

JAARVERSLAG

Stichting Wooncompagnie

Verslagjaar 2021

De jaarrekening maakt, samen met het bestuursverslag, deel uit van de volledige jaarverslaggeving over 2021 van de stichting. Het jaarverslag ligt ter inzage ten kantore van Stichting Wooncompagnie te Hoorn [en is kosteloos verkrijgbaar].

Jaarrekening

Stichting Wooncompagnie

Verslagjaar 2021

Inhoud

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Geconsolideerde jaarrekening | 4 |
| 1 Geconsolideerde balans per 31 december 2021 | 5 |
| 2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2021 | 7 |
| 3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2021 | 8 |
| 4 Algemene toelichting | 10 |
| 5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva | 14 |
| 6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat | 27 |
| 7 Financiële instrumenten en risicobeheersing | 31 |
| 8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling | 33 |
| 9 Toelichting op de geconsolideerde balans | 35 |
| 10 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening | 56 |
| Enkelvoudige jaarrekening..... | 65 |
| 11 Enkelvoudige balans per 31 december 2021 | 66 |
| 12 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2021 | 68 |
| 13 Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening..... | 69 |
| 14 Gescheiden verantwoording DAEB/ Niet-DAEB | 72 |
| 15 Verklaring van het bestuur en de Raad van Commissarissen | 84 |
| Overige gegevens..... | 85 |
| 16 Statutaire resultaatbestemming..... | 85 |
| 17 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant | 85 |

Geconsolideerde jaarrekening

1 Geconsolideerde balans per 31 december 2021

(voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

| ACTIEF | Ref. | <u>31-12-2021</u> | <u>31-12-2020</u> |
|---------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Vaste activa | | | |
| Immateriële vaste activa | | | |
| Software | 9.1 | <u>939</u> | <u>1.045</u> |
| | | <u>939</u> | <u>1.045</u> |
| Vastgoedbeleggingen | 9.2 | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | | 2.261.709 | 1.981.984 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | | 32.980 | 30.357 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | | 112.891 | 94.460 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | | <u>22.952</u> | <u>12.673</u> |
| | | <u>2.430.532</u> | <u>2.119.474</u> |
| Materiële vaste activa | 9.3 | | |
| Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie | | <u>4.374</u> | <u>4.729</u> |
| | | <u>4.374</u> | <u>4.729</u> |
| Financiële vaste activa | 9.4 | | |
| Latente belastingvorderingen | | - | 5.984 |
| Leningen u/g | | - | - |
| Agio | | 50.452 | 52.458 |
| Overige effecten | | 2.466 | 2.684 |
| Overige vorderingen | | <u>800</u> | <u>923</u> |
| | | <u>53.718</u> | <u>62.049</u> |
| Subtotaal vaste activa | | <u>2.489.563</u> | <u>2.187.297</u> |
| Vlottende activa | | | |
| Vorraden | 9.5 | | |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | | 448 | 1.512 |
| Overige voorraden | | <u>329</u> | <u>298</u> |
| | | <u>777</u> | <u>1.810</u> |
| Vorderingen | 9.6 | | |
| Huurdebiteuren | | 552 | 518 |
| Overheid | | 2 | 141 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | | 7.532 | - |
| Overige vorderingen | | 32 | 861 |
| Overlopende activa | | <u>572</u> | <u>502</u> |
| | | <u>8.690</u> | <u>2.022</u> |
| Liquide middelen | 9.7 | 12.586 | 12.994 |
| Subtotaal vlottende activa | | <u>22.053</u> | <u>16.826</u> |
| Totaal | | <u>2.511.616</u> | <u>2.204.123</u> |

| PASSIEF | Ref. | <u>31-12-2021</u> | <u>31-12-2020</u> |
|------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Groepsvermogen | 9.8 | 1.873.960 | 1.580.111 |
| Voorzieningen | | | |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings | 9.9 | 584 | 7.912 |
| Voorziening latente belastingverplichtingen | | 1.338 | - |
| Overige voorzieningen | | 808 | 801 |
| | | <u>2.730</u> | <u>8.713</u> |
| Schulden | | | |
| Langlopende schulden | 9.10 | | |
| Schulden/leningen overheid | | 2.047 | 2.153 |
| Schulden/leningen kredietinstellingen | | 501.652 | 480.295 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV | | 85.282 | 77.336 |
| Overige schulden | | 33.415 | 38.093 |
| | | <u>622.396</u> | <u>597.877</u> |
| Kortlopende schulden | 9.11 | | |
| Schulden aan leveranciers | | 25 | 16 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | | 4.379 | 10.193 |
| Overige schulden | | 786 | 681 |
| Overlopende passiva | | 7.340 | 6.532 |
| | | <u>12.530</u> | <u>17.422</u> |
| Subtotaal schulden | | <u>634.926</u> | <u>615.299</u> |
| Totaal | | <u>2.511.616</u> | <u>2.204.123</u> |

2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2021

(x € 1.000)

| | Ref. | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| Huuropbrengsten | 10.1 | 94.449 | 92.139 |
| Opbrengsten servicecontracten | 10.2 | 1.478 | 1.491 |
| Lasten servicecontracten | 10.3 | -1.265 | -1.315 |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten | 10.4 | -5.290 | -5.089 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | 10.5 | -29.098 | -27.167 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | 10.6 | -16.948 | -19.018 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | | 43.326 | 41.041 |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | 10.7 | - | - |
| Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling | 10.8 | - | - |
| Toegerekende organisatiekosten | 10.9 | - | - |
| Toegerekende financieringskosten | 10.10 | - | - |
| Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | | - | - |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 10.11 | 26.577 | 30.247 |
| Toegerekende organisatiekosten | 10.12 | -352 | -124 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | 10.13 | -17.410 | -23.772 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | | 8.815 | 6.351 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 10.14 | -14.725 | -27.851 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 10.15 | 272.857 | 127.909 |
| Niet-gereaal. waardever. vastgoedport. verkocht onder voorwaarden | 10.16 | 11.763 | 3.305 |
| Niet-gereaal. waardever. vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | 10.17 | - | - |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | 269.895 | 103.363 |
| Opbrengsten overige activiteiten | 10.18 | 187 | 184 |
| Kosten overige activiteiten | 10.19 | -127 | -123 |
| Netto resultaat overige activiteiten | | 60 | 61 |
| Overige organisatiekosten | 10.20 | -9.964 | -3.154 |
| Leefbaarheid | 10.21 | -1.000 | -889 |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten | 10.22 | 2.433 | -9.057 |
| Opbr. van vorderingen die tot de vaste activa behoren en effecten | 10.23 | 102 | 108 |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 10.24 | 8 | 104 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | 10.25 | -12.108 | -12.595 |
| Saldo financiële baten en lasten | | -9.565 | -21.440 |
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen | | 301.567 | 125.333 |
| Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening | 10.26 | -7.719 | -2.440 |
| Resultaat deelnemingen | | - | - |
| Totaal van resultaat na belastingen | | 293.848 | 122.892 |

3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2021

(directe methode x € 1.000)

| | 2021 | 2020 | |
|--------------------------------------------------------------------|---------|---------|--|
| Operationele activiteiten | | | |
| Ontvangsten van huurders | 94.702 | 92.426 | |
| Vergoedingen | 1.580 | 1.366 | |
| Ontvangsten overige | 834 | 2.331 | |
| Renteontvangsten | 42 | 42 | |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i> | 97.158 | 96.165 | |
| Betalingen inzake erfpacht | -2 | -2 | |
| Betalingen aan werknemers | -9.721 | -9.996 | |
| Betalingen aan leveranciers onderhoud | -24.990 | -22.197 | |
| Betalingen overige bedrijfsuitgaven | -12.202 | -11.467 | |
| Renteuitgaven | -14.101 | -14.715 | |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | -343 | -111 | |
| Verhuurderheffing | -11.036 | -13.415 | |
| Betalingen leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden | -443 | -386 | |
| Vennootschapsbelasting | -13.836 | 4.623 | |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i> | -86.674 | -67.666 | |
| <i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i> | 10.484 | 28.499 | |
| Investeringsactiviteiten | | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur | 20.173 | 24.389 | |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode | 3.650 | 4.186 | |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw | - | - | |
| Verkoopontvangsten grond | - | 124 | |
| (Des)Investeringsontvangsten overige | 1.477 | 404 | |
| <i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i> | 25.300 | 29.103 | |
| Betalingen investering nieuwbouw | -32.171 | -32.309 | |
| Betalingen aankoop woongelegenheden | - | -1.232 | |
| Betalingen investeringen woningverbeteringen | -16.654 | -20.124 | |
| Betalingen aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | -3.244 | -2.746 | |
| Betalingen sloop | - | - | |
| Betalingen aankoop grond | - | - | |
| Betalingen investeringen overig | -751 | -1.257 | |
| <i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i> | -52.820 | -57.668 | |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i> | -27.520 | -28.565 | |

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ontvangsten verbindingen | 65 | - |
| Ontvangsten overig | - | 44 |
| Uitgaven verbindingen | -1 | - |
| Uitgaven overig | - | - |
| <i>Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA</i> | 64 | 44 |
| <i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i> | -27.456 | -28.521 |
| Financieringsactiviteiten | | |
| Nieuwe door WSW geborgde leningen | 39.308 | 27.500 |
| Mutatie op variabele hoofdsom leningen | -10.500 | -10.700 |
| <i>Tussentelling inkomende kasstromen</i> | 28.808 | 16.800 |
| Aflossing door WSW geborgde leningen | -11.817 | -15.905 |
| Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen | - | -1.012 |
| Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen | -427 | - |
| <i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i> | -12.244 | -16.917 |
| <i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i> | 16.564 | -117 |
| <i>Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar</i> | -408 | -139 |

De toename van de geldmiddelen in het boekjaar sluit als volgt aan op de mutatie in de balanspost liquide middelen:

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------------------|-----------|-----------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| <i>Stand per 1 januari</i> | | |
| Rekening courant banken | 12.994 | 13.133 |
| Kortlopende schuld kredietinstellingen | - | - |
| Kas | - | - |
| | 12.994 | 13.133 |
| <i>Mutaties boekjaar</i> | | |
| Rekening courant banken | -408 | -139 |
| Kortlopende schuld kredietinstellingen | - | - |
| Kas | - | - |
| | -408 | -139 |
| <i>Stand per 31 december</i> | | |
| Rekening courant banken | 12.586 | 12.994 |
| Kortlopende schuld kredietinstellingen | - | - |
| Kas | - | - |
| | 12.586 | 12.994 |

4 Algemene toelichting

4.1 Activiteiten

Stichting Wooncompagnie is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de regio Noord-Holland Noord en heeft ontheffing om buiten deze regio volledig werkzaam te zijn in Purmerend, Edam-Volendam en Waterland. Stichting Wooncompagnie en haar verbinding zijn werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

4.2 Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

De statutaire vestigingsplaats is Hoorn, de feitelijke vestigingsplaats is Geldelozeweg 41 te Hoorn en stichting Wooncompagnie is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 36001723.

4.3 Continuïteit

Wij zien geen aanleiding om te twijfelen aan de continuïteit van de onderneming en hebben de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteitsveronderstelling en achten de op deze basis ingenomen schattingen in de jaarrekening passend.

4.4 Groepsverhoudingen

Stichting Wooncompagnie staat aan het hoofd van de groep. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over Wooncompagnie, wordt hiermee bedoeld Stichting Wooncompagnie en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappij.

4.5 Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2021 hebben geen stelselwijzigingen plaatsgevonden.

4.6 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2021 hebben geen schattingswijzigingen plaatsgevonden.

4.7 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2021 heeft de volgende presentatiewijziging plaatsgevonden: de projecten die toezien op grote ingrepen aan bestaand bezit, worden gepresenteerd onder de materiële vaste activa in exploitatie en niet meer onder materiële vaste activa in ontwikkeling. Hiermee is invulling gegeven aan de aanpassing en uitbreiding van RJ 645.212, 217 en 18. Gezien het relatief geringe belang van de wijziging is deze prospectief verwerkt als presentatiewijziging.

4.8 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Wooncompagnie zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in hoofdstuk 8 of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

4.9 Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Wooncompagnie en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover zij de centrale leiding heeft. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op balansdatum.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in entiteiten voor zover op grond van een overeenkomst tot samenwerking de zeggenschap door de participanten gezamenlijk wordt uitgeoefend. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn voor consolidatiedoeleinden waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Wooncompagnie. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst- en verliesrekening is van wijziging van de grondslagen afgezien.

In de consolidatie is de volgende (groeps)maatschappij begrepen:

- Wooncompagnie Holding B.V. te Hoorn (100%-belang).

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen de groepsmaatschappij en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

4.10 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van eventuele bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en ontvangen en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

4.11 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

Wooncompagnie heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Wooncompagnie zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB-eenheden.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen, zijn twee aparte administratieve entiteiten in onze administratie ingericht. Beide administratieve entiteiten hebben een eigen bankrekening. Deze vormen de basis voor gescheiden kasstromen. Daarnaast worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het d.d. 17 oktober 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans,

winst-en-verliesrekening wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn op de volgende pagina nader uiteengezet:

| <i>Grondslag voor scheiding</i> | <i>Posten in gescheiden verantwoording</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB. | <p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Voorziening onrendabele investeringen - Overlopende passiva <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Huuropbrengsten - Lasten onderhoudsactiviteiten - Opbrengsten en lasten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Leefbaarheid <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringkasstromen - Uitgaven servicecontracten - Uitgaven onderhoud - Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen |
| Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB. | <p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schulden/leningen kredietinstellingen - Schulden/leningen overheid - Overige schulden <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rentebaten en rentelasten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Financieringskasstroom |
| Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Wooncompagnie op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van de huursom in DAEB/ niet-DAEB. | <p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Belastingen en premies sociale verzekeringen <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Toegerekende organisatiekosten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Personeelsuitgaven - Overige bedrijfsuitgaven |

5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Regelgeving

De geconsolideerde en vennootschappelijke jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2017) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), zoals geldend op de balansdatum.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste presentatiewijziging, zoals opgenomen in paragraaf 4.6.

5.3 Verwerking verplichtingen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering is vastgelegd in een realisatiebesluit en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

5.4 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa betreft software welke wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan. Afschrijving vindt plaats in 5 jaar.

5.5 Vastgoedbeleggingen

5.5.1 Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

5.5.2 *DAEB vastgoed in exploitatie & Niet-DAEB vastgoed in exploitatie*

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien:

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- *Het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven onroerende zaak;*
- *De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;*
- *Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en*
- *Een ingrijpende verbouwing.*

Er is sprake van een ‘ingrijpende verbouwing’ als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed, conform de indeling van het d.d. 17-10-2017 door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties goedgekeurde definitieve scheidingsvoorstel.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten conform de indeling in het goedgekeurde definitieve scheidingsvoorstel.

DAEB-vastgoed

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsronroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners. Het definitieve scheidingsvoorstel betreft de situatie per 01-01-2017. Mutaties na deze datum zijn getypeerd conform de Woningwet.

Kwalificatie

Wooncompagnie richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in achtneming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis van de waardering is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, met in achtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

Waarderingsgrondslag

Wooncompagnie waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde. Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde 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 2021').

Wooncompagnie past voor de woongelegenheden en parkeervoorzieningen de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Voor het bedrijfsmatige vastgoed, het maatschappelijke vastgoed en het intramuraal zorgvastgoed past Wooncompagnie de full-versie toe.

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Wooncompagnie een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft Wooncompagnie geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. 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 Wooncompagnie maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De reële waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield);
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald, maar waarbij op portefeuilleniveau (totaal van alle complexen) de uitwerking leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat;
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden marktwaarde is er, bij toepassing van de basisversie, geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het bezit dat gewaardeerd is volgens de full-versie is dit wel het geval geweest;
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering). Deze herwaardering is op het niveau van waarderingscomplexen bepaald. Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuilleniveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurgeschied bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip “marktwaarde in verhuurde staat”, zijnde de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

De gehanteerde economische uitgangspunten en modelparameters zijn voor de basisversie bepaald door het handboek. Hetzelfde geldt voor de full-versie, behoudens de hieronder beschreven door de externe taxateur toegepaste vrijheidsgraden. Wooncompagnie is voor de berekening van de marktwaarde op de verschillende peildata uitgegaan van de macro-economische uitgangspunten en modelparameters die op dat moment door het handboek werden voorgeschreven.

De voornaamste parameters van de basisversie hebben zich als volgt ontwikkeld:

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|---------|---------|
| Mutatiegraad woningen gemiddeld | 6,57% | 6,53% |
| Mutatiegraad woningen bandbreedte | 4 - 40% | 4 - 42% |
| Disconteringsvoet woningen gemiddeld | 6,28% | 6,50% |

Voor het bezit dat gewaardeerd is volgens de full-versie geldt dat de, op basis van het handboek, modelmatig vastgestelde waarde van de waarderingscomplexen is aangepast. De normen en parameters, die ten grondslag liggen aan deze waarde, zijn aangepast op basis van toetsing door de externe taxateur. Deze heeft ook de aannemelijkheid van de marktwaarde, die daarvan het resultaat is, beoordeeld.

De externe taxateur heeft de volgende vrijheidsgraden gebruikt:

- markthuur (stijging);
- exit yield;
- disconteringsvoet;
- onderhoud.

Bovenstaande vrijheidsgraden hebben zich als volgt ontwikkeld:

| BOG/MOG/ZOG: | 2021 | 2020 |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Markthuur gemiddeld per m ² VVO | € 110 | € 110 |
| Markthuur bandbreedte per m ² VVO | € 44 - € 260 | € 44 - € 260 |
| Exit Yield gemiddeld | 7,05% | 7,05% |
| Exit Yield bandbreedte | 0-10% | 0-10% |
| Disconteringsvoet gemiddeld | 6,96% | 7,42% |
| Disconteringsvoet bandbreedte | 4,2-10% | 4,9-10% |
| Onderhoud gemiddeld per m ² BVO | € 7,05 | € 7,05 |
| Onderhoud bandbreedte per m ² BVO | € 1,12 - € 10,12 | € 1,12 - € 10,12 |

Gehanteerde werkwijze taxaties

De taxaties zijn uitgevoerd door Dynamis Taxaties Nederland B.V., aangesloten bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). De waardering is bepaald door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Wooncompagnie en beoogt inzicht te geven in de verdien-capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenari0 en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
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.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de 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 151.

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

5.5.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Wooncompagnie heeft in het verleden woningen onder voorwaarden verkocht waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Wooncompagnie kwalificeert deze verkopen als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij Wooncompagnie een plicht tot terugkoop heeft na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur.

Deze als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Dit is voor Wooncompagnie de oorspronkelijke korting. Eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de verkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een “verhuur-bestemming” krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarden marktwaarde;
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

5.5.4 *Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie*

Typering

Dit betreffen activa in ontwikkeling en/of in aanbouw, die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering (realisatiebesluit) en externe communicatie ter zake van het project heeft plaatsgevonden. Voor alle gemaakte kosten tot aan het realisatiebesluit wordt een voorziening getroffen, welke in mindering wordt gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het betreffende project. Wooncompagnie rekent geen rente toe aan vastgoed in ontwikkeling.

Wanneer de marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor het vastgoed in exploitatie (inclusief macro-economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze waardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder ‘overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

5.6 Materiële vaste activa

5.6.1 *Algemene uitgangspunten*

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of verwachte lagere opbrengstwaarde.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking groot onderhoud

Wooncompagnie verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

5.6.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

5.7 Financiële vaste activa

5.7.1 Deelnemingen waarvan invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Wooncompagnie in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaarding worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

5.7.2 Andere deelnemingen

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

5.7.3 *Latente belastingvorderingen en verplichtingen*

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekening mogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen, tenzij Wooncompagnie in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen.

De latente belastingvorderingen en verplichtingen zijn gesaldeerd opgenomen onder de financiële vaste activa.

Latente belastingvorderingen –en verplichtingen worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet is 2,30% gehanteerd.

5.7.4 *Leningen u/g*

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

5.7.5 *Overige effecten (derivaten)*

Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaardering van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of met het afgeleide financiële instrument hedge-accounting wordt toegepast. Indien geen kostprijs hedge-accounting wordt toegepast, wordt door Wooncompagnie een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Wooncompagnie past hedge-accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge-relatie, wordt dit gedocumenteerd. Middels een test wordt periodiek de effectiviteit van de hedge-relatie vastgesteld. Dit kan gebeuren door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge-instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie.

Afgeleide financiële instrumenten met een niet-beursgenoteerde onderliggende waarde waar geen hedge-accounting voor wordt toegepast

Deze afgeleide financiële instrumenten worden gewaardeerd tegen kostprijs, na een eerste waardering tegen reële waarde. De waardeveranderingen worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord bij overdracht aan een derde of bij een waarde lager dan de kostprijs.

Afgeleide financiële instrumenten die worden gewaardeerd tegen kostprijs en waarop kostprijs hedge-accounting wordt toegepast

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent het volgende:

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd;
- Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans verwerkt wordt, wordt het hedge-instrument niet opnieuw gewaardeerd.

Wooncompagnie past kostprijs hedge-accounting toe voor de renteswaps die ervoor zorgen dat bepaalde variabel rentende schulden worden omgezet in vastrentende leningen. Het ineffectieve deel van de waardeverandering van de renteswaps wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de financiële baten en lasten.

5.7.6 Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.7.7 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt Wooncompagnie op balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Wooncompagnie de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

5.8 Voorraden

5.8.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurrantheid van de voorraden. Bijzondere waardeverminderingen worden in de winst- en verliesrekening verwerkt onder 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop'.

5.8.2 Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen, onder toepassing van de FiFo-methode of lagere opbrengstwaarde.

5.9 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Na eerste verwerking worden de vorderingen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.10 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.11 Herwaarderingsreserve

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per waarderingscomplex.

Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

5.12 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

5.12.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

5.12.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures, tenzij Wooncompagnie in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen. In het geval het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende actief of passief geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur.

De latente belastingvorderingen en verplichtingen zijn gesaldeerd opgenomen onder de financiële vaste activa.

Latente belastingvorderingen –en verplichtingen worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet is 2,30% gehanteerd.

5.12.3 Voorziening jubilea-uitkeringen

De voorziening bestaat uit de toekomstige verplichtingen (5 jaar) uit hoofde van jubilea-uitkeringen en gratificaties in verband met pensioen.

5.12.4 Voorziening loopbaanbudget

Volgens de CAO Woondiensten, paragraaf 10.4 en 10.5, heeft de werknemer vanaf 1 januari 2010 recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget.

Dit budget bedraagt € 900 per jaar (naar rato van parttimepercentage), met een maximum van € 4.500.

Voor het totale loopbaanontwikkelingsbudget is een voorziening gevormd.

5.12.5 Voorziening woonrecht Zorgeloos Wonen

Het woonrecht Zorgeloos Wonen is een koopconstructie, waarbij de verkopers minder opbrengsten voor hun woning kregen en in ruil hiervoor geen (of minder) huur hoeven te betalen voor hun woning die ze nu huren. De jaarlijkse huuropbrengsten vallen vrij ten gunste van het exploitatieresultaat.

5.13 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde.

Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

Voor extendible/tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar 5.14.

5.13.1 *Brede School Ilpendam*

Deze langlopende schuld betreft een vooruitbetaling van huur voor 40 jaar door de gemeente Waterland. Ieder jaar valt de jaarhuur vrij ten gunste van de huuropbrengsten.

5.13.2 *Afkoop De Horn*

Deze langlopende schuld betreft de afkoop van het huurcontract betreffende zorgcentrum De Horn. Hiervoor is door de huurder een afkoopsom betaald, het oorspronkelijke huurcontract liep t/m 2026. Deze schuld wordt in 10 jaar lineair, vanaf 1 januari 2019, afgeschreven.

5.14 **Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)**

Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaaarding van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of met het afgeleide financiële instrument hedge-accounting wordt toegepast. Indien geen kostprijs hedge-accounting wordt toegepast, wordt door Wooncompagnie een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. Wooncompagnie past hedge-accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge-relatie, wordt dit door Wooncompagnie gedocumenteerd. Wooncompagnie stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge-relatie vast.

Dit kan gebeuren door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge-instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie.

Afgeleide financiële instrumenten met een niet-beursgenoteerde onderliggende waarde waar geen hedge-accounting voor wordt toegepast

Deze afgeleide financiële instrumenten worden gewaardeerd tegen kostprijs, na een eerste waardering tegen reële waarde. De waardeveranderingen worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord bij overdracht aan een derde of bij een waarde lager dan de kostprijs.

Afgeleide financiële instrumenten die worden gewaardeerd tegen kostprijs en waarop kostprijs hedge-accounting wordt toegepast

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent het volgende:

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd;
- Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans verwerkt wordt, wordt het hedge-instrument niet opnieuw gewaardeerd.

Wooncompagnie past kostprijs hedge-accounting toe voor de renteswaps die ervoor zorgen dat bepaalde variabel rentende schulden worden omgezet in vastrentende leningen. Het ineffektieve deel van de waardeverandering van de renteswaps wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de financiële baten en lasten.

5.15 **Kortlopende schulden**

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. Omdat Wooncompagnie naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Wooncompagnie. De kosten (lonen en salarissen, overige bedrijfskosten, enzovoorts) zijn gekoppeld aan teams. Deze teams zijn gekoppeld aan activiteiten. Hierin kan onderscheid gemaakt worden tussen teams die direct aan een activiteit gekoppeld worden, teams die indirect aan meerdere activiteiten gekoppeld worden en teams die als overhead aangemerkt worden. De indirecte kosten worden op basis van afdelingskosten doorbelast aan activiteiten, de kosten van overhead zijn naar rato verdeeld over de activiteiten.

6.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

6.2.1 Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

6.2.2 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2021 is door de overheid besloten om de huren voor gereguleerde woningen te bevriezen, corporaties worden hiervoor gecompenseerd in de Verhuurderheffing 2022.

6.2.3 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

6.2.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur- en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

6.2.5 *Lasten onderhoudsactiviteiten*

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.

6.2.6 *Overige directe operationele lasten exploitatie bezit*

Hieronder worden verantwoord de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren, waaronder belastingen, verzekeringen en verhuurderheffing.

6.3 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft de opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

6.4 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is verantwoord op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van verkocht onder voorwaarden teruggekochte, en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte, woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

6.5 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.5.1 *Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

6.5.2 *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op marktwaarde in verhuurde staat geactiveerde activa.

6.5.3 *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden*

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden als de post verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

6.5.4 *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop*

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

6.6 Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO) en dienstverlening aan derden toegerekend.

6.7 Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van sociale en fysieke ingrepen, niet zijnde investeringen, en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Wooncompagnie, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

6.8 Saldo financiële baten en lasten

6.8.1 *Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten*

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst- en verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt.

(Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verantwoord.

6.8.2 *Rentebaten en rentelasten*

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

6.9 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Vanaf 1 januari 2008 is Wooncompagnie integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO).

In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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

6.10 Resultaat deelnemingen

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Wooncompagnie wordt toegerekend.

6.11 Afschrijvingen

De afschrijvingen van immateriële vaste activa en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

6.12 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

6.13 Pensioenlasten

Wooncompagnie heeft voor haar werknemers een toegezegde bijdrageregeling. De werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). Wooncompagnie heeft de toegezegde bijdrageregeling verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De risico's verbonden aan deze pensioenregeling zijn niet tot uitdrukking gebracht in de balans. De verplichtingen, die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Wooncompagnie betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2021 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 126,0%. Wooncompagnie heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Wooncompagnie. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Behoudens de te betalen premies heeft Wooncompagnie geen verplichtingen jegens de pensioenuitvoerder en/of werknemers. Derhalve is er geen pensioenvoorziening opgenomen.

7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Prijrisico

Wooncompagnie loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa Overige effecten en onder vlottende activa Effecten. Wooncompagnie beheerst het marktrisico door classificatie aan te brengen in de portefeuille, en limieten te stellen.

Valutarisico

Wooncompagnie is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Renterisico

Wooncompagnie loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder financiële vaste activa leningen u/g, effecten en liquide middelen als gevolg van wijzingen in de marktrente. Wooncompagnie maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Wooncompagnie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzingen in de rentestanden.

Met betrekking tot één bepaalde variabel rentende schuld (schulden aan kredietinstellingen) heeft Wooncompagnie een renteswap gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt.

Om uitgangspunten voor de beheersing van het rente- en financieringsrisico vast te leggen is, binnen de kaders van het Reglement Financieel Beleid en Beheer en het Treasurystatuut, de Financieringsstrategie opgesteld. Het beschrijft de financieringsstructuur van Wooncompagnie ten behoeve van haar maatschappelijke opgave met als uitgangspunt dat zij te allen tijde financierbaar wil zijn. Hierbij is het een vereiste dat voldaan wordt aan de financiële ratio's van het WSW, zodat de aan te trekken lening te allen tijde door het WSW kan worden geborgd. Wooncompagnie wil ook in de toekomst toegang houden tot de kapitaalmarkt teneinde te kunnen herfinancieren en de gewenste investeringen te kunnen uitvoeren. Belangrijk daarbij is dat er flexibiliteit is in de lening portefeuille. Investeringsprogramma's kennen een lange horizon waar onze financieringsstructuur goed op afgestemd dient te zijn. Afstemming tussen de portefeuillestrategie, het verkoop- en investeringsprogramma en de financieringsstrategie is hierbij van belang.

Het WSW beoordeelt de volledige sector op het renterisico uit de bestaande leningen- en derivatenportefeuille.

De norm die Wooncompagnie hanteert is 15% van de hoofdsom van de lening portefeuille en bij drie opeenvolgende jaren totaal maximaal 40%. Ultimo 2021 bedraagt het renterisico over 2022 voor Wooncompagnie € 74,2 miljoen. Dit is 16% van het schuldrestant lening portefeuille. Conform het treasury jaarplan van 2022 wordt de norm voor het renterisico minimaal overschreden. Vanaf 2023 blijft het renterisico onder de norm.

Kredietrisico

Wooncompagnie heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten, vorderingen en effecten.

Wooncompagnie maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden.

Limieten zijn formeel vastgelegd in het Treasurystatuut en naleving daarvan wordt periodiek gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Per balansdatum was geen sprake van een bankschuld en was de kredietfaciliteit onbenut.

Per 31 december 2021 heeft het WSW een borgingsplafond vastgesteld van € 475 miljoen.

Per 1 januari 2021 bedroeg het borgingsplafond € 442 miljoen. Per saldo was er in 2021 ruimte om voor € 33 miljoen nieuwe leningen aan te trekken. Het totaal aan reguliere- en eindaflossingen bedroeg in 2021 € 13,8 miljoen.

Het saldo van de door het WSW geborgde leningen bedraagt per 31-12-2021 € 457 miljoen.

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Wooncompagnie zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico van Wooncompagnie per balansdatum zijn als volgt:

| <u>Verplichting</u> | <u>31 december 2021</u> |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|
| Bankschuld | € 0 miljoen |
| Aflossingsverplichting 2021 | € 20,2 miljoen |
| Lopende investeringsverplichtingen nieuwbouw | € 12,1 miljoen |
| Lopende investeringsverplichtingen renovatie | € 2,8 miljoen |
| Lopende verplichtingen investering CO/PO | € 1,2 miljoen |
| Lopende onderhoudsverplichting CO/PO | € 2,7 miljoen |
| | |
| <u>Dekking</u> | |
| Banksaldi en deposito's | € 10,2 miljoen |
| Op te nemen uit leningen met een variabele hoofdsom | € 14,3 miljoen |
| Kredietfaciliteiten | |
| - Gecommitteerd | € 4 miljoen |

Interne verplichting:

Wooncompagnie en Blokcompagnie voeren een gescheiden administratie. Beide beschikken over eigen bankrekeningen. Door achterblijvende activiteiten heeft Blokcompagnie een overschot aan liquide middelen. Wooncompagnie heeft behoefte aan externe financiering in verband met investeringen. In rekening courant tussen beiden heeft Wooncompagnie per 31 december 2021 een verplichting van € 21,7 miljoen aan Blokcompagnie. Conform de rekening courant overeenkomst dient Wooncompagnie binnen drie maanden terug te betalen aan Blokcompagnie, indien noodzakelijk.

Beschikbaarheidsrisico

Wooncompagnie voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd.

Doordat Wooncompagnie minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Wooncompagnie doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering.

De verwachting is dat Wooncompagnie voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

In 2018 is het borgstelsel voor het eerst echt op de proef gesteld. Duidelijk werd dat beleid en uitgangspunten moesten worden gewijzigd om naar de toekomst een voldoende robuust borgstelsel te kunnen garanderen en het mogelijk te blijven maken dat corporaties tegen zo laag mogelijke kosten financierbaar zijn. Daarom is in 2021 een strategisch programma geïmplementeerd. De kredietwaardigheid van het WSW is door 2 beoordelaars gehandhaafd op de hoogste rating met stabiel vooruitzicht.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde 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 onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken.

Hierbij wordt gebruik gemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarde methodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

Risicobeheersing treasury activiteiten

De treasury-functie bij Wooncompagnie richt zich op het waarborgen van de financiële continuïteit en op het beheersen van financiële risico's. Hierbij vormen het beheer van de leningenportefeuille, de beheersing van renterisico's, de jaarlijkse rentekosten en het bewaken van de kasstromen de belangrijkste aandachtspunten.

8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management dient bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

8.1 Waardering vaste activa

8.1.1 Materiële vaste activa, reële waarde

De belangrijkste uitgangspunten, welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd, zijn uiteengezet in paragraaf 5.5. Het volgende aspect met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

Verhuurderheffing

De sector is geconfronteerd met een verhuurderheffing. De basis voor deze heffing, en precieze hoogte ervan in de komende jaren en het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan zijn nog onzeker. Wooncompagnie heeft hiervoor de volgende, conform de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, voorgeschreven percentages van het WOZ-tarief gehanteerd:

2022: 0,485%
2023: 0,459%
2024: 0,460%
2025: 0,460%
2026 e.v.: 0,459%

8.1.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve realisatiefase heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken van daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder andere wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

8.2 Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Wooncompagnie een aantal standpunten ingenomen die nog nader zullen moeten worden getoetst door de fiscus. Deze standpunten zijn naar onze mening en die van onze fiscaal adviseur ten minste pleitbaar. Desondanks kan bij de nadere uitwerking ten behoeve van de beoordeling door de fiscus de fiscale last over 2018 en volgende jaren nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen.

Onderstaand de situatie per balansdatum voor de diverse onderdelen:

Embedded derivaten (extendible leningen NWB)

De fiscus is akkoord met de verwerking in het fiscale resultaat conform commercieel. Dit is geformaliseerd door de definitieve aanslag Vpb 2017.

Over de ATAD kwalificatie van de mutaties in de V&W vanaf 2019 (wel of geen ATAD rente) is nog geen 100% zekerheid. De verwachting op dit moment is afschrijving op actiefpost wel ATAD rente, mutatie passiefpost geen ATAD rente.

Doorzak derivaten

Er is nog geen uitspraak van de fiscus ontvangen over de vraag of bij doorzak fiscaal een verlies ineens genomen mag worden. Wooncompagnie volgt de voorzichtige lijn (activeren en amortiseren) conform 2019.

Onderhoudsvoorziening

Op basis van de individuele VSO mag onderhoudsvoorziening t/m 2024 in stand blijven voor 50% met horizon 10 jaar. Vanaf 2025 geeft de VSO geen zekerheid meer. In algemene zin zijn de aanslagen Vpb definitief t/m 2017. 2018 staat o.a. nog open in verband met het lopende vooroverleg over de doorzak.

Tot op heden heeft er bij Wooncompagnie geen onderzoek van de fiscus plaatsgevonden.

9 Toelichting op de geconsolideerde balans

9.1 Immateriële vaste activa

| | Software | Software |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|
| | (x € 1.000) | (x € 1.000) |
| | 2021 | 2020 |
| <i>Stand per 1 januari</i> | | |
| Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen | 1.791 | 1.581 |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm. | -746 | -427 |
| | 1.045 | 1.154 |
| <i>Mutaties</i> | | |
| Afschrijvingen | -358 | -319 |
| Investerings | 252 | 210 |
| Desinvesteringen | - | - |
| Totaal mutaties | -106 | -109 |
| <i>Stand per 31 december</i> | | |
| Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen | 2.043 | 1.791 |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm. | -1.104 | -746 |
| Cumulatieve herwaarderingen | - | - |
| | 939 | 1.045 |

9.2 Vastgoedbeleggingen

9.2.1 Vastgoed in exploitatie

Een overzicht van de materiële vaste activa in exploitatie is hierna opgenomen:

| | DAEB vastgoed in exploitatie (x € 1.000) | DAEB vastgoed in exploitatie (x € 1.000) | Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (x € 1.000) | Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (x € 1.000) |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <i>Stand per 1 januari</i> | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Verrijingsprijzen | 929.810 | 890.149 | 25.648 | 25.673 |
| Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen | -66.387 | -68.777 | -3.903 | -3.880 |
| Cumulatieve herwaarderingsen | 1.118.561 | 1.031.596 | 8.612 | 8.191 |
| Boekwaarden | 1.981.984 | 1.852.968 | 30.357 | 29.984 |
| <i>Mutaties</i> | | | | |
| Investeringsen | 26.593 | 14.106 | -1 | 50 |
| Desinvesteringsen | -3.367 | -13.092 | - | -74 |
| Herclassificaties DAEB/Niet-DAEB | - | - | - | - |
| Herwaarderingsen | 223.270 | 86.965 | 1.685 | 421 |
| Waardeverminderingen | -11.605 | -7.653 | -16 | -116 |
| Terugneming van waardeverminderingen | 17.657 | 10.042 | 956 | 93 |
| Overboekingsen naar voorraden | - | - | - | - |
| Overboekingsen naar vastgoed ten dienste van exploitatie | - | - | - | - |
| Overboeking van / naar in ontwikkeling | 27.178 | 38.647 | - | - |
| Overige mutaties | - | - | - | - |
| Totaal mutaties | 279.725 | 129.015 | 2.624 | 373 |
| <i>Stand per 31 december</i> | | | | |
| Verrijingsprijzen | 980.213 | 929.810 | 25.647 | 25.648 |
| Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen | -60.335 | -66.387 | -2.963 | -3.903 |
| Cumulatieve herwaarderingsen | 1.341.830 | 1.118.561 | 10.296 | 8.612 |
| Boekwaarden | 2.261.709 | 1.981.984 | 32.980 | 30.357 |

In de post Daeb vastgoed in exploitatie zijn 14.119 woongelegenheden en 52 niet-woongelegenheden opgenomen. In de post Niet-Daeb vastgoed in exploitatie zijn dit 111 woongelegenheden en 73 niet-woongelegenheden opgenomen.

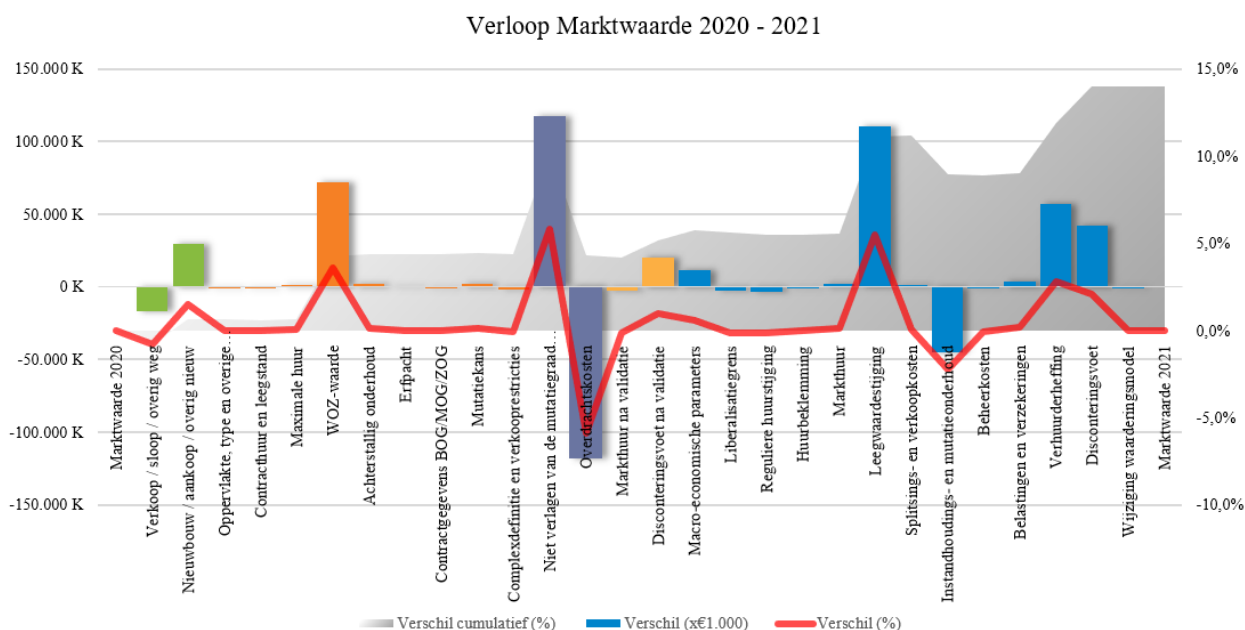
De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 2.796 miljoen.

Het jaar 2021 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Wooncompagnie heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd.

De totale omvang van de woningportefeuille is met € 279 miljoen gegroeid van € 1.945 miljoen naar een waarde van € 2.224 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 14,3% (2020: 7,2%).

Als gevolg van de marktontwikkelingsen is in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde de gemiddelde markthuurgestegen, is het gemiddelde instandhoudingsonderhoud van de woningsen uitgesplitst naar scenario, waarbij het gemiddelde ingerekende instandhoudingsonderhoud is gestegen en zien wij een gemiddelde disconteringsvoet, die gedaald is ten opzichte van 2020.

Dit vertaalt zich grafisch gezien in de volgende ontwikkeling van de marktwaarde van de woningportefeuille ten opzichte van 2020:



9.2.2 *Vershil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie*

Per 31 december 2021 is in totaal € 1.352 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2020: € 1.127 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Wooncompagnie. 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.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Wooncompagnie heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 1.247 miljoen (2020: € 1.154 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

| Marktwaaarde/Beleidswaarde Waterval: | (x € 1.000) | (x € 1.000) |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | 2021 | 2020 |
| Marktwaaarde | 2.294.689 | 2.012.340 |
| Stap 1 Beschikbaarheid | 13.387 | -27.730 |
| Stap 2a Betaalbaarheid (huur) | -832.126 | -708.158 |
| Stap 2b Betaalbaarheid (verhuurderheffing) | -128.567 | -168.135 |
| Stap 3 Kwaliteit | -298.514 | -265.582 |
| Stap 4 Beheer | -8.344 | -6.320 |
| Beleidswaarde | 1.040.525 | 858.054 |

Dit impliceert dat circa 67% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Wooncompagnie en beoogt inzicht te geven in de verdien-capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaaarde, met uitzondering van:

- Stap 1: Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Stap 2: Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
- Stap 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.
- Stap 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 beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

9.2.3 *Sensitiviteitsanalyse*

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

| Uitgangspunt voor: | 2021 | 2020 | |
|---------------------------|-------------|-------------|------------|
| Disconteringsvoet | 6,28% | 6,50% | |
| Streefhuur per maand | € 587 | € 578 | per woning |
| Lasten onderhoud per jaar | € 2.212 | € 2.150 | per woning |
| Lasten beheer per jaar | € 788 | € 746 | per woning |

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde 2021:

| | |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|
| Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde 2021: | (x € 1.000) |
| Beleidswaarde 2021 | 1.040.525 |
| <u>Beleidswaarde 2021 met 0,5% hogere disconteringsvoet</u> | <u>854.656</u> |
| Effect 0,5% hogere disconteringsvoet: | -185.869 |
| | |
| Beleidswaarde 2021 | 1.040.525 |
| <u>Beleidswaarde 2021 met € 25 hogere streefhuren</u> | <u>1.108.622</u> |
| Effect € 25 hogere streefhuur: | 68.097 |
| | |
| Beleidswaarde 2021 | 1.040.525 |
| <u>Beleidswaarde 2021 met € 100 hogere onderhoudskostennorm</u> | <u>996.234</u> |
| Effect € 100 hogere onderhoudskostennorm: | -44.291 |
| | |
| Beleidswaarde 2021 | 1.040.525 |
| <u>Beleidswaarde 2021 met € 100 hogere beheerkostennorm</u> | <u>996.309</u> |
| Effect € 100 hogere beheerkostennorm: | -44.216 |

9.2.4 Zekerheden

Wooncompagnie heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

De leningen kredietinstellingen bestaan voor € 0,985 miljoen uit een commerciële lening. Voor deze lening heeft de kredietverstrekker een hypothecaire zekerheid gesteld voor negen woningen die vallen onder de typering “Zorgeloos Wonen” in de gemeente Waterland.

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa in exploitatie voor een bedrag van € 6,7 miljoen. Ingebruikname zal in het volgende boekjaar plaatsvinden.

9.2.5 *Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

| | Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden | Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| | (x € 1.000) | (x € 1.000) |
| | 2021 | 2020 |
| <i>Stand per 1 januari</i> | | |
| Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen | 56.513 | 56.872 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | 37.947 | 30.944 |
| | <u>94.460</u> | <u>87.816</u> |
| <i>Mutaties</i> | | |
| Toevoegingen | 199 | 3.232 |
| Waardeveranderingen | 22.496 | 7.003 |
| Teruggekochte onroerende zaken VoV | -4.264 | -3.591 |
| Totaal mutaties | <u>18.431</u> | <u>6.644</u> |
| <i>Stand per 31 december</i> | | |
| Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen | 52.448 | 56.513 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | 60.443 | 37.947 |
| | <u>112.891</u> | <u>94.460</u> |

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 402 verhuureenheden opgenomen (2020: 434 verhuureenheden). Deze zijn alle verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tot maximaal 25%. In 2021 zijn 16 woningen teruggekocht en zijn 17 woningen afgekocht. Er is dit jaar 1 eenheid met deze constructie toegevoegd.

9.2.6 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

| | Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (x € 1.000) | Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (x € 1.000) |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| | 2021 | 2020 |
| <i>Stand per 1 januari</i> | | |
| Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen | 27.329 | 28.529 |
| Cumulatieve waardevermindering vanuit ORT | -12.475 | -18.207 |
| Idem voor realisatiebesluit | -2.181 | -1.933 |
| | 12.673 | 8.389 |
| <i>Mutaties</i> | | |
| Investeringen | 41.677 | 43.825 |
| Desinvesteringen | - | - |
| Waardeverminderingen voor realisatiebesluit | -410 | -1.336 |
| Waardevermindering vanuit ORT | -7.243 | -2.246 |
| Afboekingen | -484 | - |
| Correctie investeringen 2019 | - | -5.938 |
| Correctie waardeverminderingen 2019 | - | -3.942 |
| Terugname waardeverm. i.v.m. realisatiebesluit | 274 | 918 |
| Subsidies | - | - |
| Overb waardevermindering ORT naar mva in expl | 17.580 | 11.650 |
| Overb. van/naar in exploitatie | -41.115 | -38.647 |
| Totaal mutaties | 10.279 | 4.284 |
| <i>Stand per 31 december</i> | | |
| Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen | 27.407 | 27.769 |
| Cumulatieve waardevermindering vanuit ORT | -2.137 | -12.745 |
| Idem voor realisatiebesluit | -2.317 | -2.351 |
| | 22.952 | 12.673 |

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

In deze post zijn, conform 2020, geen strategische grondaankopen begrepen met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling.

In het boekjaar werd voor vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geen rente geactiveerd.

In 2021 zijn de renovatieprojecten, conform RJ, verantwoord onder de materiële vaste activa in exploitatie. Voor de projecten die op balansdatum nog in uitvoering waren, waren de kosten per 1 januari 2021 volledig voorzien. Dit betekent dat in de stand per 1 januari een verschuiving van heeft plaatsgevonden tussen de verschillende posten, zonder wijziging in het saldo van 12.673k.

9.3 Materiële vaste activa

9.3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

| | Gebouwen en bedrijfs- terreinen | Inventaris | Vervoer- middelen | Hardware | Totaal |
|-------------------------------------------|---------------------------------------|-------------|----------------------|-------------|-------------|
| | (x € 1.000) | (x € 1.000) | (x € 1.000) | (x € 1.000) | (x € 1.000) |
| Stand per 1 januari 2021 | | | | | |
| Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen | 5.559 | 83 | 1.060 | 2.280 | 8.982 |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm. | -1.955 | -25 | -270 | -2.003 | -4.253 |
| | 3.604 | 58 | 790 | 277 | 4.729 |
| Mutaties | | | | | |
| Afschrijvingen | -198 | -16 | -211 | -99 | -524 |
| Afschrijvingen desinvesteringen | - | - | - | - | - |
| Investerings | - | 10 | - | 159 | 169 |
| Desinvesteringen | - | 33 | - | -33 | - |
| Totaal mutaties | -198 | 27 | -211 | 27 | -355 |
| Stand per 31 december 2021 | | | | | |
| Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen | 5.559 | 126 | 1.060 | 2.406 | 9.151 |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm. | -2.153 | -41 | -481 | -2.102 | -4.777 |
| | 3.406 | 85 | 579 | 304 | 4.374 |

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Grond geen afschrijvingen
- Kantoorgebouwen lineair 50 jaar
- Hardware lineair 3-5 jaar
- Overig inventaris lineair 3-10 jaar
- Vervoermiddelen lineair 3-5 jaar

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur. Alle onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de stichting.

In de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn één kantoorgebouw en een werkplaats begrepen. Zij vertegenwoordigen een WOZ-waarde van € 2,8 miljoen.

9.4 Financiële vaste activa

Het verloop van de financiële vaste activa kan als volgt worden gespecificeerd:

| | Latente belasting vorderingen | Leningen u/g | Overige effecten (derivaten) | Subtotaal |
|----------------------------|-------------------------------------|--------------|------------------------------------|-----------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Stand per 1 januari 2021 | 5.984 | - | 2.684 | 8.668 |
| (Des-)investeringen | - | - | - | - |
| Overige mutaties | -5.984 | - | -218 | -6.202 |
| Waardeveranderingen | - | - | - | - |
| Stand per 31 december 2021 | - | - | 2.466 | 2.466 |

| | Subtotaal | Overige vorderingen (starters- lening) | Agio | Totaal |
|----------------------------|-----------|-------------------------------------------------|-----------|-----------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Stand per 1 januari 2021 | 8.668 | 923 | 52.458 | 62.049 |
| (Des-)investeringen | - | -123 | - | -123 |
| Overige mutaties | -6.202 | - | -2.006 | -8.208 |
| Waardeveranderingen | - | - | - | - |
| Stand per 31 december 2021 | 2.466 | 800 | 50.452 | 53.718 |

Alle posten, met uitzondering van de leningen u/g, hebben een looptijd naar verwachting > 1 jaar.

Latente belastingvorderingen:

Verloop latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

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

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------------------|-----------|-----------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Boekwaarde 1 januari | 5.984 | - |
| Stelselwijzing latenties | - | - |
| Nieuw saldo per 1 januari | - | - |
| Mutaties | -5.984 | 5.984 |
| Saldering met latente belastingverplichtingen | - | - |
| Boekwaarde 31 december | - | 5.984 |

De samenstelling van de verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen die leiden tot latente belastingvorderingen en verplichtingen is als volgt:

| | <u>31-12-2021</u> x € 1.000 | <u>31-12-2020</u> x € 1.000 |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Langlopende schulden (disagio) | 519 | 888 |
| Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie | 53 | 57 |
| Derivaten | 3.544 | 4.119 |
| Agio lening Vestia | 863 | - |
| Brede School Ipendam | 551 | 522 |
| Vershil commercieel en fiscaal voorraad verkoop | 410 | 398 |
| Saldo vorderingen | <u>5.940</u> | <u>5.984</u> |
| Latente belastingverplichting onderhoudsvoorziening | <u>-7.278</u> | <u>-</u> |
| Gesaldeerd saldo vorderingen en (verplichtingen) | <u>-1.338</u> | <u>5.984</u> |

Latente belastingvorderingen en verplichtingen worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet is 2,30% gehanteerd.

De nominale waarde van alle latenties bedraagt circa € -103 miljoen:

| | <u>31-12-2021</u> x € 1.000 |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Langlopende schulden (disagio) | 1.285 |
| Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie | 56 |
| Derivaten | 4.024 |
| Agio lening Vestia | 863 |
| Brede School Ipendam | 812 |
| Onderhoudsvoorziening | 7.971 |
| Vershil commercieel en fiscaal voorraad verkoop | 410 |
| Voorraad onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | -5 |
| Winstrecht verkocht onder voorwaarden | 3.500 |
| Materiële vaste activa in exploitatie | -117.310 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | <u>-4.282</u> |
| Totaal nominale waarde latenties | <u>-102.676</u> |

Voor zover tijdelijke waarderingsverschillen en verliescompensatie niet in de waardering van de latente belastingvorderingen en verplichtingen zijn verwerkt, bedragen deze nominaal in totaal € 0 (2020: € 0).

De latente belastingvorderingen zijn langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 1.325.278 (2020: € 521.334) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € -2.663.401 (2020: € 5.462.644) na vijf jaar.

ATAD 1

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% (vanaf 2022: 20%) van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil.

Leningen u/g:

De leningen u/g heeft betrekking op financiering van een nieuwbouwlocatie. De enig overgebleven lening bedraagt € 1,3 miljoen. Deze is volledig voorzien wegens oninbaarheid, waardoor er per saldo € 0 is verantwoord.

Inbegrepen in de stand per 31 december 2021 zijn bijkomende kosten, zijnde rente, ad € 67.869. Onder leningen u/g en overige vorderingen zijn begrepen leningen ter grootte van € 1,3 miljoen ultimo boekjaar met een gemiddeld rentepercentage van 5,035% en een gemiddelde resterende looptijd van 1 jaar. Voor deze leningen zijn geen zekerheden verkregen in de vorm van hypothecaire zekerheden en opstalrechten.

Overige effecten (derivaten):

De post derivaten betreft de waardering van de financiële instrumenten waarvoor geen hedge accounting kan worden toegepast. De opbouw en het verloop van de derivaten is als volgt:

| | 31-12-2020 | Mutaties | 31-12-2021 |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|
| | <u>x € 1.000</u> | <u>x € 1.000</u> | <u>x € 1.000</u> |
| Increasable swap | 265 | -8 | 257 |
| Receiver swaption | 361 | -121 | 240 |
| Optie range lening ABN * | 2.025 | -75 | 1.950 |
| NWB Len 40.029 (AWM) * | 33 | -14 | 19 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| | 2.684 | -218 | 2.466 |

*) Embedded derivaten

Wooncompagnie presenteert met ingang van 2013 conform de herziene RJ 290 de embedded derivaten op de balans en in de winst en verliesrekening. Het gaat hierbij om twee embedded derivaten bij leningen, te weten één van ABN-AMRO en twee van NWB.

Overige vorderingen (startersleningen):

Het aantal startersleningen per balansdatum bedraagt 28 stuks, waarvan 1 Niet-Daeb. In 2021 zijn 4 Daeb leningen geheel afgelost. De resterende looptijd van de leningen bedraagt circa 23 jaar. Er wordt geen rente toegerekend.

Agio:

In 2018 heeft een doorzak van derivaten in langlopende leningen plaatsgevonden. Het agio op deze leningen is geactiveerd en wordt afgeschreven gedurende de resterende looptijd van de lening. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar 9.10 langlopende schulden.

9.5 Voorraden

| | <u>31-12-2021</u> | <u>31-12-2020</u> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>x € 1.000</u> | <u>x € 1.000</u> |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | 448 | 1.512 |
| Overige voorraden | 329 | 298 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 777 | 1.810 |

9.5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

| | <u>31-12-2021</u> | <u>31-12-2020</u> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Teruggekochte woningen VOV | 191 | 625 |
| Voorraad verkoop | 257 | 887 |
| Kavels | - | - |
| Parkeerplaatsen | - | - |
| | <u>448</u> | <u>1.512</u> |

Het aantal teruggekochte woningen VOV in de voorraad bedraagt 1 stuks, 1 Daeb en 0 Niet-Daeb. (2020: 4 stuks, 4 Daeb en 0 Niet-Daeb). Deze woning is in januari 2022 verkocht. De voorraad verkoop betreft 5 grondposities, waarvan op dit moment niet verwacht wordt dat ze in 2022 worden verkocht.

Op de post vastgoed bestemd voor de verkoop heeft een afwaardering naar lagere opbrengstwaarde plaatsgevonden van € 2,1 miljoen (2020: € 2,1 miljoen). Dit bedrag is opgenomen in de voorziening.

9.5.2 Overige voorraden

| | <u>31-12-2021</u> | <u>31-12-2020</u> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Onderhoudsmaterialen | 329 | 298 |

9.6 Vorderingen

| | <u>31-12-2021</u> | <u>31-12-2020</u> |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Huurdebiteuren | 552 | 518 |
| Overheid | 2 | 141 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 7.532 | - |
| Overige vorderingen | 32 | 861 |
| Overlopende activa | <u>572</u> | <u>502</u> |
| | 8.690 | 2.022 |

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

9.6.1 *Huurdebiteuren*

| | <u>31-12-2021</u> x € 1.000 | <u>31-12-2020</u> x € 1.000 |
|-----------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Totaal actieve en niet actieve huurders | 1.050 | 1.045 |
| af: voorziening dubieuze debiteuren | <u>-498</u> | <u>-527</u> |
| | 552 | 518 |

De huurachterstanden kunnen als volgt naar tijdsduur en aantal huurders worden gespecificeerd:

| | <u>31-12-2021</u> x € 1.000 | <u>31-12-2020</u> x € 1.000 | <u>31-12-2021</u> Aantallen | <u>31-12-2020</u> Aantallen |
|-------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| t/m 1 maand | 198 | 163 | 637 | 655 |
| t/m 2 maand | 53 | 35 | 170 | 261 |
| t/m 3 maand | 36 | 56 | 91 | 203 |
| 4 maanden en meer | <u>763</u> | <u>791</u> | <u>411</u> | <u>445</u> |
| | 1.050 | 1.045 | 1.309 | 1.564 |

9.6.2 *Overheid*

| | <u>31-12-2021</u> x € 1.000 | <u>31-12-2020</u> x € 1.000 |
|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Diverse vorderingen gemeenten | 2 | 141 |

9.6.3 *Belastingen en premies sociale verzekeringen*

| | <u>31-12-2021</u> x € 1.000 | <u>31-12-2020</u> x € 1.000 |
|------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| BTW | - | - |
| Vennootschapsbelasting | <u>7.532</u> | <u>-</u> |
| | 7.532 | - |

Voor een toelichting op de vennootschapsbelasting wordt verwezen naar hoofdstuk 10.26.

9.6.4 *Overige vorderingen*

| | <u>31-12-2021</u> x € 1.000 | <u>31-12-2020</u> x € 1.000 |
|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Verkoop grond Spierdijk | - | 795 |
| Leegstandsbeheer | 3 | - |
| LDG inzake termijnen energielevering | 6 | 6 |
| Stichting Spoor | - | 31 |
| De Zorgcirkel | - | 20 |
| Overige debiteuren | <u>23</u> | <u>9</u> |
| | 32 | 861 |

9.6.5 Overlopende activa

| | <u>31-12-2021</u> | <u>31-12-2020</u> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Nog af te rekenen energiekosten | 64 | - |
| Vooruitbetaalde bedragen | 202 | 154 |
| Nieuwbouw afrekening | - | 70 |
| STEP subsidie | 283 | 235 |
| Overige overlopende activa | <u>23</u> | <u>43</u> |
| | 572 | 502 |

Onder de overlopende activa zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

9.7 Liquide middelen

| | <u>31-12-2021</u> | <u>31-12-2020</u> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Rekening courant banken | 12.586 | 12.994 |

De liquide middelen staan voor 100% ter vrije beschikking, afgezien van de rekening courant positie met SVN ad € 597.821.

9.8 Groepsvermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

9.9 Voorzieningen

9.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

| Vastgoed in ontwikkeling en renovaties | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|----------------------------------------|---------------|----------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Boekwaarde per 1 januari | 7.912 | 9.881 |
| Dotaties | 2.475 | 10.158 |
| Onttrekkingen | <u>-9.803</u> | <u>-12.127</u> |
| Boekwaarde per 31 december | <u>584</u> | <u>7.912</u> |

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend kortlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 583.767 (2020: € 7.912.266) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 0 (2020: € 0) tussen 1 en 5 jaar. Het bedrag van € 583.767 kan worden uitgesplitst in € 389.334 voor vastgoed in ontwikkeling en € 194.433 voor renovaties in bestaand bezit. Voor een nadere toelichting op de voorziening onrendabele investeringen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa in ontwikkeling.

9.9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de post voorziening latente belastingverplichtingen is als volgt:

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Boekwaarde per 1 januari | - | 4.610 |
| Mutaties | -7.278 | -10.787 |
| Saldering met latente belastingvorderingen | 5.940 | 6.177 |
| Boekwaarde per 31 december | -1.338 | - |

In 2021 is in overleg met de Belastingdienst besloten dat alsnog een onderhoudsvoorziening gevormd mag worden. De voorziening heeft een horizon van 10 jaar en mag voor 50% van de kosten opgenomen worden.

9.9.3 Overige voorzieningen

Het verloop van de overige voorzieningen is als volgt:

| | Stand per 1 januari 2021 | Dotaties | Onttrek- kingen | Vrijval | Stand per 31 december 2021 |
|----------------------------|--------------------------------|-----------|--------------------|-----------|----------------------------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 | x € 1.000 | x € 1.000 | x € 1.000 |
| <i>Jubilea uitkeringen</i> | 206 | 24 | -22 | - | 208 |
| <i>Loopbaanbudget</i> | 422 | 55 | -30 | - | 447 |
| <i>Woonrecht Zorgeloos</i> | | | | | |
| <i>Wonen</i> | 173 | 11 | -30 | - | 154 |
| Totaal | 801 | 90 | -82 | - | 809 |

Van de overige voorzieningen is een bedrag van € 770.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

9.10 Langlopende schulden

| | Stand per 31 december 2021 | Aflossings- verplichting 2022 | Resterende looptijd 1-5 jaar | Resterende looptijd > 5 jaar |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Schulden/leningen overheid | 2.047 | 106 | - | 1.941 |
| Schulden/leningen kredietinstellingen | 444.507 | 21.043 | 49.045 | 374.419 |
| Agio | 57.145 | 2.156 | 8.634 | 46.355 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 85.282 | - | 85.282 | - |
| Overige schulden | 33.415 | 111 | 459 | 32.845 |
| | 622.396 | 23.416 | 143.420 | 455.560 |

Het agio betreft het verschil tussen de nominale en reële waarde van de geldleningen waarin in 2018 een doorzak van derivaten heeft plaatsgevonden en het agio dat is ontstaan bij de overname van een lening van Vestia in 2021. Dit agio valt vrij gedurende de resterende looptijd van de geldleningen. De resterende looptijd van de leningen varieert van 19 tot 40 jaar.

Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

| | Schulden/leningen overheid x € 1.000 | Schulden/leningen krediet- instellingen x € 1.000 | Totaal x € 1.000 |
|------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------|
| Saldo 1 januari 2021 | 2.153 | 427.838 | 429.991 |
| Nieuwe leningen | - | 39.308 | 39.308 |
| Aflossingen | -106 | -4.194 | -4.300 |
| Eind- en vervroegde aflossingen | - | -9.944 | -9.944 |
| Mutatie variabele hoofdsomleningen | - | -8.500 | -8.500 |
| Saldo 31 december 2021 | 2.047 | 444.508 | 446.555 |

De leningen kredietinstellingen bestaan voor € 0,985 miljoen uit een commerciële lening. Voor deze lening heeft de kredietverstrekker een hypothecaire zekerheid gesteld voor negen woningen die vallen onder de typering “Zorgeloos Wonen” in de gemeente Waterland.

Het vervalschema van de schulden overheid/kredietinstellingen naar rentepercentage is hieronder weergegeven:

Het vervalschema van de schulden overheid/kredietinstellingen naar rentepercentage is hieronder weergegeven (bedragen x € 1.000):

| Looptijd / rente | Var | < 1% | 1%-2% | 2%-3% | 3%-4% | 4%-5% | 5%-6% | 7%-8% | Eindtotaal |
|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|-------|------------|
| < 1 jaar | 11.035 | - | - | 72 | - | 5.000 | 986 | - | 17.092 |
| 1-5 jaar | 25.500 | 4.000 | 12.000 | 7.545 | - | - | - | - | 49.045 |
| 5-10 jaar | 5.000 | 24.554 | 13.000 | 4.500 | - | 805 | - | 511 | 48.371 |
| > 10 jaar | - | 37.330 | - | 37.500 | 62.362 | 149.855 | 45.000 | - | 332.046 |
| Eindtotaal | 41.535 | 65.884 | 25.000 | 49.617 | 62.362 | 155.660 | 45.986 | 511 | 446.554 |

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2021 € 672,2 miljoen, eind 2020 was dit € 723,7 miljoen. De berekening is gemaakt op basis van de yieldcurve moment van renteconversie is eindaflossing en bij de basisrenteleningen is de opslag vanaf herzieningsmoment 0,00% .

Het gemiddeld gewogen rentepercentage op leningen o/g plus reeds afgesloten Swap contracten bedraagt per 31 december 2021: 3,17% (31 december 2020: 3,37%).

De modified duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 15,5 jaar (2020: 15,2 jaar). Van de leningen met een variabele hoofdsom is een bedrag van € 14,3 miljoen nog niet opgenomen.

Borging

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 443,0 miljoen opgenomen waarvoor van het WSW borging is verkregen. Het overige bedrag ad € 3,5 miljoen betreft de ongeborgde leningen.

Het WSW is de primaire borg. Sinds 1 augustus 2021 hebben alle twaalf gemeenten in het werkgebied de achtervang positie ingenomen betreffende de borging van de rente en aflossingsverplichting van Wooncompagnie. Het WSW heeft verklaard dat Wooncompagnie conform artikel 8 van het reglement van deelneming van het Waarborgfonds, voldoet aan de eisen die het WSW stelt aan Wooncompagnie als deelnemer. Op grond van die verklaring kan Wooncompagnie gebruik maken van de faciliteiten van het WSW, indien Wooncompagnie verder voldoet aan de voorwaarden voor borging. Op verzoek van het WSW heeft Wooncompagnie in oktober 2021 een deel van het DAEB bezit in onderpand gegeven met een totale waarde van € 1,2 miljard (afgezien van de woningen die vallen onder de typering “Zorgeloos Wonen”).

Ontwikkelingen op de kapitaalmarkt duiden er op dat omtrent de garantie voor de te verstrekken leningen vooraf meer zekerheid moet worden gegeven aan geldgevers. Zeker wanneer het nieuwe financieringsbronnen betreft. Op het moment van het afsluiten van een lening dient duidelijkheid te bestaan over de garantie die het WSW afgeeft en de daarbij behorende achtervang van de gemeente en het Rijk.

Basisrenteleningen

Wooncompagnie heeft 6 basisrenteleningen afgesloten (totaal groot € 60 miljoen). Dit betreffen langlopende financieringen waarbij op een bepaald moment de kredietopslag herzien gaat worden. Op het moment van renteherziening zal de basisrente onveranderd blijven en zal alleen de kredietopslag worden aangepast naar de dan geldende marktomstandigheden. Dit houdt een liquiditeit risico in voor Wooncompagnie. In 2021 is er één renteherzieningen geweest. De eerstvolgende herzieningsdatum is 4 april 2022. De basisrentelening wordt niet gekwalificeerd als een lening met een embedded derivaat.

Voor Wooncompagnie betreft dit de volgende basisrenteleningen:

| Verstrekker | Hoofdsom x € 1.000 | Einde looptijd | Herzieningsdatum | Huidig rentepercentage |
|-------------|-----------------------|-----------------|------------------|----------------------------------|
| BNG | 25.000 | 1 november 2060 | 1 november 2021 | 2,640% basisrente + 0,25% opslag |
| BNG | 2.690 | 3 december 2042 | 3 december 2033 | 2,850% basisrente + 0,35% opslag |
| BNG | 6.500 | 3 december 2042 | 3 december 2033 | 2,850% basisrente + 0,35% opslag |
| BNG | 810 | 3 december 2042 | 3 december 2033 | 2,850% basisrente + 0,35% opslag |
| BNG | 20.000 | 2 april 2053 | 4 april 2022 | 2,715% basisrente + 0,34% opslag |
| NWB | 5.000 | 12 mei 2061 | 12 mei 2022 | 4,000% basisrente + 0,19% opslag |
| | 60.000 | | | |

Embedded derivaten:

Wooncompagnie heeft in 2007 via de ABN AMRO Bank een range lening (groot € 16,6 miljoen) met een looptijd van veertig jaar afgesloten. De rente die op de lening wordt betaald is gebaseerd is op de 10 jaars Euro Swaprente.

Voor de rente die per kwartaal wordt betaald geldt dat indien de 10 jaar Euro Swaprente tussen 3,5% en 5,5% ligt Wooncompagnie 4,31% betaalt en dat indien de Swaprente buiten de genoemde bandbreedte valt Wooncompagnie 5,15% betaalt.

Via NWB Bank is een extendible lening afgesloten met een hoofdsom van € 5 miljoen. De oorspronkelijke looptijd van de lening is van 15 april 2008 tot 15 april 2038. De looptijd van de lening is opgeknipt in twee renteperioden:

- 15 april 2008 tot 15 april 2023: een fixe lening met een rentecoupon van 4,20% (per kwartaal, juist/juist);
- 15 april 2023 tot 15 april 2038: NWB Bank heeft eenmalig, twee werkdagen vóór 15 april 2023 de keuze om de lening te verlengen in de vorm van een fixe lening met een rentecoupon van 4,65% (per kwartaal, juist/juist), of voort te zetten zonder wijziging.

De bovengenoemde NWB lening en de ABN AMRO lening kwalificeren volgens RJ 290 als leningen met een embedded derivaat.

Derivaten

Wooncompagnie heeft per 31 december 2021 1 derivaat (swap) die in combinatie met een swaption is afgesloten ter afdekking van het renterisico op een geldlening met een variabele rente. Voor de swap past Wooncompagnie kostprijs hedge accounting toe.

De negatieve waarde van de swap bedraagt eind 2021 € 604.000 (2020: €1.001.717). De afname van de negatieve reële waarde bedraagt derhalve € 398.000

Bij een rentedaling van 1% bedraagt de negatieve waarde per eind 2021 € 801.000, bij een rentedaling van 2% bedraagt de negatieve waarde € 1.000.000

Relatie derivaat met onderliggende lening:

| Soort | Relatie | Hoofdsom | Ingangsdatum | Einddatum | Modaliteiten |
|---------------|---------|---------------|--------------|-----------|-------------------------------------------|
| Lening | BNG | 15.000.000,00 | 1-7-2013 | 3-7-2023 | Roll-over: € 15.000.000,00 / 3 M + 0,75%. |
| Swap 9 | ABN | 15.000.000,00 | 1-7-2013 | 1-7-2023 | Bet. <1,8400%>, Ont. 3 M |

Overige derivaten

Dit betreft een swaption die in combinatie met de hierboven genoemde swap is afgesloten, eveneens met een hoofdsom van € 15 miljoen. De expiratedatum van de swaption is 1 juli 2023. De negatieve waarde

van de swaption bedraagt eind 2021 € 9.263.000 (eind 2020 € 12.394.000). Bij een rentedaling van 1% bedraagt de negatieve waarde per eind 2021 € 16.001.000, bij een rentedaling van 2% bedraagt de negatieve waarde € 25.235.000. Voor de swaption wordt geen kostprijs hedge accounting toegepast.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| <i>1 januari</i> | | |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | 56.514 | 56.872 |
| Verminderen/vermeerderingen na overdracht | <u>20.822</u> | <u>17.124</u> |
| Schuld per 1 januari | 77.336 | 73.996 |
| <i>Mutaties</i> | | |
| Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdr. | 199 | 3.233 |
| Af: teruggekochte onroerende zaken VoV | -4.264 | -3.591 |
| Op- en afwaarderingen | <u>12.011</u> | <u>3.698</u> |
| | 7.946 | 3.340 |
| <i>31 december</i> | | |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | 52.448 | 56.514 |
| Verminderen/vermeerderingen na overdracht | <u>32.834</u> | <u>20.822</u> |
| | <u>85.282</u> | <u>77.336</u> |

9.10.1 Overige schulden

| | Stand per 1 januari 2021 | Mutaties 2021 | Stand per 31 december 2021 |
|-----------------------|-----------------------------|------------------|----------------------------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Derivaten | 34.585 | -4.567 | 30.018 |
| Brede School IJpendam | 3.216 | -69 | 3.147 |
| Afkoop De Horn | <u>292</u> | <u>-42</u> | <u>250</u> |
| Totaal | 38.093 | -4.678 | 33.415 |

De opbouw en het verloop in 2021 van de voorzieningen inzake derivaten is als volgt:

| | 31-12-2020 | Mutaties | 31-12-2021 |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|
| | <u>x € 1.000</u> | <u>x € 1.000</u> | <u>x € 1.000</u> |
| Increasable swap | 3.549 | -111 | 3.438 |
| Receiver swaption | 12.394 | -3.131 | 9.263 |
| Optie range lening ABN * | 3.715 | -457 | 3.258 |
| NWB Len 40.029 (AWM)* | 3.541 | -552 | 2.989 |
| NWB Len 27.220 (AWM) * * | 8.704 | -216 | 8.488 |
| Smart Index | <u>2.682</u> | <u>-100</u> | <u>2.582</u> |
| | <u>34.585</u> | <u>-4.567</u> | <u>30.018</u> |

*) Embedded derivaten

***) agio basisrentelening
(voormalig extendible)

De post Brede School IJpendam betreft een vooruitbetaling van huur voor 40 jaar door de gemeente Waterland. Ieder jaar valt de jaarhuur vrij ten gunste van de huuropbrengsten. Van dit bedrag is € 69.495 kortlopend, zijnde de jaarhuur 2022.

De post Afkoop De Horn betreft de afkoop van het huurcontract betreffende zorgcentrum De Horn. Hiervoor is door de huurder een afkoopsom betaald. Het oorspronkelijke huurcontract liep t/m 2026. Deze schuld wordt in 9 jaar lineair, vanaf 1 januari 2019, afgeschreven. Derhalve is € 41.550 kortlopend, zijnde de vrijval van 2022.

9.11 Kortlopende schulden

| | <u>31-12-2021</u> | <u>31-12-2020</u> |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Schulden aan leveranciers | 25 | 16 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 4.379 | 10.193 |
| Overige schulden | 786 | 681 |
| Overlopende passiva | <u>7.340</u> | <u>6.532</u> |
| | 12.530 | 17.422 |

Alle schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter ervan.

9.11.1 Belastingen en premies sociale verzekeringen

| | <u>31-12-2021</u> | <u>31-12-2020</u> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| BTW | 2.880 | 2.927 |
| VPB | 1.074 | 6.970 |
| Loonheffing en sociale lasten | 305 | 296 |
| Pensioenpremie | <u>120</u> | <u>-</u> |
| | 4.379 | 10.193 |

9.11.2 Overige schulden

| | <u>31-12-2021</u> | <u>31-12-2020</u> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Reservering salariskosten | 786 | 681 |

9.11.3 Overlopende passiva

| | <u>31-12-2021</u> | <u>31-12-2020</u> |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Transitorische rente | 4.080 | 4.228 |
| Afwikkeling diverse nieuwbouwprojecten | 433 | 320 |
| Af te rekenen servicekosten | 108 | 11 |
| Vooruit ontvangen huren | 770 | 729 |
| Overloop onderhoud | 1.656 | 887 |
| Heffing CFV (wijkenaanpak) | - | 6 |
| Diverse overlopende passiva | <u>293</u> | <u>351</u> |
| | 7.340 | 6.532 |

9.12 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Obligolening WSW

Ter financiering van onze verplichtingen uit hoofde van artikel 18 van het reglement van deelneming zijn wij ten behoeve van het WSW een geldlening aangegaan van maximaal € 11.249.000, zijnde 2,6% van het geborgd leningvolume per 31 december 2020. Afhankelijk van de ontwikkeling van het geborgd volume kan het maximumbedrag worden aangepast. Eind 2021 was het volledige bedrag nog niet opgenomen. De lening is geborgd door het WSW. Over het niet opgenomen gedeelte betalen wij bereidstellingsprovisie.

Meerjarige financiële verplichtingen

Er zijn contracten afgesloten met diverse leveranciers voor:

- Onderhoud lift- en cv-installaties en kunststof kozijnen;
- Lease kopieerapparaten;
- Service brandmeldings- en inbraakinstallaties en (kantoor)apparatuur;
- Onderhoud en licenties programmatuur.

Totaal is er per jaar circa € 3 miljoen mee gemoeid.

Operationele leases

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

| | |
|------------------------------|--------|
| Te betalen: | € |
| Binnen één jaar | 40.750 |
| Tussen een jaar en vijf jaar | 18.586 |
| Meer dan vijf jaar | - |

Het totaal van de naar verwachting te ontvangen toekomstige minimale sub-leaseontvangsten met betrekking tot niet (tussentijds) opzegbare sub-leases bedraagt € 1.350.

Gedurende het verslagjaar zijn in de winst-en-verliesrekening verwerkt:

| | |
|---------------------------------|--------|
| | € |
| Minimale leasebetalingen | 41.480 |
| Voorwaardelijke leasebetalingen | - |
| Sub-leaseontvangsten | 1.200 |

Indien in de vermelde leasebetalingen betalingen in verband met overige bestanddelen van de overeenkomst zijn inbegrepen, worden de betalingen inclusief deze overige bestanddelen afzonderlijk opgenomen.

Planmatig onderhoud

Onderhoud wordt verantwoord in het jaar waarin het is uitgevoerd. Op 31 december 2021 moet nog voor € 2,7 miljoen inclusief btw (31-12-2020: € 1,8 miljoen inclusief btw) aan opdrachten voor planmatig onderhoud en contractonderhoud worden uitgevoerd.

Nieuwbouw, renovatieprojecten en energetische maatregelen

Investerings worden verantwoord in het jaar dat het is uitgevoerd. Op 31 december 2021 moet er nog voor € 16,1 miljoen inclusief btw (31-12-2020: € 28,5 miljoen inclusief btw) aan opdrachten voor nieuwbouw, renovatieprojecten en energetische maatregelen worden uitgevoerd.

Verkochte grondkavels met een anti-speculatiebeding

In 2013 en 2014 zijn in totaal 30 grondkavels verkocht met een anti-speculatiebeding. Er is 20% korting verleend op de oorspronkelijke vraagprijs. De totale verleende korting bedraagt € 984.625. Indien een koper de grond met de daarop gebouwde woning (geheel of gedeeltelijk) aan derden overdraagt, waaronder begrepen overdracht van economische eigendom, of verhuurt, binnen tien jaren na datum levering, dient de koper de ontvangen korting terug te betalen. De resterende korting per 31 december 2021 bedraagt € 306.800 (14 woningen).

Verkochte woningen Woongroep Samen

In 2018 is het besluit genomen om 15 woningen aan de Patrijzenlaan (1 t/m 29) te Wieringerwaard te verkopen aan Woongroep Samen. De overdracht heeft in 2019 plaatsgevonden.

Wooncompagnie heeft het eerste recht van terugkoop in 2026. Indien Woongroep Samen alsnog het besluit neemt om de woningen door te exploiteren, dan betalen zij in 2026 een nabetaling van € 225.258.

Verstreckte formele volmacht aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft aan alle aangesloten woningcorporaties gevraagd hen een formele volmacht te verstrekken. Die kan nodig zijn op het moment dat een corporatie in financiële problemen komt en het WSW in actie moet komen vanuit haar verantwoordelijkheid als bewaker van het onderlinge solidariteits- en garantiesysteem. Wooncompagnie heeft op 12 december 2013 de akte houdende de overeenkomst tot lastgeving met privaatieve werking/onherroepelijke volmacht ondertekend. Feitelijk is er niets veranderd op dat gebied, behalve het formaliseren van de volmacht.

9.13 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Wooncompagnie en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met de meeste van haar deelnemingen heeft Wooncompagnie naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

10 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

10.1 Huuropbrengsten

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| <i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i> | | |
| Woningen en woongebouwen | 88.590 | 86.278 |
| Onroerende zaken, niet zijnde woningen | 5.320 | 5.169 |
| Inschrijfgelden | 31 | 27 |
| Overige huuropbrengsten | 35 | 62 |
| | <u>93.976</u> | <u>91.537</u> |
| af: huurderiving wegens leegstand | -953 | -867 |
| bij: mutatie voorziening wegens oninbaarheid | <u>-90</u> | <u>-40</u> |
| Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie | 92.933 | 90.630 |
| <i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i> | | |
| Woningen en woongebouwen | 1.165 | 1.149 |
| Onroerende zaken, niet zijnde woningen | 332 | 333 |
| | <u>1.497</u> | <u>1.482</u> |
| af: huurderiving wegens leegstand | -9 | -11 |
| bij: mutatie voorziening wegens oninbaarheid | <u>28</u> | <u>38</u> |
| Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie | 1.516 | 1.509 |
| Totaal huuropbrengsten | <u>94.449</u> | <u>92.139</u> |

In 2021 zijn de huren bevroren en zijn er hooguit huurverhogingen in rekening gebracht bij duurzaamheidsmaatregelen.

In 2020 bedroeg de huurverhoging maximaal 2,0% en gemiddeld 1,9%.

10.2 Opbrengsten servicecontracten

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Overige goederen, leveringen en diensten | 1.520 | 1.513 |
| Contributies | 1 | 1 |
| | <u>1.521</u> | <u>1.514</u> |
| Bij: Opbrengstenderiving wegens leegstand | <u>-44</u> | <u>-23</u> |
| Totaal opbrengsten servicecontracten | 1.477 | 1.491 |

10.3 Lasten servicecontracten

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Overige goederen, leveringen en diensten | <u>-1.265</u> | <u>-1.315</u> |
| Totaal lasten servicecontracten | -1.265 | -1.315 |

10.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Toegerekende lasten verhuur- en beheer act. | -5.290 | -5.090 |
| Overige opbrengsten verhuur- en beheer act. | - | 1 |
| Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten | -5.290 | -5.089 |

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in hoofdstuk 6 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

10.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------------------------|-----------|-----------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Onderhoudslasten (niet cyclisch) | -6.393 | -6.874 |
| Onderhoudslasten (cyclisch) | -16.499 | -14.389 |
| Toegerekende lasten aan onderhoudsactiviteiten | -6.206 | -5.904 |
| Totaal lasten onderhoudsactiviteiten | -29.098 | -27.167 |

| Onderhoud DAEB | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|-----------|-----------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Planmatig onderhoud | -20.804 | -18.218 |
| Mutatieonderhoud | -2.283 | -2.992 |
| Klachtenonderhoud | -5.774 | -5.695 |
| Totaal lasten onderhoudsactiviteiten | -28.861 | -26.906 |

| Onderhoud Niet-DAEB | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|-----------|-----------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Planmatig onderhoud | -167 | -162 |
| Mutatieonderhoud | -51 | -64 |
| Klachtenonderhoud | -19 | -35 |
| Totaal lasten onderhoudsactiviteiten | -237 | -261 |

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudskosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in hoofdstuk 6 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

10.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Gemeentelijke heffingen | -5.266 | -5.024 |
| Verzekeringskosten | -371 | -305 |
| Verhuurderheffing | -11.036 | -13.415 |
| Juridische kosten | -118 | -113 |
| Overige directe kosten | -157 | -161 |
| Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit | <u>-16.948</u> | <u>-19.018</u> |

10.7 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|------------------------------------------------|-------------|-------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Opbrengst verkopen projecten | - | - |
| Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | <u>-</u> | <u>-</u> |

10.8 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Boekwaarde verkopen projecten | - | - |
| Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | <u>-</u> | <u>-</u> |

10.9 Toegerekende organisatiekosten

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---------------------------|-------------|-------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Overige organisatiekosten | - | - |
| | <u>-</u> | <u>-</u> |

10.10 Toegerekende financieringskosten

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---------------------|-------------|-------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Financieringskosten | - | - |
| | <u>-</u> | <u>-</u> |

10.11 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Voormalige huurwoningen | 20.103 | 15.419 |
| Voormalige koopwoningen | 6.405 | 5.148 |
| Voorraad Taskforce | 18 | 9.304 |
| Overig | <u>51</u> | <u>376</u> |
| Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | <u>26.577</u> | <u>30.247</u> |

Per eind 2021 zijn 1.953 woningen bestemd voor verkoop. De verwachting is dat in 2022 totaal 100 woningen worden verkocht met een verkoopopbrengst van ca. € 20,2 miljoen en een marktwaarde van ca. € 15 miljoen.

10.12 Toegerekende organisatiekosten

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Lonen en salarissen verkoopafdeling | -36 | -36 |
| Overige indirecte kosten | <u>-316</u> | <u>-88</u> |
| Totaal toegerekende organisatiekosten | -352 | -124 |

10.13 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--------------------------------------------------|-------------|---------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Boekwaarde huurwoningen | -12.195 | -10.778 |
| Boekwaarde koopwoningen | -5.215 | -4.222 |
| Boekwaarde voorraad Taskforce | <u>-</u> | <u>-8.772</u> |
| Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -17.410 | -23.772 |

10.14 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| <i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i> | | |
| Waardeverminderingen | -14.325 | -39.381 |
| Nagekomen lasten nieuwbouw | -220 | -108 |
| Overige waardeveranderingen | - | - |
| Terugname waardeveranderingen | - | 11.650 |
| Toegerekende kosten projectleiders | <u>-180</u> | <u>-12</u> |
| Totaal ov. waardever. vastgoed in ontwikk. bestemd voor eigen expl. | -14.725 | -27.851 |

10.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| <i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i> | | |
| Toename marktwaarde | 292.009 | 143.426 |
| Afname marktwaarde | <u>-21.776</u> | <u>-16.120</u> |
| Totaal niet-gerealis. waardever. DAEB-vastgoed in expl. | 270.233 | 127.306 |
| <i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i> | | |
| Toename marktwaarde | 3.513 | 1.056 |
| Afname marktwaarde | <u>-889</u> | <u>-453</u> |
| Totaal niet-gerealis. Waardever. niet-DAEB-vastgoed in expl. | <u>2.624</u> | <u>603</u> |
| Totaal niet-gerealis. waardever. vastgoedportefeuille | 272.857 | 127.909 |

10.16 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Waardeverandering van terugkoopverplichtingen | <u>11.763</u> | <u>3.305</u> |
| Totaal niet-gerealis. waardever. vastgoed verkocht onder voorw. | 11.763 | 3.305 |

10.17 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|----------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Waardeverminderingen | - | - |
| Terugname waardeverminderingen | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Totaal niet-gerealis. waardever. vastgoed bestemd voor verkoop | - | - |

10.18 Opbrengsten overige activiteiten

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties | 142 | 162 |
| Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening | 45 | 22 |
| Overige opbrengsten | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Totaal opbrengsten overige activiteiten | 187 | 184 |

10.19 Kosten overige activiteiten

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|----------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties | -127 | -123 |
| Kosten uit hoofde van overige dienstverlening | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Totaal kosten overige activiteiten | -127 | -123 |

10.20 Overige organisatiekosten

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Heffing Autoriteit woningcorporaties | -39 | -77 |
| Agio Vestia-deal | -6.693 | - |
| Obligoheffing WSW | -270 | - |
| Toegerekende directiekosten | -2.962 | -3.077 |
| Totaal overige organisatiekosten | <u>-9.964</u> | <u>-3.154</u> |

10.21 Leefbaarheid

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|------------------------------------|---------------|-------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Vastgoed gerelateerde leefbaarheid | -851 | -214 |
| Mens gerelateerde leefbaarheid | -149 | -675 |
| Totaal leefbaarheid | <u>-1.000</u> | <u>-889</u> |

10.22 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|-------------------------------------------------|--------------|---------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Waardeveranderingen van effecten/derivaten | 2.433 | -9.057 |
| Totaal waardever. fin. vaste activa en effecten | <u>2.433</u> | <u>-9.057</u> |

10.23 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Renteopbrengsten leningen | 102 | 108 |
| Totaal opbrengsten fin. vaste activa en effecten | <u>102</u> | <u>108</u> |

10.24 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|------------------------------------------------|-------------|-------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Rente op derivaten | - | - |
| Overige rentebaten | 8 | 104 |
| Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbr. | <u>8</u> | <u>104</u> |

10.25 Rentelasten en soortgelijke kosten

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------------------|-----------|-----------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Rentelasten leningen overheid en kredietinst. | -13.388 | -13.958 |
| Rentelasten rekening-courant | -47 | -4 |
| Resultaten derivaten | 1.554 | 1.539 |
| Overige rentelasten | -227 | -172 |
| Totaal rentelasten en soortgelijke kosten | -12.108 | -12.595 |

10.26 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belastingen die bestaan uit de vennootschapsbelasting kunnen als volgt worden gespecificeerd:

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|-----------|-----------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Acute VpB 2021 | -5.798 | -13.631 |
| Ontvangen voorlopige aanslag 2021 | 5.959 | 6.174 |
| Betaald voorlopige aanslag 2021 | -5.959 | -6.174 |
| Correctie aanslagen voorgaande jaren | 7.864 | -144 |
| Betaald correctie aanslagen | -7.864 | 740 |
| Nog te betalen op aangifte 2019 | -929 | - |
| Nog te ontvangen op aangifte 2020 | 6.330 | - |
| Mutatie latenties | -7.322 | 10.595 |
| | -7.719 | -2.440 |

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

| | 2021 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| | x € 1.000 |
| Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening | 301.568 |
| Correctie egalisatie post huuropbrengst brede school (lager) | -69 |
| Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten | - |
| Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille (verschil boekwaarde bestaand bezit) | 197 |
| Afschrijvingen op materiële vaste activa | -1.900 |
| Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille | 14.321 |
| Agio lening Vestia | 3.346 |
| Fiscale afwaardering sloop | - |
| Mutatie voorziening loopbaanbudget | 27 |
| Onderhoudslasten | 287 |
| Onderhoudsvoorziening | 0 |
| Beperking renteaftrek (ATAD) | 2.659 |
| Leefbaarheid (fiscaal investering) | 105 |
| Waardeveranderingen financiële instrumenten gewaardeerd tegen reële waarde | -3.684 |
| Andere rente baten en soortgelijke opbrengsten | - |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | 66 |

| | | |
|---------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -284.620 | |
| Saneringssteun | 0 | |
| Beperkt aftrekbare kosten | 11 | |
| Herinvesteringsreserve (fiscale winst verkoop bestaand bezit) | <u>-9.023</u> | |
| | | -278.277 |
| Totaal correcties commercieel/fiscaal | | <u> </u> |
| Totaal fiscale winst | | 23.290 |

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief over 2021 bedraagt 15% over de eerste € 245.000 (2020: 16,5% over € 200.000), over het restant 25%.
De effectieve belastingdruk 2021 bedraagt 2,56%.

Het verschil in effectieve belastingdruk ten opzichte van 2020 (2,6%), wordt onder andere veroorzaakt door de volgende punten:

- het feit dat de latente vorderingen per saldo zijn gedaald van 6,0 naar 5,9 miljoen euro, in verband met daling post derivaten en opvoer agio lening Vestia
- er een latente verplichtingen is van 7,2 miljoen in verband met het weer opvoeren van de onderhoudsvoorziening.
- latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde,
- HIR komt niet in uitdrukking in de latenties,
- geen latentie voor fiscaal afschrijvingspotentieel.
- het commerciële resultaat 2021 wijkt af van het resultaat van 2020 (€ 301.567.636 respectievelijk € 125.331.953).
- de percentages voor de latentieberekeningen zijn aangepast naar percentages Belastingplan 2021.
- de disconteringsvoet is gedaald van 2,50% in 2020 naar 2,30% in 2021.

De aangiftes vennootschapsbelasting van Wooncompagnie tot en met 2017 zijn definitief opgelegd. De stukken voor de aangifte voor 2020 zijn verzonden naar de fiscaal adviseur, en worden binnenkort ingediend. Voor 2021 heeft Wooncompagnie de fiscale positie verantwoord in overeenstemming met binnen de sector geldende best practices. Wooncompagnie neemt in de aangifte specifieke pleitbare standpunten in op enkele aspecten. Hierover heeft Wooncompagnie in 2015 een schriftelijke afstemming bereikt met de fiscus.

Tevens heeft Wooncompagnie in 2018 de fiscale afwaardering bij sloop afgestemd met de fiscus. Wooncompagnie is actief op het fiscale dossier waarbij constructief overleg met de fiscus en fiscaal adviseur plaatsvindt.

10.27 Afschrijvingen

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | <u>-882</u> | <u>-921</u> |
| | -882 | -921 |

10.28 Lonen & salarissen

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---------------------|-------------|---------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Lonen en salarissen | -7.614 | -7.410 |
| Sociale lasten | -1.169 | -1.170 |
| Pensioenlasten | <u>-962</u> | <u>-1.236</u> |
| | -9.745 | -9.816 |

10.29 Werknemers

Gedurende het jaar 2021 had Wooncompagnie gemiddeld 129,3 werknemers in dienst (2020: 129,1). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. Het hierin inbegrepen gemiddeld aantal werknemers bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen bedraagt 0 in 2021 (2020: 0).

10.30 Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen op grond van jaarrekeningrecht van:

- bestuurders en voormalige bestuurders € 180.388 (voorgaand jaar € 179.993)
- commissarissen en voormalige commissarissen € 98.125 (voorgaand jaar € 81.451)

De bezoldiging van bestuurder omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden);
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten);
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband (n.v.t.)
- winstdelingen en bonusbetalingen (n.v.t.).

Het totaalbedrag van de bezoldiging van de bestuurders kan als volgt worden gespecificeerd:

| Functie | Naam | Periodiek betaalde beloningen | | Beloningen betaalbaar op termijn | |
|-------------|------------------------|-------------------------------|-----------|----------------------------------|----------|
| | | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Lid bestuur | Dhr. S.J.T. van Schaik | € 162.104 | € 156.168 | € 18.284 | € 23.825 |
| Totaal | | € 162.104 | € 156.168 | € 18.284 | € 23.825 |

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen van Wooncompagnie kan als volgt worden gespecificeerd:

| Functie | Commissie | Naam | Als lid van de Raad van Commissarissen | |
|----------------|-----------------------|--------------------------|----------------------------------------|----------|
| | | | 2021 | 2020 |
| Voorzitter | Auditcommissie | Dhr. J.M. van der Meulen | € 22.750 | € 16.973 |
| Lid tot 16-12 | Remuneratie commissie | Mevr. J. de Goede | € 14.575 | € 18.999 |
| Lid | Auditcommissie | Dhr. G. Kohsiek | € 15.200 | € 14.550 |
| Lid | Remuneratie commissie | Mevr. M. Sturm | € 15.200 | € 14.550 |
| Lid | | Mevr. A. Koning | € 15.200 | € 14.550 |
| Lid v.a. 16-11 | | Mevr. P.E. van Dam | € 15.200 | € 1.829 |
| Totaal | | | € 98.125 | € 81.451 |

10.31 Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2021 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

Enkelvoudige jaarrekening

11 Enkelvoudige balans per 31 december 2021
(voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

| ACTIEF | Ref. | <u>31-12-2021</u> | <u>31-12-2020</u> |
|---------------------------------------------------------|--------|-------------------------|-------------------------|
| Vaste activa | | | |
| Immateriële vaste activa | | | |
| Software | | 939 | 1.045 |
| | | <u>939</u> | <u>1.045</u> |
| Vastgoedbeleggingen | | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | | 2.261.709 | 1.981.984 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | | 32.980 | 30.357 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | | 112.891 | 94.461 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | | 22.952 | 12.673 |
| | | <u>2.430.532</u> | <u>2.119.475</u> |
| Materiële vaste activa | | | |
| Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie | | 4.374 | 4.729 |
| | | <u>4.374</u> | <u>4.729</u> |
| Financiële vaste activa | | | |
| Deelnemingen in groepsmaatschappijen | 13.3.1 | 2.385 | 2.393 |
| Latente belastingvorderingen | | - | 5.984 |
| Agio | | 50.452 | 51.458 |
| Overige effecten | | 2.466 | 2.684 |
| Overige vorderingen | | 801 | 923 |
| | | <u>56.104</u> | <u>64.442</u> |
| Subtotaal vaste activa | | <u>2.491.949</u> | <u>2.189.691</u> |
| Vlottende activa | | | |
| Voorraden | | | |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | | 448 | 1.512 |
| Overige voorraden | | 329 | 298 |
| | | <u>777</u> | <u>1.810</u> |
| Vorderingen | | | |
| Huurdebiteuren | | 552 | 518 |
| Overheid | | 2 | 141 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | | 7.532 | - |
| Vordering op groepsmaatschappijen | 13.3.2 | - | 14 |
| Overige vorderingen | | 32 | 861 |
| Overlopende activa | | 572 | 502 |
| | | <u>8.690</u> | <u>2.036</u> |
| Liquide middelen | | 10.198 | 10.582 |
| Subtotaal vlottende activa | | <u>19.665</u> | <u>14.428</u> |
| Totaal | | <u>2.511.614</u> | <u>2.204.119</u> |

| PASSIEF | | <u>31-12-2021</u> | <u>31-12-2020</u> |
|-------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Eigen vermogen | 13.3.3 | | |
| Herwaarderingsreserve | | 1.352.126 | 1.127.172 |
| Overige reserves | | 227.985 | 330.047 |
| Resultaat na belastingen van het boekjaar | | <u>293.849</u> | <u>122.892</u> |
| Totaal van eigen vermogen | | <u>1.873.960</u> | <u>1.580.111</u> |
| Voorzieningen | | | |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen | | 584 | 7.912 |
| Latente belastingverplichtingen | | 1.338 | - |
| Overige voorzieningen | | <u>808</u> | <u>801</u> |
| | | <u>2.730</u> | <u>8.713</u> |
| Schulden | | | |
| Langlopende schulden | | | |
| Schulden/leningen overheid | | 2.047 | 2.153 |
| Schulden/leningen kredietinstellingen | | 501.652 | 480.295 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV | | 85.282 | 77.336 |
| Overige schulden | | <u>33.415</u> | <u>38.093</u> |
| | | <u>622.396</u> | <u>597.877</u> |
| Kortlopende schulden | | | |
| Schulden aan leveranciers | | 25 | 16 |
| Schulden aan groepsmaatschappijen | 13.3.4 | 2 | - |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | | 4.379 | 10.193 |
| Overige schulden | | 786 | 681 |
| Overlopende passiva | | <u>7.336</u> | <u>6.528</u> |
| | | <u>12.528</u> | <u>17.418</u> |
| Subtotaal schulden | | <u>634.924</u> | <u>615.295</u> |
| Totaal | | <u>2.511.614</u> | <u>2.204.119</u> |

12 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2021

(x € 1.000)

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Huuropbrengsten | 94.449 | 92.134 |
| Opbrengsten servicecontracten | 1.478 | 1.491 |
| Lasten servicecontracten | -1.265 | -1.315 |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten | -5.290 | -5.089 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -29.098 | -27.167 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -16.948 | -19.016 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 43.326 | 41.038 |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | - | - |
| Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling | - | - |
| Toegerekende organisatiekosten | - | - |
| Toegerekende financieringskosten | - | - |
| Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | - | - |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 26.577 | 29.938 |
| Toegerekende organisatiekosten | -352 | -117 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -17.410 | -23.550 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 8.815 | 6.271 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -14.725 | -27.824 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 272.857 | 127.909 |
| Niet-gereal. waardever. vastgoedport. verkocht onder voorwaarden | 11.763 | 3.305 |
| Niet-gereal. waardever. vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | - | - |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 269.895 | 103.390 |
| Opbrengsten overige activiteiten | 187 | 184 |
| Kosten overige activiteiten | -127 | -123 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 60 | 61 |
| Overige organisatiekosten | -9.964 | -3.154 |
| Leefbaarheid | -1.000 | -889 |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten | 2.433 | -9.057 |
| Opbr. van vorderingen die tot de vaste activa behoren en effecten | 102 | 108 |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 8 | 104 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -12.097 | -12.592 |
| Saldo financiële baten en lasten | -9.554 | -21.437 |
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen | 301.578 | 125.280 |
| Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening | -7.722 | -2.427 |
| Resultaat deelnemingen | -7 | 39 |
| Totaal van resultaat na belastingen | 293.849 | 122.892 |

13 Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening

13.1 Algemene toelichting

13.2 Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk voor zover in dit hoofdstuk geen andere grondslagen zijn vermeld.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de hoofdstukken 4 tot en met 7 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

13.2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 5.7.1 in de geconsolideerde jaarrekening. Het resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt bepaald en verantwoord in overeenstemming met hoofdstuk 6 in de geconsolideerde jaarrekening.

13.2.2 Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

13.3 Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening per 31 december 2021

Hieronder wordt toelichting gegeven op de posten in de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening, die afwijken van de geconsolideerde jaarrekening. Voor de overige toelichtingen wordt verwezen naar hoofdstukken 9 en 10.

13.3.1 Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De deelnemingen betreffen een deelneming in Wooncompagnie Holding B.V. te Schagen (100% -belang):

| <i>Wooncompagnie Holding B.V. :</i> | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Nettovermogenswaarde per 1 januari | 2.393 | 2.354 |
| Resultaat deelneming | -8 | 39 |
| Netto vermogenswaarde per 31 december | 2.385 | 2.393 |

13.3.2 Vorderingen

Vorderingen op groepsmaatschappijen

| | <u>31-12-2021</u> x € 1.000 | <u>31-12-2020</u> x € 1.000 |
|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Wooncompagnie Holding B.V. | - | 14 |
| | - | 14 |

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar.

Omtrent rente, aflossing en zekerheden is niets overeengekomen.

13.3.3 Eigen Vermogen

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

| | <u>2021</u> x € 1.000 | <u>2020</u> x € 1.000 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stand per 1 januari | 1.127.172 | 1.039.786 |
| Realisatie door verkoop | -9.411 | -8.454 |
| Realisatie door sloop | -167 | -5.799 |
| Realisatie door onrendabel investeren | -2.316 | - |
| Ongerealiseerde herwaardering boekjaar | 236.848 | 101.639 |
| Stand per 31 december | <u>1.352.126</u> | <u>1.127.172</u> |

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

| | <u>2021</u> x € 1.000 | <u>2020</u> x € 1.000 |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stand per 1 januari | 330.047 | 292.957 |
| Uit resultaatbestemming | 122.892 | 124.476 |
| Toevoeging herwaarderingsreserve | -224.954 | -87.386 |
| Stand per 31 december | <u>227.985</u> | <u>330.047</u> |

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van € 293.848.376 volledig ten gunste van de overige reserves te brengen.

13.3.4 Kortlopende schulden

Schulden aan groepsmaatschappijen

| | <u>31-12-2021</u> x € 1.000 | <u>31-12-2020</u> x € 1.000 |
|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Wooncompagnie Holding B.V. | 2 | - |
| | 2 | - |

Alle schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter ervan.

Omtrent rente, aflossing en zekerheden is niets overeengekomen.

13.3.5 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Stichting Wooncompagnie vormt samen met Wooncompagnie Holding B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

13.3.6 Personeelskosten

Gedurende het jaar 2021 had Wooncompagnie gemiddeld 129,3 werknemers in dienst (2020: 129,1). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. Het hierin inbegrepen gemiddeld aantal werknemers bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen bedraagt 0 in 2021 (2020: 0).

13.3.7 Overige bedrijfslasten

De accountantskosten maken onderdeel uit van de overige bedrijfslasten. In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

| | 2021 x € 1.000 | 2020 x € 1.000 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Controle van de jaarrekening | -158 | -167 |
| Andere controlewerkzaamheden | -29 | -25 |
| Fiscale advisering | - | - |
| Andere niet-controlediensten | - | -1 |
| Totaal | -187 | -193 |

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Wooncompagnie en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en de externe onafhankelijke accountant, zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

Opgegeven worden de lasten geboekt in het boekjaar waarin de (controle-) werkzaamheden worden/zijn verricht ('over het boekjaar'). Deze methode impliceert dat alleen de lasten vermeld worden die in het boekjaar in rekening zijn gebracht.

13.3.8 Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen heeft betrekking op het resultaat van Wooncompagnie Holding B.V. (100%-belang).

14 Gescheiden verantwoording DAEB/ Niet-DAEB

14.1 Enkelvoudige gescheiden balans DAEB

(voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| ACTIEF | | |
| Vaste activa | | |
| Immateriële vaste activa | | |
| Software | 939 | 1.045 |
| | <u>939</u> | <u>1.045</u> |
| Vastgoedbeleggingen | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 2.261.709 | 1.981.984 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | - | - |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 76.349 | 63.981 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 22.952 | 12.673 |
| | <u>2.361.010</u> | <u>2.056.638</u> |
| Materiële vaste activa | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 4.374 | 4.729 |
| | <u>4.374</u> | <u>4.729</u> |
| Financiële vaste activa | | |
| Deelnemingen | 63.943 | 56.754 |
| Latente belastingvordering(en) | - | 5.585 |
| Leningen u/g | - | - |
| Overige effecten | 2.466 | 2.684 |
| Agio | 50.452 | 52.458 |
| Overige vorderingen | 787 | 910 |
| | <u>117.648</u> | <u>118.391</u> |
| Subtotaal vaste activa | <u>2.483.971</u> | <u>2.182.803</u> |
| Vlottende activa | | |
| Voorraden | | |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | 191 | 625 |
| Overige voorraden | 329 | 298 |
| | <u>520</u> | <u>923</u> |
| Vorderingen | | |
| Huurdebiteuren | 542 | 511 |
| Overheid | 2 | 20 |
| Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen | - | 71 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 7.647 | - |
| Overige vorderingen | 14 | 65 |
| Overlopende activa | 572 | 503 |
| | <u>8.777</u> | <u>1.170</u> |
| Liquide middelen | <u>10.089</u> | <u>10.342</u> |
| Subtotaal vlottende activa | <u>19.386</u> | <u>12.435</u> |
| Totaal | <u>2.503.357</u> | <u>2.195.238</u> |

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Eigen vermogen | | |
| Herwaarderingsreserve | 1.352.126 | 1.127.172 |
| Overige reserves | 227.986 | 330.047 |
| Resultaat na belastingen van het boekjaar | 293.848 | 122.892 |
| | <u>1.873.960</u> | <u>1.580.111</u> |
| | | |
| Voorzieningen | | |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen | 584 | 7.912 |
| Voorziening latente belastingverplichtingen | 1.694 | - |
| Overige voorzieningen | 654 | 633 |
| | <u>2.932</u> | <u>8.545</u> |
| | | |
| Langlopende schulden | | |
| Schulden/leningen overheid | 2.047 | 2.153 |
| Schulden/leningen kredietinstellingen | 500.666 | 478.884 |
| Verplichtingen uit hoofde van onr. zaken verkocht onder voorw. | 56.068 | 51.180 |
| Overige schulden | 33.415 | 38.093 |
| | <u>592.196</u> | <u>570.310</u> |
| | | |
| Kortlopende schulden | | |
| Schulden aan leveranciers | 22 | 16 |
| Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen | 21.776 | 19.230 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 4.380 | 9.843 |
| Overige schulden | 786 | 681 |
| Overlopende passiva | 7.305 | 6.502 |
| | <u>34.269</u> | <u>36.272</u> |
| | | |
| Subtotaal schulden | <u>626.465</u> | <u>606.582</u> |
| | | |
| Totaal | <u>2.503.357</u> | <u>2.195.238</u> |

14.2 Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening DAEB

(x € 1.000)

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Huuropbrengsten | 92.932 | 90.630 |
| Opbrengsten servicecontracten | 1.418 | 1.423 |
| Lasten servicecontracten | -1.224 | -1.270 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -5.199 | -4.996 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -28.861 | -26.907 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -16.870 | -18.937 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 42.196 | 39.943 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 24.216 | 27.352 |
| Toegerekende organisatiekosten | -279 | -109 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -15.581 | -21.528 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 8.356 | 5.716 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -14.705 | -27.744 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 270.231 | 127.305 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 8.490 | 2.403 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | - | - |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 264.016 | 101.964 |
| Opbrengsten overige activiteiten | 187 | 184 |
| Kosten overige activiteiten | -127 | -123 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 60 | 61 |
| Overige organisatiekosten | -9.911 | -3.097 |
| Leefbaarheid | -980 | -874 |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten | 2.433 | -9.057 |
| Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten | 34 | 42 |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | - | 104 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -11.941 | -12.434 |
| Saldo financiële baten en lasten | -9.474 | -21.345 |
| Resultaat voor belastingen | 294.263 | 122.368 |
| Belastingen | -7.604 | -2.615 |
| Resultaat deelnemingen | 7.189 | 3.139 |
| Resultaat na belastingen | 293.848 | 122.892 |

14.3 Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

(directe methode) (x € 1.000)

| | 2021 | 2020 | |
|--------------------------------------------------------------------|---------|---------|--|
| Operationele activiteiten | | | |
| Ontvangsten van huurders | 93.196 | 90.914 | |
| Vergoedingen | 1.528 | 1.318 | |
| Ontvangsten overige | 827 | 2.331 | |
| Renteontvangsten | 34 | 41 | |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i> | 95.585 | 94.604 | |
| | | | |
| Betalingen inzake erfpacht | -2 | -2 | |
| Betalingen aan werknemers | -9.555 | -9.830 | |
| Betalingen aan leveranciers onderhoud | -24.838 | -22.050 | |
| Betalingen overige bedrijfsuitgaven | -11.989 | -11.234 | |
| Renteuitgaven | -14.009 | -14.630 | |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | -342 | -110 | |
| Verhuurderheffing | -11.036 | -13.415 | |
| Betalingen leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden | -428 | -376 | |
| Vennootschapsbelasting | -13.598 | 4.652 | |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i> | -85.797 | -66.995 | |
| | | | |
| <i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i> | 9.788 | 27.609 | |
| | | | |
| (Des)investeringsactiviteiten | | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur | 20.173 | 24.217 | |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode | 2.376 | 2.271 | |
| Verkoopontvangsten grond | - | 124 | |
| (Des)Investeringsontvangsten overige | 6 | - | |
| <i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i> | 22.555 | 26.612 | |
| | | | |
| Betalingen investering nieuwbouw | -32.170 | -32.289 | |
| Betalingen investeringen woningverbeteringen | -16.649 | -20.055 | |
| Betalingen aankoop woongelegenheden | -280 | -1.232 | |
| Betalingen aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | -2.175 | -2.049 | |
| Betalingen investeringen overig | -751 | -858 | |
| <i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i> | -52.025 | -56.483 | |
| | | | |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i> | -29.470 | -29.871 | |
| | | | |
| Ontvangsten verbindingen | 3.339 | 4.420 | |
| Ontvangsten overig | - | 10 | |
| Uitgaven verbindingen | -901 | -1.152 | |
| Uitgaven overig | - | - | |
| <i>Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA</i> | 2.438 | 3.278 | |
| | | | |
| <i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i> | -27.032 | -26.593 | |

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Financieringsactiviteiten | | |
| Nieuwe door WSW geborgde leningen | 39.308 | 27.500 |
| Mutatie op variabele hoofdsomleningen | <u>-10.500</u> | <u>-10.700</u> |
| <i>Tussentelling inkomende kasstromen</i> | 28.808 | 16.800 |
| Aflossing door WSW geborgde leningen | -11.817 | -15.905 |
| Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen | <u>-</u> | <u>-1.012</u> |
| <i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i> | -11.817 | -16.917 |
| <i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i> | <u>16.991</u> | <u>-117</u> |
| <i>Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar</i> | <u>-253</u> | <u>899</u> |

De toename van de geldmiddelen in het boekjaar sluit als volgt aan op de mutatie in de balanspost liquide middelen:

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------------------|-----------|-----------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| <i>Stand per 1 januari</i> | | |
| Rekening courant banken | 10.342 | 9.443 |
| Kortlopende schuld kredietinstellingen | - | - |
| Kas | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | 10.342 | 9.443 |
| <i>Mutaties boekjaar</i> | | |
| Rekening courant banken | -253 | 899 |
| Kortlopende schuld kredietinstellingen | - | - |
| Kas | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | -253 | 899 |
| <i>Stand per 31 december</i> | | |
| Rekening courant banken | 10.089 | 10.342 |
| Kortlopende schuld kredietinstellingen | - | - |
| Kas | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | 10.089 | 10.342 |

14.4 Enkelvoudige gescheiden balans Niet-DAEB

(voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| ACTIEF | | |
| Vaste activa | | |
| Immateriële vaste activa | | |
| Software | - | - |
| | - | - |
| Vastgoedbeleggingen | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | - | - |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 32.980 | 30.357 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 36.542 | 30.479 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | - | - |
| | <u>69.522</u> | <u>60.836</u> |
| Financiële vaste activa | | |
| Deelnemingen | 2.386 | 2.393 |
| Latente belastingvordering(en) | 356 | 398 |
| Leningen u/g | - | - |
| Overige effecten | - | - |
| Agio | - | - |
| Overige vorderingen | 13 | 14 |
| | <u>2.755</u> | <u>2.805</u> |
| Subtotaal vaste activa | <u><u>72.277</u></u> | <u><u>63.641</u></u> |
| Vlottende activa | | |
| Voorraden | | |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | 257 | 887 |
| Overige voorraden | - | - |
| | <u>257</u> | <u>887</u> |
| Vorderingen | | |
| Huurdebiteuren | 10 | 8 |
| Overheid | - | 120 |
| Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen | 21.775 | 19.244 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | - | - |
| Overige vorderingen | 18 | 795 |
| Overlopende activa | - | - |
| | <u>21.803</u> | <u>20.167</u> |
| Liquide middelen | <u>109</u> | <u>241</u> |
| Subtotaal vlottende activa | <u><u>22.169</u></u> | <u><u>21.295</u></u> |
| Totaal | <u><u>94.446</u></u> | <u><u>84.936</u></u> |

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|----------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Eigen vermogen | | |
| Herwaarderingsreserve | 10.296 | 8.612 |
| Overige reserves | 46.458 | 45.003 |
| Resultaat na belastingen van het boekjaar | 7.189 | 3.139 |
| | <u>63.943</u> | <u>56.754</u> |
| | | |
| Voorzieningen | | |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings | - | - |
| Voorziening latente belastingverplichtingen | - | - |
| Overige voorzieningen | 153 | 167 |
| | <u>153</u> | <u>167</u> |
| | | |
| Langlopende schulden | | |
| Schulden/leningen overheid | - | - |
| Schulden/leningen kredietinstellingen | 985 | 1.413 |
| Verplichtingen uit hoofde van onr. zaken verkocht onder voorw. | 29.214 | 26.155 |
| Overige schulden | - | - |
| | <u>30.199</u> | <u>27.568</u> |
| | | |
| Kortlopende schulden | | |
| Schulden aan leveranciers | 3 | - |
| Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen | 3 | 71 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 115 | 350 |
| Overige schulden | - | - |
| Overlopende passiva | 30 | 26 |
| | <u>151</u> | <u>447</u> |
| | | |
| Subtotaal schulden | <u>30.350</u> | <u>28.015</u> |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| Totaal | <u><u>94.446</u></u> | <u><u>84.936</u></u> |

14.5 Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening Niet-DAEB

(x € 1.000)

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Huuropbrengsten | 1.517 | 1.504 |
| Opbrengsten servicecontracten | 60 | 68 |
| Lasten servicecontracten | -41 | -45 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -91 | -92 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -237 | -261 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -78 | -79 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 1.130 | 1.095 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 2.361 | 2.585 |
| Toegerekende organisatiekosten | -73 | -7 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -1.829 | -2.023 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 459 | 555 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -20 | -80 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 2.626 | 603 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 3.272 | 903 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | - | - |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 5.878 | 1.426 |
| Opbrengsten overige activiteiten | - | - |
| Kosten overige activiteiten | - | - |
| Netto resultaat overige activiteiten | - | - |
| Overige organisatiekosten | -52 | -57 |
| Leefbaarheid | -20 | -15 |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten | - | - |
| Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten | 68 | 66 |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 8 | - |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -156 | -158 |
| Saldo financiële baten en lasten | -80 | -92 |
| Resultaat voor belastingen | 7.315 | 2.912 |
| Belastingen | -118 | 188 |
| Resultaat deelnemingen | -8 | 39 |
| Resultaat na belastingen | 7.189 | 3.139 |

14.6 Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht Niet-DAEB

(directe methode) (x € 1.000)

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Operationele activiteiten | | |
| Ontvangsten van huurders | 1.505 | 1.508 |
| Vergoedingen | 53 | 49 |
| Ontvangsten overige | 6 | - |
| Renteontvangsten | 9 | 1 |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i> | <u>1.573</u> | <u>1.558</u> |
| Betalingen inzake erfpacht | - | - |
| Betalingen aan werknemers | -166 | -168 |
| Betalingen aan leveranciers onderhoud | -151 | -147 |
| Betalingen overige bedrijfsuitgaven | -214 | -231 |
| Renteuitgaven | -82 | -82 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | -1 | -1 |
| Verhuurderheffing | - | - |
| Betalingen leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden | -15 | -10 |
| Vennootschapsbelasting | -226 | -29 |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i> | <u>-855</u> | <u>-668</u> |
| <i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i> | <u>718</u> | <u>890</u> |
| (Des)investeringsactiviteiten | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur | - | 181 |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode | 1.555 | 2.824 |
| Verkoopontvangsten grond | - | - |
| (Des)Investeringsontvangsten overige | 1.470 | 99 |
| <i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i> | <u>3.025</u> | <u>3.104</u> |
| Betalingen investering nieuwbouw | - | - |
| Betalingen investeringen woningverbeteringen | -5 | -69 |
| Betalingen aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | -1.069 | -1.605 |
| Betalingen investeringen overig | - | -399 |
| <i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i> | <u>-1.074</u> | <u>-2.073</u> |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i> | <u>1.951</u> | <u>1.031</u> |
| Ontvangsten verbindingen | 900 | 1.149 |
| Ontvangsten overig | 51 | 34 |
| Uitgaven overig | -3.325 | -4.420 |
| <i>Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA</i> | <u>-2.374</u> | <u>-3.237</u> |
| <i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i> | <u>-423</u> | <u>-2.206</u> |

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|
| Financieringsactiviteiten | | |
| Nieuwe door WSW geborgde leningen | - | - |
| <i>Tussentelling inkomende kasstromen</i> | | - |
| Aflossing door WSW geborgde leningen | - | - |
| Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen | -427 | - |
| <i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i> | | - |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | -427 | - |
| Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar | -132 | -1.316 |

De toename van de geldmiddelen in het boekjaar sluit als volgt aan op de mutatie in de balanspost liquide middelen:

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------------------|-----------|-----------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| <i>Stand per 1 januari</i> | | |
| Rekening courant banken | 241 | 1.557 |
| Kortlopende schuld kredietinstellingen | - | - |
| Kas | - | - |
| | 241 | 1.557 |
| <i>Mutaties boekjaar</i> | | |
| Rekening courant banken | -132 | -1.316 |
| Kortlopende schuld kredietinstellingen | - | - |
| Kas | - | - |
| | -132 | -1.316 |
| <i>Stand per 31 december</i> | | |
| Rekening courant banken | 109 | 241 |
| Kortlopende schuld kredietinstellingen | - | - |
| Kas | - | - |
| | 109 | 241 |

WNT-verantwoording 2021 Stichting Wooncompagnie

De WNT is van toepassing op Stichting Wooncompagnie. Het voor Stichting Wooncompagnie toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 197.000 (Dit komt overeen met het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties klasse G).

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

| Gegevens 2021 | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| bedragen x € 1 | S.J.T. van Schaik |
| Functiegegevens | Directeur Bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2021 | 1/1 – 31/12 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1,0 |
| Dienstbetrekking? | ja |
| Bezoldiging | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 162.104 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 18.284 |
| <i>Subtotaal</i> | <i>180.388</i> |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 197.000 |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | N.v.t. |
| Bezoldiging | 180.388 |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | N.v.t. |
| Gegevens 2020 | |
| bedragen x € 1 | S.J.T. van Schaik |
| Functiegegevens | Directeur Bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020 | 1/1 – 31/12 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1,0 |
| Dienstbetrekking? | ja |
| Bezoldiging | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 156.168 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 23.825 |
| <i>Subtotaal</i> | <i>179.993</i> |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 189.000 |
| Bezoldiging | 179.993 |

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

| Gegevens 2021 | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|---------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|
| bedragen x € 1 | Mevr. J. de Goede | | Dhr. J.M. van der Meulen | | Mevr. A. Koning | Dhr. G. Kohsiek | Mevr. M. Sturm | Mevr. P. van Dam |
| Funcatiegegevens | Lid | | Voorzitter | | Lid | Lid | Lid | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2021 | 01/01-16/12 | | 01/01-31/12 | | 01/01-31/12 | 01/01-31/12 | 01/01-31/12 | 01/01-31/12 |
| Bezoldiging | | | | | | | | |
| Bezoldiging | 14.575 | | 22.750 | | 15.200 | 15.200 | 15.200 | 15.200 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 18.890 | | 29.550 | | 19.700 | 19.700 | 19.700 | 19.700 |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | N.v.t. | | N.v.t. | | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Bezoldiging | 14.575 | | 22.750 | | 15.200 | 15.200 | 15.200 | 15.200 |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t. | | N.v.t. | | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | N.v.t. | | N.v.t. | | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Gegevens 2020 | | | | | | | | |
| Bedragen x €1 | Mevr. J. de Goede | | Dhr. J.M. van der Meulen | | Mevr. A. Koning | Dhr. G.Kohsiek | Mevr. M. Sturm | Mevr. P. van Dam |
| Funcatiegegevens | lid | Voorzitter | lid | Voorzitter | lid | lid | lid | lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020 | 01/01-18/01 01/09-31/12 | 19/01-31/08 | 01/01-31/08 | 01/09-31/12 | 01/01-31/12 | 01/01-31/12 | 01/01-31/12 | 16/11-31/12 |
| Bezoldiging | | | | | | | | |
| Bezoldiging | 5.621 | 13.378 | 9.687 | 7.286 | 14.550 | 14.550 | 14.550 | 1.829 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 7.230 | 17.506 | 12.600 | 9.450 | 18.900 | 18.900 | 18.900 | 2.375 |

Overige rapportageverplichtingen

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

15 Verklaring van het bestuur en de Raad van Commissarissen

15.1 Verklaring bestuur

De directeur-bestuurder van Stichting Wooncompagnie, op grond van statuten belast met de bestuurlijke bevoegdheden, verklaart dat alle uitgaven in 2021 door Wooncompagnie uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn gedaan.

De directeur-bestuurder heeft het bestuursverslag en de jaarrekening opgesteld.

De jaarrekening omvat de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening.

Hoorn, 7 april 2022

S.J.T. van Schaik, directeur-bestuurder

15.2 Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft, ingevolge artikel 25 lid 6 van de statuten, de jaarrekening en het bestuursverslag onderzocht, heeft daarbij kennisgenomen van de controleverklaring en heeft de jaarrekening op 19 april 2022 vastgesteld.

Hoorn, 7 april 2022

Raad van Commissarissen

De heer J.M. van der Meulen

De heer G.J. Kohsiek

Mevrouw Y.F.W. Hoogtanders

Mevrouw M.W. Sturm

Mevrouw A.L. Koning

Mevrouw P.E. van Dam

Overige gegevens

16 Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van de stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

17 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Op de volgende pagina is de controleverklaring opgenomen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wooncompagnie

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Wooncompagnie te Hoorn gecontroleerd.

| WIJ CONTROLEERDEN | ONS OORDEEL |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De jaarrekening bestaande uit: 1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2021; 2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen. | Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wooncompagnie op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT) |

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Wooncompagnie zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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.

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter onderbouwing van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 43.9 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 2,1 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2021.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 2,2 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 107.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Reikwijdte van de groepscontrole

Stichting Wooncompagnie staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de jaarrekening van Stichting Wooncompagnie.

De groepscontrole heeft zich met name gericht op de significante onderdelen met significante risico's inzake waardering of complexe activiteiten. Bij alle groepsonderdelen hebben wij zelf controlewerkzaamheden uitgevoerd.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Wooncompagnie heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2021 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in het bestuursverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is.

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op lange termijn voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens de meerjarenbegroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Wooncompagnie die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar de paragraaf integriteit & fraude van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's zien toe op vastgoed gerelateerde transacties, processen rondom vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management. Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Wooncompagnie bestaan de opbrengsten met name uit huren en verkopen van vastgoed en bestaat inherent het risico op het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij inzicht verkregen in processen van de stichting met betrekking tot vastgoed gerelateerde transacties, de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening alsmede de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management hierin en hebben wij vastgesteld dat deze processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Daarvoor hebben wij de minimaal vereiste functiescheidingen rondom deze processen getoetst. Tevens beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Wooncompagnie en groepsmaatschappijen alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, 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 OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE BASISVERSIE | ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 2.294.689k wat neerkomt op 91% van het balanstotaal van Stichting Wooncompagnie.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Wooncompagnie past hierbij de basisversie van het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’ toe als toegelicht op pagina 36-37 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebepalingsmethode zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie.</p> <p>Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.</p> <p>Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.</p> | <p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’, peildatum 31 december 2021. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering (‘input in het rekenmodel’) gecontroleerd.</p> <p>Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de ‘throughput’). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Wooncompagnie aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p>Controle output De uitkomsten van de waardering hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.</p> <p>Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p> |

| BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE | ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 38 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Wooncompagnie gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p> | <p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario; • Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; • De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; • De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p>Observaties</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.</p> |

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 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.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

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 van de Woningwet is vereist.

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

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

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

D. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Wooncompagnie vanaf de controle van het boekjaar 2017 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.

E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

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

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Alkmaar, 13 april 2022

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. drs. R.H. van Leersum RA CIA
