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Herwaarderingsreserve	1.179	1.108
Overige reserves	<u>4.494</u>	<u>5.316</u>
	5.673	6.424
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Terugkoopverplichting onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	7.449	7.411
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<u><u>13.122</u></u>	<u><u>13.835</u></u>

**DAEB EN NIET DAEB WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2020 (functioneel)**

(bedragen x € 1.000)

	<u>Daeb</u>	<u>Niet Daeb</u>	<u>Totaal</u>
Huuropbrengsten	34.949	237	35.186
Opbrengsten servicecontracten	1.259	8	1.267
Lasten servicecontracten	1.368-	9-	1.377-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.683-	18-	2.701-
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.193-	44-	10.237-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>6.103-</u>	<u>41-</u>	<u>6.144-</u>
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<u>15.861</u>	<u>133</u>	<u>15.994</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.399	2.122	13.521
Toegerekende organisatiekosten	37-	-	37-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>9.434-</u>	<u>2.848-</u>	<u>12.282-</u>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<u>1.928</u>	<u>726-</u>	<u>1.202</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.592-	66	1.526-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>31.006</u>	<u>232-</u>	<u>30.774</u>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<u>29.414</u>	<u>166-</u>	<u>29.248</u>
Opbrengst overige activiteiten	3.738	25	3.763
Kosten overige activiteiten	<u>47-</u>	<u>-</u>	<u>47-</u>
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<u>3.691</u>	<u>25</u>	<u>3.716</u>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<u>1.461-</u>	<u>-</u>	<u>1.461-</u>
<b>Leefbaarheid</b>	<u>642-</u>	<u>-</u>	<u>642-</u>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	188	-	188
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>4.743-</u>	<u>-</u>	<u>4.743-</u>
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<u>4.555-</u>	<u>-</u>	<u>4.555-</u>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<u>44.236</u>	<u>734-</u>	<u>43.502</u>
Belastingen	<u>2.567</u>	<u>17</u>	<u>2.584</u>
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<u>41.669</u>	<u>751-</u>	<u>40.918</u>

**DAEB EN NIET DAEB KASSTROOMOVERZICHT 2020**

(volgens directe methode, bedragen x € 1.000)

	Daeb	Niet Daeb	Totaal
<b>Exploitatie activiteiten</b>			
Huren:			
Zelfstandige huurwoningen DAEB	31.031	-	31.031
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	-	93	93
Onzelfstandig wooneenheden DAEB	362	-	362
Intramuraal DAEB	3.257	-	3.257
Maatschappelijk onroerend goed	365	-	365
Bedrijfsmatig onroerend goed	-	101	101
Parkeervoorzieningen niet-DAEB	-	50	50
Totaal huren	35.015	244	35.259
Vergoedingen	1.331	9	1.340
Overige bedrijfsontvangsten	3.828	26	3.854
Renteontvangsten	183	-	183
Totaal ingaande kasstromen	40.357	279	40.636
Lonen en salarissen	4.514	31	4.545
Onderhoudsuitgaven	9.303	-	9.303
Overige bedrijfsuitgaven	5.300	36	5.336
Renteuitgaven	3.445	-	3.445
Sectorspecifieke heffing	40	-	40
Verhuurdersheffing	3.622	-	3.622
Leefbaarheid	49	-	49
Vennootschapsbelasting	3.557	24	3.581
Totaal uitgaande kasstromen	29.830	91	29.921
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>10.527</b>	<b>188</b>	<b>10.715</b>
<b>(Des-) investeringen</b>			
MVA ingaande kasstromen:			
Verkoopontvangsten bestaande woonegelegenheden	11.267	2.125	13.392
Verkoopontvangsten grond	96	-	96
Verkoopontvangsten overige	-	-	-
Totaal ingaande kasstromen MVA	11.363	2.125	13.488
MVA uitgaande kasstromen:			
Nieuwbouw huur	5.422	-	5.422
Woningverbetering	1.981	-	1.981
Aankoop woonegelegenheden	-	-	-
Aankoop woonegelegenheden VOV	-	630	630
Aankoop grond	-	-	-
Investeringen overig	377	-	377
Totaal uitgaande kasstromen MVA	7.780	630	8.410
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>3.583</b>	<b>1.495</b>	<b>5.078</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>			
Opgenomen leningen	5.000	-	5.000
Aflossingen van langlopende schulden	11.394	-	11.394
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>6.394-</b>	<b>-</b>	<b>6.394-</b>

	<u>Daeb</u>	<u>Niet Daeb</u>	<u>Totaal</u>
Wijziging kortgeldmutaties	1.683	1.683-	-
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<u>9.399</u>	<u>-</u>	<u>9.399</u>
Liquide middelen per 1 januari	4.882	-	4.882
Liquide middelen per 31 december	<u>14.281</u>	<u>-</u>	<u>14.281</u>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<u>9.399</u>	<u>-</u>	<u>9.399</u>

## **TOELICHTING AARD NIET-DAEB ACTIVITEITEN**

De niet-DAEB activiteiten van Stichting Woonservice Drenthe bestaan uit het verhuren van 10 woningen, 14 eenheden bedrijfs- en maatschappelijk-onroerend goed en 123 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 2020 was dit percentage 0,67% (2019: 1,29%).

## **ONDERTEKENING**

Westerbork, 19 mei 2021

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 2020 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 2020**

### ***Ons oordeel***

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Woonservice Drenthe te Westerbork per 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

### ***Wat wij gecontroleerd hebben***

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Woonservice Drenthe (of hierna 'de toegelaten instelling') te Westerbork gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2020;
- 2 de winst-en-verliesrekening over 2020;
- 3 het kasstroomoverzicht over 2020; en
- 4 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 2020 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 vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

## Controleaanpak

### Samenvatting

#### Materialiteit

- Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 6,2 miljoen
- 1% van de totale activa

#### Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie (woningen exclusief krimpgebied) met behulp van basisvariant
- Waardering vastgoed in exploitatie (woningen in krimpgebied/BOG/ZOG/MOG) met behulp van fullvariant
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

#### Oordeel

- Goedkeurend

### Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 6,2 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (ongeveer 1%). Wij beschouwen de totale activa van de toegelaten instelling als de meest geschikte benchmark, omdat de gebruikers van de jaarrekening zich primair richten op, de waarde van de activa en de verandering hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom, een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 0,7 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit voor de transactiestromen wordt uitgegaan van het genormaliseerd totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (circa 2%).

Voorts hebben wij een lagere materialiteit gehanteerd voor de in de jaarrekening opgenomen WNT-verantwoording op basis van de in de Regeling Controleprotocol WNT 2020 opgenomen materialiteitsgrenzen.

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 verantwoorde (operationele) transactiestromen boven de EUR 36 duizend en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

## ***Onze focus op het risico van fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving***

### *Onze doelstellingen*

De doelstellingen van onze controle op het gebied van fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving zijn:

Met betrekking tot fraude:

- het identificeren en inschatten van risico's op een afwijking van materieel belang in de financiële overzichten die het gevolg is van fraude;
- het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden ter verkrijging van voldoende en geschikte controle-informatie; en
- het op passende wijze inspelen op fraude of vermoede fraude die tijdens de controle wordt geïdentificeerd.

Met betrekking tot het niet-naleven van wet- en regelgeving:

- het identificeren en inschatten van risico's op een afwijking van materieel belang in de financiële overzichten als gevolg van het niet-naleven van wet- en regelgeving; en
- het verkrijgen van een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid dat de jaarrekening als geheel, geen afwijkingen van materieel belang bevatten als gevolg van fraude of fouten, rekening houdend met het toepasselijke wet- en regelgevingskader.

De primaire verantwoordelijkheid voor het voorkomen en detecteren van fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving berust bij het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen. Wij verwijzen naar paragraaf 5.4.2 van het jaarverslag waarin onder andere de risico-inschatting in dit kader door het bestuur is opgenomen.

### *Onze risicobeoordeling*

Als onderdeel van onze risico-inschattingswerkzaamheden hebben wij frauderisicofactoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaglegging, het oneigenlijk toe-eigenen van activa en het risico op omkoping en corruptie in acht genomen. Wij hebben, mede gebaseerd op een sectorbrede evaluatie met onze forensische specialisten, de frauderisicofactoren geëvalueerd om na te gaan of deze factoren duiden op een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.

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 het bestuur en de Raad van Commissarissen verzocht om inlichtingen te verstrekken omtrent de naleving van dergelijke wet- en regelgeving en hebben wij correspondentie, indien van toepassing, met vergunningverlenende en regelgevende autoriteiten geïnspecteerd, waaronder de door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen bevoegde instanties.

De potentiële impact van de geïdentificeerde wet- en regelgeving op de jaarrekening varieert aanzienlijk.

Ten eerste is de toegelaten instelling onderworpen aan wet- en regelgeving die direct van invloed is op de jaarrekening, inclusief belastingen en financiële verslaglegging. Wij hebben de mate waarin aan deze wet- en regelgeving wordt voldaan vastgesteld als onderdeel van onze controlewerkzaamheden voor de relevante elementen in de jaarrekening en derhalve zijn er geen aanvullende controlewerkzaamheden nodig.

Ten tweede is de toegelaten instelling onderhevig aan diverse wet- en regelgeving waarbij niet-voldoen aan deze wet- en regelgeving indirect van invloed kan zijn op de jaarrekening ten aanzien van elementen verantwoord of toegelicht in de jaarrekening, of beide, bijvoorbeeld als gevolg van het ontvangen van boetes of claims. Wij hebben de volgende categorieën geïdentificeerd als wetgeving die indirect, redelijkerwijs een materiële impact op de jaarrekening zou kunnen hebben:

- Woningwet;
- Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

In overeenstemming met de toepasselijke controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's:

- het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management (een verondersteld risico);
- de niet-zakelijk totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen.

Wij hebben het, in de toepasselijke controlestandaarden, veronderstelde frauderisico met betrekking tot de opbrengstverantwoording weerlegd, omdat wij op basis van onze werkzaamheden geen gebeurtenissen of omstandigheden met betrekking tot de opbrengstverantwoording hebben geïdentificeerd die wijzen op een stimulans of druk om fraude te plegen of die een gelegenheid scheppen om te frauderen.

Geïdentificeerde risico's op het gebied van fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving is besproken binnen het controleteam en wij bleven alert op aanwijzingen voor fraude en/of het niet-voldoen aan wet- en of regelgeving gedurende de controle.

Bij al onze controles hebben wij aandacht besteed aan het risico dat het management de interne beheersingsmaatregelen doorbreekt, inclusief een evaluatie van aanwijzingen van mogelijke tendenties van het management, wat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude kan betekenen.

Wij verwijzen naar de kernpunten van de controle 'Waardering vastgoed in exploitatie (woningen exclusief krimpgebied) met behulp van de basisvariant', 'Waardering vastgoed in exploitatie (woningen in krimpgebied/BOG/ZOG/MOG) met behulp van de fullvariant' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie', met hierin onze aanpak met betrekking tot gebieden met een hoger risico vanwege schattingen waarbij het management zich baseert op significante oordeelsvorming.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak gecommuniceerd aan het bestuur en (de Auditcommissie van) de Raad van Commissarissen. Onze controlewerkzaamheden verschillen van een specifiek forensisch fraudeonderzoek, dat vaak een meer diepgaand karakter heeft.

#### *Onze controlewerkzaamheden*

Wij hebben de volgende controlewerkzaamheden (niet uitputtend) uitgevoerd om in te spelen op de ingeschatte risico's:

- Wij hebben de opzet en het bestaan getoetst van de interne beheersingsmaatregelen die de frauderisico's dienen te mitigeren. In het geval van tekortkomingen in de fraude-mitigerende interne beheersingsmaatregelen, hebben wij aanvullende gegevensgerichte werkzaamheden verricht welke zijn ingericht aan de hand van onze risico-inschatting.

- Wij hebben data-analyses uitgevoerd op journaalposten met een hoger risico en wij hebben de belangrijkste schattingen beoordeeld op de aanwezigheid van mogelijke tendenties van het management van de toegelaten instelling, inclusief het uitvoeren van retrospectieve beoordelingen van schattingen van het voorgaande boekjaar. Waar wij gevallen van onverwachte journaalboekingen of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om in te spelen op elk geïdentificeerd risico. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Het beoordelen van meldingen die zijn gerapporteerd in de klachtenprocedure en de klokkenluidersregeling van Stichting Woonservice Drenthe en de gekozen afhandeling door het management van deze meldingen.
- Ten aanzien van het frauderisico met betrekking tot de niet-zakelijk totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij de beheersingsmaatregelen en procedures van de toegelaten instelling geëvalueerd, zoals de inkoop- en/of aanbestedingsprocedures. Hierbij hebben wij de mogelijkheid tot zelfverrijking in de privé-sfeer door betrokken functionarissen van de toegelaten instelling betrokken en hebben wij gedetailleerde testen uitgevoerd gericht op het vaststellen van de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen.
- Wij hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, zoals het verlagen van grensbedragen bij een deel van onze gegevensgerichte werkzaamheden.
- Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden in overweging genomen en geëvalueerd of bevindingen, dan wel afwijkingen indicatief waren voor fraude of niet-naleving van wet- en regelgeving. Indien dit het geval was, hebben wij onze beoordeling van de relevante risico's en de daaruit voortvloeiende gevolgen voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.
- Wij hebben controle-informatie verkregen met betrekking tot de naleving van die bepalingen van de wet- en regelgeving waarvan algemeen wordt aangenomen dat ze een direct effect hebben op de bepaling van materiële bedragen en toelichtingen in de jaarrekening.

Wij merken op dat onze controle is gebaseerd op de procedures die zijn beschreven in overeenstemming met de toepasselijke controlestandaarden. Naast de vereisten uit de controlestandaarden hebben wij de volgende aanvullende procedures uitgevoerd:

- In het licht van mogelijke risico's op het gebied van belangenverstremming hebben wij nevenfuncties van het bestuur geëvalueerd en hebben daarbij aandacht besteed aan de opzet van de interne beheersingsmaatregelen.

Onze procedures om in te spelen op geïdentificeerde risico's op het gebied van fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving, hebben niet geleid tot een 'kernpunt van de controle'.

Verder merken wij op dat onze controle niet primair is opgezet om fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving te detecteren en dat het management verantwoordelijk is voor de opzet van een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude, waaronder het voldoen aan wet- en regelgeving.

Indien de gevolgen voor de financiële overzichten van het niet-voldoen aan indirecte wet- en regelgeving (onregelmatigheden) minder direct van invloed zijn op gebeurtenissen en transacties die in de jaarrekening tot uitdrukking komen, hoe minder waarschijnlijk het ook is dat de inherent beperkte controlewerkzaamheden, zoals vereist door de controlestandaarden, dit zouden identificeren. Bovendien bestaat er, zoals bij elke controle, een hoger risico op het niet-detecteren van onregelmatigheden indien deze het gevolg zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, opzettelijke onjuistheden, verkeerde representaties of de doorbreking van interne beheersmaatregelen.

### **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.

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

## **Waardering vastgoed in exploitatie (woningen exclusief krimpgebied) met behulp van basisvariant**

### **Omschrijving**

Zoals toegelicht op pagina 67 van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020' (het Handboek) wordt gewaardeerd, per 31 december 2020 EUR 510 miljoen. Dat komt neer op 78% van het balanstotaal van Stichting Woonservice Drenthe. 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 afwijkt van de waardering die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. 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, de huurovereenkomsten en 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 'Rapportage-effecten handboek marktwaardering 2020 versus 2019' van Fakton consultancy;
- het vaststellen dat de centrale validatie heeft plaatsgevonden op het Handboek met betrekking tot 2019 en het evalueren van de mogelijke effecten van de uitkomsten van de validatie op de modelmatige waardering voor 2020;
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening op pagina 64 tot en met 67 aan de Woningwet.

### **Onze observatie**

De uitkomsten van onze werkzaamheden en de toelichting zijn toereikend.

## **Waardering vastgoed in exploitatie (woningen in krimpgebied/BOG/ZOG/MOG) met behulp van fullvariant**

### **Omschrijving**

Zoals toegelicht op pagina 67 van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full versie van het Handboek wordt gewaardeerd, per 31 december 2020 EUR 115 miljoen. Dat komt neer op 18% van het balanstotaal van Stichting Woonservice Drenthe. Bij toepassing van de full versie 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 markthuur(stijging), leegwaarde(stijging), disconteringsvoet, (achterstallig) onderhoud en de mutatie- en verkoopkans de belangrijkste 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 (woningen in krimpgebied/BOG/ZOG/MOG) aangemerkt als kernpunt in 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 (woningen in krimpgebied/BOG/ZOG/MOG);
- het evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateur die is ingeschakeld door management;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatiewerkzaamheden;

- het toetsen, onder andere 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 de WOZ-beschikkingen;
- het toetsen, onder andere op basis van deelwaarneming, van de redelijkheid van de gehanteerde vrijheidsgraden en andere assumpties, 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;
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening op pagina 64 tot en met 67 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 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 50, 51 en 68 van de jaarrekening 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 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 afslag 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 voor de streefhuur 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 meerjarenbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van het onderhoudsbegrip vastgesteld;
  - 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 50, 51 en 68 toereikend is.

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

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

### **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.

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 zoals vereist op grond van artikel 36 van de Woningwet.

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

### ***Benoeming***

Wij zijn door de Raad van Commissarissen in 2017 benoemd als accountant van Stichting Woonservice Drenthe voor de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar 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.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van 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 de controle van de jaarrekening is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: [www.nba.nl/NL\\_oob\\_01](http://www.nba.nl/NL_oob_01). Deze beschrijving vormt onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben wij de Regeling Controleprotocol WNT 2020 in acht genomen.

Enschede, 19 mei 2021

KPMG Accountants N.V.

A.G. Lohuis RA

## BIJLAGEN

### CATEGORIALE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2020

(bedragen x € 1.000)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
Huren	35.186	34.391
Vergoedingen	1.267	1.187
Opbrengst verkopen	1.239	1.644
Overige bedrijfsopbrengsten	<u>4.026</u>	<u>463</u>
<i>Saldo bedrijfsopbrengsten</i>	41.718	37.685
<b>Bedrijfslasten</b>		
Afschrijvingen op vaste activa	323	287
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.526	1.536
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	30.774-	60.435-
Lonen en salarissen	3.147	2.978
Sociale lasten	1.018	942
Lasten onderhoud	9.037	8.912
Sectorspecifieke heffingen	3.662	3.783
Overige bedrijfslasten	<u>5.722</u>	<u>5.653</u>
<i>Saldo bedrijfslasten</i>	<u>6.339-</u>	<u>36.344-</u>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	48.057	74.029
Rentebaten	188	19
Rentelasten	<u>4.743</u>	<u>4.929</u>
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<u>4.555-</u>	<u>4.910-</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	43.502	69.119
Belastingen	<u>2.584</u>	<u>3.943</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<u><u>40.918</u></u>	<u><u>65.176</u></u>

**TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING (categoriaal)**

(bedragen x € 1.000)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
<i>Huren</i>		
Te ontvangen huur	35.839	34.739
Af: huurderiving	<u>653</u>	<u>348</u>
Totaal	<u><u>35.186</u></u>	<u><u>34.391</u></u>
<i>Vergoedingen</i>		
Servicekosten	999	921
Servicefonds	<u>268</u>	<u>266</u>
Totaal	<u><u>1.267</u></u>	<u><u>1.187</u></u>
<i>Opbrengst verkopen</i>		
Verkoop bestaande woningen	1.947	1.658
Verkoop overig onroerend goed	726-	-
Verkoop grond	<u>18</u>	<u>14-</u>
Totaal	<u><u>1.239</u></u>	<u><u>1.644</u></u>
<i>Overige bedrijfsopbrengsten</i>		
Vergoedingen voor verrichte diensten:		
Vergoeding beheerkosten	47	58
Vergoeding inschrijfgeld	7	31
Vergoeding afsluiten huurcontracten	<u>10</u>	<u>10</u>
Subtotaal	<u><u>64</u></u>	<u><u>99</u></u>
Loonkosten nieuwbouw	<u><u>210</u></u>	<u><u>198</u></u>
Overige baten:		
Compensatie ABN AMRO inzake derivaten BCM	3.716	106
Boekwinst verkoop materiële vaste activa t.d.v.	19	7
Omzetbelasting voorgaande jaren	17	-
Financiële afwikkeling DIGH	-	49
Diversen	<u>-</u>	<u>4</u>
Subtotaal	<u><u>3.752</u></u>	<u><u>166</u></u>
Totaal	<u><u><u>4.026</u></u></u>	<u><u><u>463</u></u></u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bedrijfslasten</b>		
<i>Afschrijvingen op vaste activa</i>		
Activa ten dienste van de exploitatie	323	283
Overige zaken	-	4
Totaal	<u>323</u>	<u>287</u>
<i>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Dotatie minus vrijval voorziening onrendabele investering nieuwbouw	1.350	131
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	-	668
Onrendabele investing vastgoed in ontwikkeling	2.835	3.211
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	3.359-	3.243-
Resultaat grondexploitatie (afwaardering als gevolg van sloop)	766	821
Waardeveranderingen verkopen onder voorwaarden	66-	52-
	<u>1.526</u>	<u>1.536</u>
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Actualisering marktwaarde vastgoedbeleggingen	<u>30.774-</u>	<u>60.435-</u>
<i>Lonen en salarissen</i>		
Salarissen:		
Bruto salarissen	3.116	2.921
Ingeleend personeel	345	326
Subtotaal	3.461	3.247
Af: ontvangen ziekengeld en WAO-uitkering	43	2
ontvangen subsidies	15	15
doorberekend aan derden	256	252
Totaal	<u>3.147</u>	<u>2.978</u>
<i>Sociale lasten</i>		
Sociale lasten	497	496
Premies pensioenfonds	521	446
Totaal	<u>1.018</u>	<u>942</u>
Totaal personeelskosten	<u>4.165</u>	<u>3.920</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Lasten onderhoud</i>		
Onderhoudslasten	11.532	11.050
Af: doorberekend onderhoud en ontvangen subsidies	<u>644</u>	<u>177</u>
Subtotaal	10.888	10.873
Af: kosten eigen dienst (elders verantwoord)	<u>1.851</u>	<u>1.961</u>
Totaal	<u><u>9.037</u></u>	<u><u>8.912</u></u>
<i>Sectorspecifieke heffingen</i>		
Verhuurdersheffing	3.622	3.741
Saneringsheffing	-	-
Heffing Autoriteit Woningcorporaties	27	29
Verhuurderbijdrage huurcommissie	<u>13</u>	<u>13</u>
Totaal	<u><u>3.662</u></u>	<u><u>3.783</u></u>
<i>Overige bedrijfslasten</i>		
Overige personeelskosten	235	247
Raad van Commissarissen	73	71
Huisvestingskosten (incl. afschrijving)	156	170
Algemene kosten:		
Automatiseringskosten	559	595
Kosten vervoermiddelen (inclusief afschrijving)	225	193
Accountants- en advieskosten	223	249
Afschrijving inventaris	158	193
Telefoon- en portiekosten	97	119
Verhuur- en PR-kosten	160	140
Overige algemene kosten	129	133
Belastingen	1.907	1.832
Verzekeringen	172	149
Contributie Aedes	<u>38</u>	<u>36</u>
Subtotaal	4.132	4.127
Af: afschrijving (elders doorbelast)	<u>323</u>	<u>283</u>
Subtotaal	<u><u>3.809</u></u>	<u><u>3.844</u></u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bijzondere lasten:		
Nagekomen lasten nieuwbouw	3	61
Leefbaarheid	53	30
Energie label	103	77
Klantenpanel, beleids- en productontwikkeling	61	56
Bijdrage maatschappelijke projecten	12	19
Wonen en zorg	3	6
Bepaling GBO/Digitalisering tekeningen	39	94
Woonplannen, structuurvisies en prestatieafspraken	2	8
Incasso kosten	16	25
Woonruimteverdeelsysteem	94	16
Visitatie	-	43
Taxatiekosten	20	22
Afboeking incurante voorraad	94	-
Overige	-	-
	<hr/>	<hr/>
Subtotaal	500	457
	<hr/>	<hr/>
Overige lasten:		
Servicekosten	1.008	930
Reservering dubieuze debiteuren	3	77
Bijdrage huurdersverenigingen	31	31
Beheerkosten	136	133
Overige directe exploitatielasten	235	181
	<hr/>	<hr/>
Subtotaal	1.413	1.352
	<hr/>	<hr/>
Totaal	5.722	5.653
	<hr/>	<hr/>
<i>Rentebaten</i>		
Liquide middelen	-	2
Overige	188	17
	<hr/>	<hr/>
Totaal	188	19
	<hr/>	<hr/>
<i>Rentelasten</i>		
Leningen o/g	3.551	3.650
Mutatie waardering embedded swaption	1.144	1.172
Disagio en borgstellingsprovisie	17	16
Bankkosten	14	12
Liquide middelen	10	-
Geamortiseerde rente	6	5
Overige rentelasten	1	74
	<hr/>	<hr/>
Totaal	4.743	4.929
	<hr/>	<hr/>

*Belastingen*

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Vennootschapsbelasting	<u>2.584</u>	<u>3.943</u>

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

## Verslag van de OR

In 2020 was vanaf maart alles een beetje anders. Dat komt ook tot uiting in dit jaarverslag. Er is tweemaal fysiek vergaderd als OR op de gebruikelijke eerste dinsdag van de maand, maar later hebben we steeds via Teams overleg gevoerd. Ondanks dat er dus niet een fysiek spreekuur was zijn er gelukkig wel een aantal keren vragen aan de OR gesteld via de mail en telefoon. Zeer zinvolle vragen die door de OR zijn overgenomen en afgehandeld.

### **Overleg met de bestuurder**

Het overleg met de bestuurder (waarbij ook altijd P&O is aangeschoven) is in 2020 gehouden op 6 februari, 24 maart, 7 april, 21 april, 19 mei, 2 juni, 16 juni, 30 juli, 24 september en 17 december. Door de Covid-19 pandemie zijn er meer vergaderingen gehouden.

De OR heeft in deze vergaderingen altijd alles kunnen inbrengen en zaken zijn in goede harmonie besproken. Daarbij was de bestuurder altijd zeer open en kregen we heldere antwoorden op onze vragen.

### **Overleg met de RvC**

In 2020 heeft de OR een overleg gevoerd met de RvC. In dit gesprek ging het met name over informatieverstrekking m.b.t de actuele onderwerpen en over het contact met de achterban.

Ditmaal kwamen de protocollen m.b.t. corona ook nadrukkelijk aan bod.

Het jaarlijkse gesprek was prima. Daarbij waren twee RvC leden aanwezig. Het gesprek geeft een beter beeld van elkaars werk.

### **Onderwerpen 2020**

In 2020 hebben wij ons met de volgende onderwerpen bezig gehouden:

- Wet Arbeidsmarkt in Balans.
- Duurzame inzetbaarheid
- CAO perikelen.
- Demotieregeling
- Privé gebruik auto Woonservice.
- Coronamaatregelen binnen de organisatie
- Studiedag OR
- Advies m.b.t. diverse vacatures.
- Thuiswerkbeleid
- Participatiebeleid
- OR platform.

### **Wet Arbeidsmarkt in Balans**

Als OR hebben we kennis genomen van deze nieuwe landelijke wet, waarin o.a. gewijzigde afspraken zijn gemaakt voor een transitievergoeding bij ontslag van medewerkers. Doel van de nieuw WAB is vaste contracten aantrekkelijker maken voor werkgevers en flexibele arbeid meer perspectief op zekerheid bieden. Als gevolg hiervan zijn binnen Woonservice enkele tijdelijke contracten eerder omgezet naar een vast dienstverband.

### **Duurzame inzetbaarheid**

Dit stuk is besproken met de OR. Als OR hebben we veel waardering voor de inhoud van deze visie. Deze is als volgt samen te vatten: *Medewerkers ontwikkelen doorlopend opdat de ambities van Woonservice en de eigen ambities kunnen worden gerealiseerd nu en in de toekomst. We investeren in vitale, vakkundige en gemotiveerde medewerkers die in balans*

*zijn. Medewerkers en leidinggevenden hebben een actieve rol hierin. We hebben een helder aanbod aan faciliteiten en helpen medewerkers hier zelf de regie in te pakken. We hebben aandacht voor de levensfasen en bijbehorende thema's waar medewerkers mee te maken hebben.*

### **CAO perikelen**

In 2020 is weer een start gemaakt met een nieuwe CAO. De overlegpartijen stonden echter na een aantal rondes van overleg al lijnrecht tegenover elkaar. De onderhandelingen zijn nog wel gaande al gaat het niet erg voortvarend. Men is in 2020 niet tot een nieuwe CAO gekomen.

### **Demotieregeling**

Woonservice had en heeft een eigen demotieregeling. Omdat er in de CAO de mogelijkheid van een generatiepact was afgesproken zijn we als OR gaan kijken naar een combinatie van beide. Ons voorstel was een zodanig aangepaste demotieregeling dat de "methodiek" van een generatiepact er in verweven zou zijn. Helaas bleek dit niet mogelijk, maar we hebben naar aanleiding van het overleg wel de Demotieregeling vernieuwd. Deze is nu o.a. ook te gebruiken voor collega's die in deeltijd werken. De uitkomst is met de achterban besproken en kon op instemming rekenen.

### **Privé gebruik auto Woonservice**

De OR had een verzoek ingediend om het voor collega's die in een dienstauto van Woonservice rijden, mogelijk te maken deze ook privé te gebruiken. Het is fijn dat PenO hier actief mee aan de slag is gegaan. Er is overleg geweest met diverse belanghebbenden. Dat er uiteindelijk een aanvulling op de bestaande regeling van het autogebruik is gekomen waarvan de meesten geen gebruik gaan maken is misschien jammer, maar de OR heeft de aanvulling goed bekeken en begrijpt de argumentatie en heeft er mee ingestemd. Er is inmiddels een terugkoppeling geweest.

### **Coronamaatregelen binnen de organisatie**

Bij de eerste golf van het Coronavirus zat er bij veel mensen de schrik er goed in. Als OR wilden we graag goed geïnformeerd worden. Hiertoe werd een tweewekelijks overleg afgesproken waarin de besluiten van het crisisteam steeds werden toegelicht. Als OR hebben we veel waardering voor de gemaakte afspraken en uitingen die daarbij horen. Nadat de eerste golf op zijn retour was hebben we deze extra gesprekken met de bestuurder stop gezet.

### **Studiedag OR.**

Er was behoefte binnen de OR om bijgespijkerd te worden op het gebied van de Wet op de Ondernemingsraden (WOR) Hier is uitvoering aan gegeven door op 26 februari een bijeenkomst te houden in Westerbork. We hadden ook andere corporaties hiervoor benaderd. Vanuit De Volmacht (Gieten) werd hier gebruik van gemaakt. De dag werd georganiseerd door SBI – formaat en was erg succesvol. De inbreng op de onderwerpen was groot en meerdere actuele zaken werden getoetst aan de WOR.

### **Advies m.b.t. diverse vacatures**

In 2020 zijn meerdere functies opnieuw ingevuld, omdat collega's elders gingen werken. Ook zijn enkele nieuwe functies toegevoegd. Voor de OR is het belangrijk dat functies die intern

opgevuld zouden kunnen worden, ook zodanig worden gepubliceerd en actief onder de aandacht van het personeel worden gebracht.

### **Thuiswerkbeleid**

Al vlot nadat we allemaal thuis aan het werken waren en vaklieden te maken kregen met diverse protocollen is er begonnen met een thuiswerkbeleid. Als OR zagen we dat veel collega's het een goede manier van werken vonden al hoorde je vaak dat het sociale contact met collega's sterk gemist werd. Omdat Woonservice aangaf dat het thuiswerken voor een deel zeker zou blijven bestaan is er een beleidsstuk geschreven. Dit beleidsstuk is aan de OR voorgelegd. Voor de uitwerking hebben we nog een mini-enquête gehouden onder het personeel. Daarbij ging het vooral over een vergoeding voor extra verbruik van gas en stroom. De uitkomst was dat de meerderheid hier geen gebruik van wenste te maken, maar wel belang heeft bij een thuiswerkbeleid waar financiële ruimte in zit om zo'n plek ook te maken en in te richten. Als OR hebben we met het definitief thuiswerkbeleid ingestemd en is dit binnen de organisatie gepubliceerd.

### **Participatiebeleid**

Binnen Woonservice stond het thema participatie in 2020 hoog op de agenda. Dat de uitvoering hier en daar wat anders is geweest is logisch. Hoe kunnen we de huurders meer betrekken bij onze plannen en hoe krijgen ze meer invloed? Kort na de zomer is er gelukkig nog wel een fysieke (coronaproof) bijeenkomst geweest, waarin we dit thema met meerdere collega's konden ervaren. Voor het werken in projecten zal het veel betekenen. Als OR worden we over het participatiebeleid steeds op de hoogte gehouden

### **OR platform**

In het OR platform stemmen we actuele zaken af of bespreken een thema. In 2020 zijn de geplande fysieke overleggen van het platform niet doorgegaan. Er is in april nog wel eenmaal een platform overleg geweest via TEAMS. Deze was zeker nuttig, omdat we elkaar konden informeren over het werken onder corona en de diverse thuiswerkbeleidsstukken die in gang gezet zijn.

Als OR hebben we met plezier ons werk in 2020 gedaan.

Namens de OR,  
Hendrik Timmer

## Algemene gegevens

### **Naam van de toegelaten instelling**

Stichting Woonservice Drenthe (handelend onder de naam Woonservice)

### **Werkzaam in de gemeenten**

Assen, Borger-Odoorn, Coevorden, Midden-Drenthe, Hoogeveen, Emmen, Oldambt, Stadskanaal, Groningen

### **Kantooradres**

Bezoekadres Westerbork

Hoofdstraat 29 Westerbork

### **Postadres**

Postbus 29

9430 AA Westerbork

### **Contact**

Tel 0593 56 46 00

info@woonservice.nl

www.woonservice.nl

### **Handelsregister KvK Drenthe**

Nummer 04034448

### **Akte van juridische fusie**

31 december 2016

### **Akte laatste statutenwijziging**

12 juli 2018

### **Datum publicatie Nederlandse Staatscourant**

22 December 1972, nummer 52

### **Nationaal Register Volkshuisvestingsinstellingen**

NRV 15769

### **Instellingsnummer**

L1877