



**WOON  
ZORG**  
NEDERLAND

---

# Jaarrekening 2021

---

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Kasstromen, balans en resultaat</b>	<b>155</b>	<b>5</b>	<b>Financiële instrumenten en risicobeheersing</b>	<b>187</b>	9.6	Financiële vaste activa	211
1.1	Kasstroomoverzicht 2021	155	5.1	Algemeen	187	9.7	Vorraden	213
1.2	Balans per 31 december 2021	156	5.2	Financiële instrumenten en toepassing	187	9.8	Vorderingen	213
1.3	Winst- en verliesrekening over 2021	158	5.3	Financiële instrumenten en risicobeheersing	187	9.9	Liquide middelen	213
<b>2</b>	<b>Toelichting op het kasstroomoverzicht</b>	<b>159</b>	<b>6</b>	<b>Gescheiden verantwoording DAEB / niet DAEB</b>	<b>190</b>	9.10	Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen	213
2.1	Algemene toelichting	159	6.1	Kasstroomoverzicht 2021 DAEB	190	9.11	Voorzieningen	213
2.2	Toelichting op het kasstroomoverzicht naar activiteit	159	6.2	Kasstroomoverzicht 2021 Niet-DAEB	192	9.12	Langlopende schulden	214
2.3	Geldmiddelen	160	6.3	Balans per 31 december 2021 DAEB	193	9.13	Kortlopende schulden	214
<b>3</b>	<b>Toelichting op de balans</b>	<b>161</b>	6.4	Balans per 31 december 2021 Niet-DAEB	195	<b>10</b>	<b>Overige Informatie</b>	<b>215</b>
3.1	Vastgoedbeleggingen	161	6.5	Winst- en verliesrekening over 2021 DAEB	197	10.1	Werknemers	215
3.2	Materiële vaste activa	166	6.6	Winst- en verliesrekening over 2021 Niet-DAEB	198	10.2	Bezoldiging en Wet Normering Topinkomens (WNT)	216
3.3	Financiële vaste activa	166	6.7	Toelichting op de aard van niet DAEB activiteiten	199	<b>11</b>	<b>Grondslagen voor bepaling van het resultaat</b>	<b>218</b>
3.4	Vorraden	168	<b>7</b>	<b>Grondslagen van waardering</b>	<b>200</b>	11.1	Resultaatbepaling algemeen	218
3.5	Vorderingen	168	7.1	Algemeen	200	11.2	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	218
3.6	Liquide middelen	170	7.2	Stelselwijziging	200	11.3	Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	219
3.7	Eigen Vermogen	170	7.3	Continuïteit	200	11.4	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	219
3.8	Voorzieningen	171	7.4	Groepsverhoudingen – vrijstelling consolidatie	201	11.5	Waardeverandering vastgoedportefeuille	220
3.9	Langlopende schulden	174	7.5	Presentatie	202	11.6	Netto resultaat overige activiteiten	220
3.10	Kortlopende schulden	176	7.6	Schattingen	202	11.7	Overige organisatiekosten	220
3.11	Niet uit de balans blijvende informatie	177	7.7	Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB	202	11.8	Financiële baten en lasten	221
<b>4</b>	<b>Toelichting op de winst- en verliesrekening</b>	<b>178</b>	<b>8</b>	<b>Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling</b>	<b>203</b>	11.9	Belastingen	221
4.1	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	178	8.1	Algemeen	203	11.10	Resultaat deelnemingen	221
4.2	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	180	8.2	Waardering van activa	203	11.11	Overige toelichtingen	221
4.3	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	180	8.3	Inschattingen fiscaliteit	204	<b>12</b>	<b>Ondertekening van de jaarrekening</b>	<b>223</b>
4.4	Netto resultaat overige activiteiten	181	<b>9</b>	<b>Grondslagen voor waardering van activa en passiva</b>	<b>205</b>	<b>13</b>	<b>Overige gegevens</b>	<b>224</b>
4.5	Overige organisatiekosten	182	9.1	Regelgeving	205	<b>14</b>	<b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</b>	<b>225</b>
4.6	Financiële baten en lasten	182	9.2	Vergelijking met voorgaand jaar	205			
4.7	Belastingen	183	9.3	Verwerking verplichtingen	205			
4.8	Resultaat deelnemingen	184	9.4	Vastgoedbeleggingen	205			
4.9	Gebeurtenissen na balansdatum	184	9.5	Materiële vaste activa	211			
4.10	Overige toelichtingen	184						

# 1 Kasstromen, balans en resultaat

## 1.1 Kasstroomoverzicht 2021

(x € 1.000)	Ref.	2021	2020	(x € 1.000)	Ref.	2021	2020
Huurontvangsten		302.678	298.876	Nieuwbouw huur		38.835	15.733
Vergoedingen		29.935	29.920	Verbeteruitgaven		55.886	49.417
Overige bedrijfsontvangsten		1.817	1.993	Aankoop		9.261	18.611
Ontvangen interest		1	360	Investerings overig		5.259	1.324
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>		<b>334.431</b>	<b>331.149</b>	<b>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</b>		<b>109.241</b>	<b>85.085</b>
Erfpacht		421	845	<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	2.2	<b>-90.552</b>	<b>-76.673</b>
Betalingen aan werknemers		26.460	25.622	Ontvangsten verbindingen		0	400
Onderhoudsuitgaven		102.888	83.625	Ontvangsten overig		3.754	997
Overige bedrijfsuitgaven		70.875	68.495	Uitgaven overig		1.427	405
Betaalde interest		55.585	57.267	<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>		<b>2.327</b>	<b>992</b>
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		1.243	204	<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>-88.225</b>	<b>-75.681</b>
Verhuurdersheffing		21.924	21.348	Nieuw te borgen leningen		73.848	96.624
Vennootschapsbelasting		-3.178	11.394	Aflossing geborgde leningen		59.568	76.521
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>		<b>276.218</b>	<b>268.800</b>	Aflossing niet geborgde leningen		0	328
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	2.2	<b>58.213</b>	<b>62.349</b>	<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	2.2	<b>14.280</b>	<b>19.775</b>
Verkoopontvangsten bestaande huur		15.057	6.023	Toename (afname) van geldmiddelen		-15.732	6.443
Verkoopontvangsten nieuwbouw		1.636	0	Wijziging kortgeld		0	0
Verkoopontvangsten grond		1.996	1.525	Geldmiddelen aan het begin van de periode		-4.431	-10.874
(Des)Investeringsontvangsten overig		0	864	<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	2.3	<b>-20.163</b>	<b>-4.431</b>
<b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b>		<b>18.689</b>	<b>8.412</b>				

## 1.2 Balans per 31 december 2021 (voor resultaatbestemming)

### Activa

(x €1.000)	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
<b>Vaste activa</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie	3.1.1	5.573.176	4.991.034
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.1.1	421.971	376.580
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.1.3	71.464	43.623
		<b>6.066.611</b>	<b>5.411.237</b>
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.2	<b>16.548</b>	<b>13.117</b>
<b>Financiële vaste activa</b>			
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	3.3.1	1.290	1.290
Latente belastingvorderingen	3.3.2	18.082	0
Leningen u/g	3.3.3	1.281	1.472
Overige effecten	3.3.4	0	377
Overige vorderingen	3.3.5	1.247	511
		<b>21.900</b>	<b>3.650</b>

(x €1.000)	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
<b>Wloftende activa</b>			
<b>Voorraden</b>			
Overige voorraden	3.4	<b>694</b>	<b>2.723</b>
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren	3.5.1	1.702	1.523
Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.5.2	2.055	2.054
Belastingen en premies van sociale verzekering	3.5.3	18.094	22.713
Overige vorderingen	3.5.4	22.186	5.256
Overlopende activa		419	274
		<b>44.456</b>	<b>31.820</b>
<b>Liquide middelen</b>			
	3.6	<b>615</b>	<b>905</b>
<b>Totaal</b>		<b>6.150.824</b>	<b>5.463.452</b>

**Passiva**

(x €1.000)	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
<b>Eigen Vermogen</b>	3.7		
Herwaarderingsreserves	3.7.1	2.782.828	2.239.891
Overige reserves	3.7.2	696.316	974.421
Resultaat na belastingen van het boekjaar	3.7.3	564.539	264.832
		<b>4.043.683</b>	<b>3.479.144</b>
<b>Vorzieningen</b>	3.8		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	3.8.1	21.358	23.110
Latente belastingverplichtingen	3.8.2	40.265	34.725
Overige voorzieningen	3.8.3	2.478	2.435
		<b>64.101</b>	<b>60.270</b>

(x €1.000)	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
<b>Langlopende schulden</b>	3.9		
Schulden aan overheid	3.9.1	1.147	1.257
Schulden aan banken	3.9.1	1.878.089	1.842.181
Overige schulden	3.9.2	75.706	20.446
		<b>1.954.942</b>	<b>1.863.884</b>
<b>Kortlopende schulden</b>	3.10		
Schulden aan banken	3.10.1	20.778	5.336
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		21.900	10.205
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	3.10.2	12.942	10.009
Overlopende passiva	3.10.3	32.479	34.606
		<b>88.099</b>	<b>60.156</b>
<b>Totaal</b>		<b>6.150.824</b>	<b>5.463.452</b>

### 1.3 Winst- en verliesrekening over 2021

(x € 1.000)	Ref.	2021	2020
Huuropbrengsten	4.1.1	300.247	300.264
Opbrengsten servicecontracten	4.1.2	30.820	30.067
Lasten servicecontracten	4.1.2	-33.260	-33.230
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.1.3	-27.581	-23.410
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.1.4	-114.442	-94.938
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.1.5	-35.402	-32.490
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>		<b>120.382</b>	<b>146.263</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.2.1	40.263	7.503
Toegerekende organisatiekosten	4.2.2	-466	-387
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	4.2.3	-40.899	-8.493
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>-1.102</b>	<b>-1.377</b>
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	4.3.1	-38.319	-34.179
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.3.2	618.422	240.273
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	4.3.3	-256	-311
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>579.847</b>	<b>205.783</b>

(x € 1.000)	Ref.	2021	2020
Opbrengst overige activiteiten	4.4.1	1.817	1.994
Kosten overige activiteiten	4.4.2	-318	-308
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>1.499</b>	<b>1.686</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>4.5</b>	<b>-37.648</b>	<b>-12.019</b>
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	4.6.1	3.135	-4.218
Opbrengst van effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	4.6.2	112	101
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.6.3	9	370
Rentelasten en soortgelijke kosten	4.6.4	-112.798	-56.898
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>		<b>-109.542</b>	<b>-60.645</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>		<b>553.436</b>	<b>279.691</b>
Belastingen	4.7	11.102	-14.873
Resultaat uit deelnemingen	4.8	1	14
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		<b>564.539</b>	<b>264.832</b>

## 2 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Alle vermelde bedragen luiden in € x 1.000, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

### 2.1 Algemene toelichting

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit liquide middelen onder aftrek van 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 betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

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

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

### 2.2 Toelichting op het kasstroomoverzicht naar activiteit

De netto kasstroom is als volgt te specificeren:

	2021	2020	Vershil
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	58.212	62.349	-4.137
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-88.224	-75.681	-12.543
Subtotaal	-30.012	-13.332	-16.680
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	14.280	19.775	-5.495
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-15.732</b>	<b>6.443</b>	<b>-22.175</b>

De afname van de geldmiddelen is te verklaren door overlopende desinvesteringskasstromen. Op 31 december 2021 zijn 5 complexen verkocht, waarvan de ingaande kasstroom van ruim € 22 miljoen begin januari plaatsvond.

De kasstroom uit operationele activiteiten is ten opzichte van 2020 afgenomen met een bedrag van € 4,1 miljoen. Dit komt voornamelijk door hogere onderhoudsuitgaven van € 19,3 miljoen en hogere overige bedrijfsuitgaven van € 2,4 miljoen. Daartegenover staan lagere uitgaven voor de vennootschapsbelasting van € 14,6 miljoen en hogere huurontvangsten van € 3,8 miljoen.

De stijging van de lasten onderhoudsactiviteiten worden veroorzaakt door hogere lasten planmatig onderhoud en een toename van de investeringen in projecten. Voor planmatig onderhoud zijn extra werkzaamheden alsnog opgepakt die in eerdere fasen niet zijn uitgevoerd.



De oorzaak van de per saldo lagere uitgaven voor vennootschapsbelasting is dat in 2021 incidenteel circa € 16 miljoen aan teruggaven van vorderingen op oude jaren (voor 2020) is ontvangen.

In 2021 hebben we per saldo € 12,5 miljoen meer uitgegeven aan investeringen dan vorig jaar. De hogere ontvangsten uit verkopen van ruim € 10 miljoen zijn ingezet om de hogere investeringen in nieuwbouw (ca. € 23 miljoen) te betalen. In 2021 zijn een groot aantal (qua volume) grote projecten naar een investeringsbesluit gebracht. Hierdoor is de productie in 2021 gestegen ten opzichte van 2020.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten is ten opzichte van 2021 afgenomen met € 5,5 miljoen. Ter financiering van de nieuwbouw en de Vestia deal zijn in 2021 meer leningen aangetrokken dan afgelost.

### Vestia deal

In 2021 heeft een 'leningruil met Vestia' plaatsgevonden waarvoor in december € 13,8 miljoen is aangetrokken. Dit betreft een leningruil waar een groot aantal corporaties aan heeft meegewerkt. Stichting Vestia legt door haar grote omvang van de leningportefeuille een te groot beslag op het risico voor het borgingstelsel van de corporatiesector en presteert volkshuisvestelijk onvoldoende door de hoge rentelasten als gevolg van haar grote en dure leningportefeuille. Door de dure (hoogrentende) leningen van Vestia te ruilen met eigen, nieuw aangetrokken, marktconforme leningen zijn de hoge rentelasten van Vestia structureel verlaagd. Het verschil tussen de marktwaarde van de verkregen leningen en de nominale waarde van de aan Vestia overgedragen leningen van € 21,5 miljoen is ten laste van het resultaat 2021 gebracht.

## 2.3 Geldmiddelen

De aansluiting van het kasstroomoverzicht en de geldmiddelen in de balans is als volgt:

	2021	2020	Vershil
Saldo 1 januari	-4.431	-10.874	6.443
Toename (afname) van geldmiddelen	-15.732	6.443	-22.175
<b>Saldo 31 december</b>	<b>-20.163</b>	<b>-4.431</b>	<b>-15.732</b>
Liquide middelen (activa)	615	905	-290
Schulden aan banken (passiva)	-20.778	-5.336	-15.442
	<b>-20.163</b>	<b>-4.431</b>	<b>-15.732</b>



## 3 Toelichting op de balans

Alle vermelde bedragen luiden in € x 1.000, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

### 3.1 Vastgoedbeleggingen

#### 3.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het verloop in deze post is als volgt weer te geven:

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Verrijingsprijzen jaarrekening 2020	3.172.670	293.810	3.466.480
Herwaarderingen	2.122.695	117.197	2.239.892
Cumulatieve waardeverminderingen	-304.331	-34.427	-338.758
Boekwaarde per 1 januari 2021	4.991.034	376.580	5.367.614
Herrubricering van vastgoed in ontwikkeling	9.553	-152	9.401
<b>Boekwaarde per 1 januari 2021 na herrubricering</b>	<b>5.000.587</b>	<b>376.428</b>	<b>5.377.015</b>
<b>Mutaties</b>			
Investeringen	67.322	180	67.502
Aankoop	6.971	0	6.971
Nieuwbouw vanuit Vastgoed in ontwikkeling	35.623	2.736	38.359
Overige na-investeringen vanuit Vastgoed in ontwikkeling	-1.135	1.135	0
Afboeking van overige kosten (Onderhoud)	-18.354	-141	-18.495
Afboekingen ten laste van het resultaat	-271	0	-271
Voorziening onrendabel	-27.016	-786	-27.802
Rubricering voorziening onrendabel	-993	0	-993
Desinvesteringen	-28.892	-7.951	-36.843

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
<b>Herclassificaties</b>			
Van DAEB naar niet-DAEB	-2.633	2.633	0
Van niet-DAEB naar DAEB	2.068	-2.068	0
Overige verschuivingen niet DAEB - DAEB	-593	593	0
Overboeken naar Vastgoed in ontwikkeling	-28.700	-89	-28.789
Overboeken van/naar bedrijfsgebouwen	107	-36	71
<b>Waardeveranderingen</b>			
Mutatie actuele waarde	569.085	49.337	618.422
<b>Totaal mutaties</b>	<b>572.589</b>	<b>45.543</b>	<b>618.132</b>
<b>Stand per 31 december 2021</b>			
Verrijingsprijzen	3.248.239	283.870	3.532.109
Herwaarderingen	2.623.817	159.011	2.782.828
Cumulatieve waardeverminderingen	-298.879	-20.910	-319.789
<b>Boekwaarde per 31 december 2021</b>	<b>5.573.176</b>	<b>421.971</b>	<b>5.995.147</b>

#### Venustransactie

In december 2021 is een overeenkomst van taakoverdracht afgesloten, waarbij uiterlijk in het tweede kwartaal 2022 taakoverdracht (activa & passiva) zal plaatsvinden van 1.144 eenheden in Voorschoten en Leiden. Deze eenheden zijn ultimo 2021 gewaardeerd onder de activa in exploitatie voor de opbrengstwaarde van € 175,5 miljoen, zijnde € 169,8 miljoen voor 1.104 DAEB eenheden en € 5,7 miljoen voor 40 niet-DAEB eenheden.

### 3.1.2 Nadere toelichting DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

#### 3.1.2.1 Onroerende zaken bestemd voor verkoop

Naar verwachting zullen 1.311 wooneenheden en 15 bedrijfsruimten/parkeerplaatsen binnen een jaar verkocht worden. De opbrengstwaarde (gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat) van de naar verwachting binnen één jaar te verkopen eenheden bedraagt € 192,4 miljoen.

Dit bedrag is ongeveer gelijk aan de boekwaarde.

#### 3.1.2.2 Verzekerde waarde

De onroerende zaken en de zich daarin bevindende inventarissen, die geen deel uit maken van een VvE, zijn door Woonzorg Nederland verzekerd tegen brand-, storm- en vliegtuigschade, voor geleden schade die hoger is dan het geldende eigen risico van € 200.000 (per gebeurtenis). De niet verzekerde risico's draagt Woonzorg Nederland zelf.

De onroerende zaken en de zich daarin bevindende inventarissen, die deel uitmaken van een VvE, zijn verzekerd op een brandverzekering via de administrateur van de desbetreffende VvE. De objecten in aanbouw zijn gedekt door constructie allrisk verzekeringen (dekking voor schade aan de constructie en wettelijke aansprakelijkheid) of constructieverzekeringen voor kleine werken (dekking voor schade aan de constructie).

#### 3.1.2.3 Verstrekte zekerheden

Het onroerend goed is voor 99% gefinancierd onder borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw met een achtervangpositie voor de desbetreffende gemeente(n) en het Rijk en 1% is onder overheidsgarantie verstrekt.

Het WSW heeft het recht van eerste hypotheek op alle daarvoor in aanmerking komende onderliggende projecten. Ultimo 2021 heeft het WSW aan Woonzorg Nederland voor 8 projecten vrijgave van onderpand gegeven (2020: 8 projecten).

#### 3.1.2.4 WOZ-waarde

De totale WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie ultimo 2021 bedraagt circa € 5,9 miljard (2020: € 5,6 miljard). De WOZ-waarde is op basis van de in 2021 ontvangen WOZ-aanslagen, met peildatum 1 januari 2020.

#### 3.1.2.5 Erfpachtverplichtingen

Een deel van het vastgoed in exploitatie is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen. Van deze grond is Woonzorg Nederland geen juridisch maar wel economisch eigenaar door middel van erfpachtcontracten.

#### 3.1.2.6 Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is als volgt:

	31-12-2021	31-12-2020
Marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	5.573.176	4.991.034
Marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	421.971	376.580
<b>Totaal</b>	<b>5.995.147</b>	<b>5.367.614</b>

Woonzorg Nederland heeft een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de marktwaarde. Van de vier belangrijkste variabelen, die niet door Woonzorg Nederland zijn te beïnvloeden is berekend wat het effect is op de uitkomst van de marktwaarde.

- *Wijzigingen in de disconteringsvoet.* De disconteringsvoet is opgebouwd uit een risicovrije rentevoet, vermeerderd met een opslag voor vastgoedbeleggingen en een opslag passend bij het risicoprofiel per complex. De risicovrije rentevoet en de vastgoedopslag wordt door de markt bepaald, hier heeft Woonzorg Nederland geen invloed op. Voor de gevoeligheidsanalyse is een daling en stijging van de disconteringsvoet met plus en min 1,0% punt doorerekend. Dit heeft een effect op de gehele portefeuille van Woonzorg Nederland.

- *Leegwaarde.* Voor de woningportefeuille heeft de leegwaarde (ontwikkeling) een relatief grote impact op de waardering. De leegwaardeontwikkeling is gebaseerd op de verwachtingen over de woningmarkt. Het is niet ondenkbaar dat de woningmarkt zich anders ontwikkelt dan de voorspellingen. Er is in dit scenario gerekend met een opslag/afslag op de leegwaarde van plus en min 5,0% punt op de huidige leegwaarde.
- *Boven inflatoire huurverhoging.* Bij de woningportefeuille wordt er gerekend met een boven inflatoire huurverhoging in de range van plus 0,5% tot 1,0%. In dit scenario is gerekend met een verlaging van deze opslag met 1,0% (range van min 0,5% tot 0,0%) en een verhoging van deze opslag met 1,0% (range van 1,5% tot 2,0%).
- *Markthuurindex.* De markthuurindex geeft de markthuurontwikkeling weer. De markthuur is in de marktwaarde berekeningen de huur waarvoor het vastgoed bij mutatie weer verhuurd wordt. In de gevoeligheidsanalyse is voor de gehele portefeuille gerekend met een daling en een stijging van de index met plus en min 1,0% punt.

De resultaten staan hieronder weergegeven in zowel bedragen als % ten opzichte van de jaarrekening 2021. De scenario's zijn enkelvoudig doorgerekend, er is steeds één parameter gewijzigd ten opzichte van de jaarrekening.

Parameters	Stel mogelijke afwijking	Effect op de marktwaarde	In % van de marktwaarde
Disconteringsvoet	min 1,0%	-611.266	-10,2%
Disconteringsvoet	plus 1,0%	1.542.995	25,8%
Leegwaarde	plus 5,0%	143.592	2,4%
Leegwaarde	min 5,0%	-128.130	-2,1%
Boven inflatoire huurverhoging	plus 1,0%	132.765	2,2%
Boven inflatoire huurverhoging	min 1,0%	-122.860	-2,1%
Markthuurindex	plus 1,0%	227.745	3,8%
Markthuurindex	min 1,0%	-134.124	-2,2%

### 3.1.2.7 Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2021 is in totaal € 2.783 miljoen aan ongerealiseerde waardeveranderingen in de overige reserves begrepen (2020: € 2.240 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 ministeriele besluit geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonzorg Nederland. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat 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 zelfstandig in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van 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 Woonzorg Nederland heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij gewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 2.094 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen.

	2021	2020
Marktwaarde verhuurde staat	5.995.147	5.367.614
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	176.717	-111.346
Betaalbaarheid (huren)	-915.147	-958.882
Kwaliteit (onderhoud)	-1.151.636	-969.208
Beheer (beheerkosten)	-204.303	-133.016
	-2.094.369	-2.172.453
<b>Beleidswaarde</b>	<b>3.900.778</b>	<b>3.195.161</b>
"Zuivere" beleidswaarde	3.892.493	3.195.161
Investerings bestaand bezit onder vastgoedbeleggingen	8.285	0

Dit impliceert dat circa 52% 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.

### 3.1.2.8 Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt per woning voor	2021	2020
Streefhuur per maand	€ 640	€ 606
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.205	€ 2.134
Lasten beheer per jaar	€ 912	€ 859

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

Uitgangspunt voor	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde	In percentage
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	193.646	4,97%
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-102.053	-2,62%
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-101.077	-2,60%
Verdisconteringsvoet	1% hoger	-549.509	-14,12%
Verdisconteringsvoet	1% lager	772.983	19,86%

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verder ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden.

### 3.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop is als volgt:

	2021	2020
Verkrijgingsprijzen	86.210	61.049
Voorziening onrendabele investeringen	-42.587	-36.126
Boekwaarde per 1 januari	43.623	24.923
Herrubricering naar vastgoedbeleggingen	-9.401	0
<b>Boekwaarde per 1 januari 2021 na herrubricering</b>	<b>34.222</b>	<b>24.923</b>
<b>Mutaties</b>		
Overboeking vanuit voorraad	208	2.664
Investeringen in ontwikkeling	60.193	86.558
Overboeking van in exploitatie	28.789	5.500
Overboeking opgeleverde projecten (nieuwbouw)	-38.358	-2.880
Overboeking overige na-investeringen	0	-18.711
Overboekingen naar opbrengst/kostprijs verkopen	-406	0
Afboeking van in ontwikkeling ten laste van resultaat	-78	-2.251
Afboeking van overige kosten (Onderhoud)	-2.287	-11.438
Mutatie voorziening onrendabel	-9.861	-34.282
Mutatie rubricering voorziening onrendabel	-761	-6.461
<b>Totaal mutaties</b>	<b>37.439</b>	<b>18.699</b>
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	100.112	86.210
Voorziening onrendabele investeringen	-28.648	-42.587
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>71.464</b>	<b>43.623</b>

#### 3.1.3.1 Geactiveerde rente

Op activa in ontwikkeling is in het jaar 2021 voor een bedrag ad € 1,8 miljoen aan rente geactiveerd (2020: € 1,6 miljoen). Over 2021 is evenals in 2020 een gemiddelde rentevoet van 3% gehanteerd.

## 3.2 Materiële vaste activa

### 3.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

	Bedrijfs- gebouwen	Machines en installaties	Andere vaste bedrijfs middelen	Totaal
Stand per 31-12-2020				
Verkrijgingsprijs	17.982	5.915	18.724	42.621
Cumulatieve afschrijvingen	-7.827	-5.397	-16.280	-29.504
<b>Boekwaarde 31-12-2020</b>	<b>10.155</b>	<b>518</b>	<b>2.444</b>	<b>13.117</b>
<b>Mutaties</b>				
Investerings	4.097	524	748	5.369
Desinvesterings	0	0	0	0
Afschrijvingen	-548	-171	-1.149	-1.868
Overboeking van/naar vastgoedbeleggingen	-70	0	0	-70
<b>Totaal mutaties</b>	<b>3.479</b>	<b>353</b>	<b>-401</b>	<b>3.431</b>
Stand per 31-12-2021				
Verkrijgingsprijs	22.009	6.439	19.472	47.920
Cumulatieve afschrijvingen	-8.375	-5.568	-17.429	-31.372
<b>Boekwaarde 31-12-2021</b>	<b>13.634</b>	<b>871</b>	<b>2.043</b>	<b>16.548</b>

De investeringen betreffen de verbouwing van het kantoorgebouw in Amstelveen, hardware en kantoorinventaris.

## 3.3 Financiële vaste activa

### 3.3.1 Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen

	Stand per 01-01-2021	Mutatie 2021	Stand per 31-12-2021
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	-552	1	-551
Saldering met vordering op deelneming	552	-1	551
Waardering	0	0	0
Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V.	1.237	0	1.237
Woningnet N.V.	53	0	53
<b>Totaal</b>	<b>1.290</b>	<b>0</b>	<b>1.290</b>

De deelneming Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V. is statutair gevestigd te Amsterdam. Het kapitaalbelang in deze deelneming is 100%. De belangrijkste financiële getallen van deze deelneming zijn hieronder weergegeven.

	Balans totaal per 31-12-2021	Eigen vermogen per 31-12-2021	Resultaat 2021
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	1.477	-551	1

Het belang in Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V., statutair gevestigd te Den Haag, bedraagt circa 10% in het kapitaal van de vennootschap. Stadsherstel Den Haag en Omgeving zet zich in voor herstel en behoud van het historische karakter van Den Haag.

De participatie in Woningnet N.V., statutair gevestigd te Utrecht, betreft een deelname in het aanbodmodel van woningen in een aantal gemeenten en regio's. De deelname in Woningnet N.V. bedraagt circa 1%. De overige deelnemers zijn andere woningcorporaties.

### 3.3.2 Latente belastingvorderingen

	Latentie Venus- transactie	Latentie Vestia deal	Latentie Interest Rate Caps	Totaal 2021	Totaal 2020
Stand per 1 januari	0	0	0	0	0
Dotatie	14.497	2.716	869	18.082	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>14.497</b>	<b>2.716</b>	<b>869</b>	<b>18.082</b>	<b>0</b>

#### 3.3.2.1 Actieve latentie Venustransactie

Voor het verschil tussen de commerciële- en de fiscale verwerkingswijze van de "Venustransactie" is in 2021 een actieve latentie gevormd van nominaal € 14,8 miljoen. Voor het bepalen van de contante waarde van € 14,5 miljoen is een netto-disconteringsvoet van 2,19% gehanteerd (gemiddelde vermogenskostenvoet maal 75%, oftewel gecorrigeerd voor belastingen). Verwacht wordt dat dit gehele bedrag van € 14,8 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd. De "Venustransactie" is nader toegelicht in hoofdstuk 3.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

#### 3.3.2.2 Actieve latentie Vestia deal

Voor het verschil tussen de commerciële- en de fiscale verwerkingswijze van de Vestia leningenruil is in 2021 een actieve latentie gevormd van nominaal € 2,8 miljoen. Voor het bepalen van de contante waarde van € 2,7 miljoen is een netto-disconteringsvoet van 2,19% gehanteerd. Verwacht wordt dat dit gehele bedrag van € 2,8 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd. De Vestia deal is nader toegelicht in hoofdstuk 2.2 Toelichting op het kasstroomoverzicht naar activiteit.

#### 3.3.2.3 Actieve latentie Interest Rate Caps

In de jaarrekening is met ingang van boekjaar 2021 een actieve belastinglatentie tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de commerciële en de fiscale waardering van de Interest Rate Caps. De nominale waarde van dit verschil bedraagt € 1,0 miljoen. De latentie loopt af over de resterende looptijd van deze Interest Rate Caps. Voor het bepalen van de contante waarde van € 0,9 miljoen is een netto-disconteringsvoet van 2,19% gehanteerd. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0,1 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 0,4 miljoen binnen vijf jaar.

#### 3.3.2.4 Latente belastingvorderingen niet tot waardering gebracht

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% 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. Voor het saldo niet aftrekbare rente ultimo 2021 is ingeschat dat deze redelijkerwijs niet binnen 10 jaar wordt verrekend. Om deze reden is geen actieve belastinglatentie opgenomen. Ultimo 2021 bedraagt het saldo niet aftrekbare rente € 67,0 miljoen.

### 3.3.3 Leningen u/g

	Stand per 01-01-2021	Toevoeging/ aflossing	Stand per 31-12-2021
Lease depot	1.472	-191	<b>1.281</b>

Dit betreft de financiering van het in lease gegeven wagenpark. Woonzorg Nederland draagt zelf zorg voor de financiering van het wagenpark, derhalve heeft Woonzorg Nederland een (niet rentedragende) vordering op de leasemaatschappij. De looptijd van deze vordering is per



voertuig (maximaal) 4 jaar, zijnde de looptijd van het leasecontract. Het bedrag korter dan 1 jaar bedraagt circa € 293. Als zekerheid voor de vordering staan de voertuigen op naam van Woonzorg Nederland.

### 3.3.4 Overige effecten

	Stand per 01-01-2021	Toevoeging/ aflossing	Waarde mutatie	Stand per 31-12-2021
ASN Aandelenfonds	377	-377	0	<b>0</b>

Door de fusie met Stichting Sociaal Fonds Stichting Woonzorg Nederland is eind 2020 een aandelenportefeuille verkregen van € 352. Deze portefeuille is direct na de fusie geliquideerd en de gelden zijn in januari 2021 ontvangen.

### 3.3.5 Overige vorderingen

	Actuele waarde Interest Rate Caps	Geactiveerde premie/rente	Totaal
Stand 1 januari 2021	344	167	511
Waardemutatie	785	0	785
Overige mutatie	0	-49	-49
Stand 31 december 2021	<b>1.129</b>	<b>118</b>	<b>1.247</b>

De Interest Rate Caps zijn om defensieve redenen aangeschaft ter bescherming van het renterisico van de roll-over financieringen op basis van drie- of zesmaands EURIBOR. Gedurende de gehele looptijd van de veelal lineair langlopende contracten is het renteniveau niet hoger dan het in de Interest Rate Cap overeengekomen niveau (4,5%, 5,0% en 5,5%) in lijn met de

WSW-uitgangspunten op het moment van aanschaf van de Cap. De waardering van de Caps is gebaseerd op de yield curve en de 3-maands, respectievelijk 6 maands forward rentetarieven ultimo 2021.

De nominale waarde van de onderliggende variabel rentende leningen bedraagt € 129 miljoen (zie ook paragraaf "Langlopende schulden". De gemiddelde einddatum van deze Caps is augustus 2039. In 2021 zijn er geen nieuwe Interest Rate Caps aangetrokken.

De rente is gebaseerd op driemaands EURIBOR en zal over de totale looptijd per saldo niet hoger zijn dan gewogen gemiddeld 5,11%. De marktwaarde van de reeds ingegane Caps bedraagt € 1.129 ultimo 2021 (ultimo 2020: € 344).

Geactiveerde premie/rente embedded derivaten: De netto contante waarde van het renteversil tussen de gecontracteerde rente en de destijds geldende marktrente is geactiveerd en komt gedurende de looptijd van de lening ten laste van het resultaat.

## 3.4 Voorraden

De overige voorraden bestaan uit grondposities.

## 3.5 Vorderingen

Alle vorderingen hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

3.5.1 **Huurdebiteuren**

	31-12-2021	31-12-2020
Huurdebiteuren	3.346	4.683
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-1.644	-3.160
<b>Totaal</b>	<b>1.702</b>	<b>1.523</b>

In 2021 zijn de beëindigde contracten en deurwaarderszaken opgeschoond. Als gevolg hiervan daalde zowel de vordering op de huurdebiteuren als de voorziening wegens oninbaarheid.

3.5.2 **Vorderingen op groepsmaatschappijen**

	31-12-2021	31-12-2020
Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting (HBS)	7.815	7.405
Af: Voorziening vordering HBS	-7.237	-6.827
	<b>578</b>	<b>578</b>
Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.	2.028	2.028
Af negatieve waarde deelneming	-551	-552
<b>Totaal</b>	<b>2.055</b>	<b>2.054</b>

Woonzorg Nederland heeft een vordering op de Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting (HBS) vanwege een tweetal vóór 1 juli 2015 verstrekte leningen. Deze leningen zijn aan het eind van de looptijd (dat wil zeggen 30 september 2015) niet verlengd en daarmee direct opeisbaar geworden. Het totale bedrag van de oorspronkelijke hoofdsom van de twee leningen bedraagt

€ 6,4 miljoen. In 2019 en 2021 is hierop een bedrag van resp. € 2,2 miljoen en € 0,9 miljoen afgelost. Inclusief verschuldigde rente en andere vergoedingen (op grond van de oorspronkelijke leningovereenkomsten) bedraagt de totale vordering € 7,8 miljoen per 31 december 2021.

HBS is geen deelneming van Woonzorg Nederland maar kwalificeert wel als groepsmaatschappij gezien de bestuurlijke verbinding. HBS heeft daarnaast een 100% kapitaalbelang in Puerta Holding B.V. (statutair gevestigd te Amsterdam), welke vennootschap op haar beurt een 100% kapitaalbelang heeft in Altus Advies en Ontwikkeling B.V. (eveneens statutair gevestigd te Amsterdam).

De belangrijkste financiële getallen van HBS kunnen als volgt worden weergegeven:

Groepsmaatschappij	Balanstotaal per 31-12-2021	Eigen vermogen per 31-12-2021	Resultaat 2021
Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting	589	-7.426	-299

Mede vanwege het negatief eigen vermogen bij HBS en haar deelnemingen is voor de vordering op HBS een voorziening getroffen, namelijk € 7,2 miljoen ultimo 2021 (ultimo 2020: € 6,8 miljoen).

In 2022 heeft de Aw ontheffing verleend van het verbod tot het verschaffen van vermogen aan HBS. Met dit besluit is het mogelijk de openstaande vordering van Woonzorg Nederland op HBS af te boeken en zowel HBS, Puerta Holding B.V. als Altus Advies en Ontwikkeling B.V. te ontbinden.

## 3.5.3 Belastingen en premies van sociale verzekeringen

	31-12-2021	31-12-2020
Vennootschapsbelasting 2021	11.462	0
Vennootschapsbelasting 2020	4.336	4.336
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	2.296	18.377
<b>Totaal</b>	<b>18.094</b>	<b>22.713</b>

Een nadere toelichting is opgenomen onder hoofdstuk 4.7 Belastingen.

## 3.5.4 Overige vorderingen

	31-12-2021	31-12-2020
Debiteuren - niet zijnde huur	21.589	4.853
Door te belasten kosten	277	267
Overige vorderingen	386	286
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-66	-150
<b>Totaal</b>	<b>22.186</b>	<b>5.256</b>

Het saldo Debiteuren – niet zijn de huur betreft de verkoop van 5 complexen op 31 december 2021 waarvan de ontvangsten plaatsvonden in januari.

## 3.6 Liquide middelen

	31-12-2021	31-12-2020
Rekening-courantsaldo banken	615	905
<b>Totaal</b>	<b>615</b>	<b>905</b>

De liquide middelen, inclusief het niet gebruikte deel van de kredietfaciliteit ad € 65 miljoen, staan geheel ter vrije beschikking. De kredietfaciliteit is niet geborgd door WSW.

## 3.7 Eigen Vermogen

De samenstelling van het eigen vermogen per 31 december is als volgt:

	2021	2020
Herwaarderingsreserves	2.782.828	2.239.891
Overige reserves	696.316	974.421
Resultaat na belastingen van het boekjaar	564.539	264.832
<b>Stand per 31 december</b>	<b>4.043.683</b>	<b>3.479.144</b>

Het verloopoverzicht van het eigen vermogen is als volgt:

	2021	2020
Stand per 1 januari	3.479.144	3.213.074
Fusie Stichting Sociaal Fonds	0	1.238
Saldo na verwerking fusie	3.479.144	3.214.312
Resultaat na belastingen van het boekjaar	564.539	264.832
<b>Stand per 31 december</b>	<b>4.043.683</b>	<b>3.479.144</b>

### 3.7.1 Herwaarderingsreserves

Het mutatieoverzicht van de herwaarderingsreserves is als volgt:

	2021	2020
Stand per 1 januari	2.239.891	2.023.035
Mutatie/realisatie door verkoop	0	-2.941
Mutatie door herwaardering	542.937	219.797
<b>Stand per 31 december</b>	<b>2.782.828</b>	<b>2.239.891</b>

### 3.7.2 Overige reserves

Het mutatieoverzicht van de overige reserves is als volgt:

	2021	2020
Stand per 1 januari	974.421	881.124
Fusie Stichting Sociaal Fonds	0	1.238
Saldo na verwerking fusie	974.421	882.362
Mutatie uit herwaarderingsreserves	-542.937	-216.857
Resultaatbestemming	264.832	308.916
<b>Stand per 31 december</b>	<b>696.316</b>	<b>974.421</b>

### 3.7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar

De resultaatbestemming 2021 is niet in de jaarrekening verwerkt.

De voorgestelde resultaatbestemming is als volgt:

	2021
Toevoeging overige reserves	564.539
<b>Totaal</b>	<b>564.539</b>

### 3.7.4 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van de Stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat. Artikel 19 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting.

## 3.8 Voorzieningen

De stand van de voorzieningen ultimo boekjaar is als volgt:

	31-12-2021	31-12-2020
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	21.358	23.110
Latente belastingverplichtingen	40.265	34.725
Overige voorzieningen	2.478	2.435
<b>Totaal</b>	<b>64.101</b>	<b>60.270</b>



### 3.8.2.2 Voorziening latentie vastgoed

De nominale waarde van de latentie vastgoed ultimo 2021 bedraagt € 463,9 miljoen (ultimo 2020: € 329,1 miljoen). Hiervoor is een inschatting gemaakt of deze binnen afzienbare tijd kan worden verrekend. Voor een gedeelte van nominaal € 6,5 miljoen is een latentie opgenomen. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt hierbij 2,19%. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0,7 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 3,0 miljoen binnen vijf jaar. Voor het overige verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed van nominaal circa € 457,4 miljoen is het zeer waarschijnlijk dat deze doorschuiven naar het opvolgende actief, waardoor de contante waarde van dit verschil naar nihil tendeert.

### 3.8.2.3 Voorziening latentie leningen

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de belastingdienst toepast (i.c. marktwaarde per datum fiscale openingsbalans) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. De latentie van € 4,8 miljoen is de contante waarde van de vennootschapsbelasting over de jaarlijkse afschrijving van het agio. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt hierbij 2,19%. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 1,0 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 2,4 miljoen binnen vijf jaar. De nominale waarde van de belastinglatentie leningen bedraagt eind 2021 € 5,6 miljoen (ultimo 2020: € 8,1 miljoen).

### 3.8.2.4 Voorziening latentie derivaten

In de jaarrekening is met ingang van boekjaar 2021 een latente belastingverplichting tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de commerciële en de fiscale waardering van de derivaten. De nominale waarde van dit verschil bedraagt € 4,4 miljoen. De latentie loopt af over de resterende looptijd van deze derivaten. De gehanteerde netto-disconteringsvoet

bedraagt hierbij 2,19%. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0,1 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 0,8 miljoen binnen vijf jaar.

### 3.8.3 Overige voorzieningen

De mutaties in de overige voorzieningen zijn in het navolgende schema samengevat:

	Claims en geschillen	Loopbaan ontw.budget	Totaal 2021	Totaal 2020
Stand per 1 januari	1.596	839	2.435	3.567
Dotatie	500	193	693	694
Vrijval/onttrekkingen	-500	-150	-650	-1.826
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.596</b>	<b>882</b>	<b>2.478</b>	<b>2.435</b>

#### 3.8.3.1 Voorziening claims en geschillen

Woonzorg Nederland heeft een aantal juridische geschillen welke mogelijk kunnen leiden tot te betalen claims. Voor de verwachte uitgaven die voortvloeien uit de geschillen is een voorziening opgenomen. De voorziening heeft een overwegend langlopend karakter (langer dan een jaar).

#### 3.8.3.2 Voorziening loopbaan ontwikkelingsbudget

Iedere medewerker heeft met ingang van 2010 (conform de cao-bepalingen) een eigen loopbaan-ontwikkelingsbudget. De hoogte van het beschikbare budget is afhankelijk van het aantal (maximaal 5) dienstjaren van de medewerker. Deze voorziening heeft grotendeels een langlopend karakter, dat wil zeggen langer dan één jaar.

## 3.9 Langlopende schulden

### 3.9.1 Schulden aan overheid en banken

Het verloop is in het navolgende schema samengevat:

	Overheid	Banken	Totaal 2021	Totaal 2020
Stand per 1 januari	1.257	1.842.181	1.843.438	1.824.093
Opgenomen geldleningen	0	73.848	73.848	96.624
Agio	0	21.516	21.516	0
Contractaflossingen boekjaar	-110	-59.456	-59.566	-77.279
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.147</b>	<b>1.878.089</b>	<b>1.879.236</b>	<b>1.843.438</b>

De aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het jaar ad € 74 miljoen (2020: € 58 miljoen) zijn opgenomen onder de langlopende schulden.

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2021 € 2.553 miljoen (ultimo 2020: € 2.725 miljoen). De marktwaarde is berekend aan de hand van de marktrente op basis van de yieldcurve ultimo december 2021 (2020). De daling van de marktwaarde is veroorzaakt door de stijging van de marktrente.

De 'duration' van de leningen- en derivatenportefeuille bedraagt 13,8 jaar (2020: 13,5 jaar).

De duration is berekend op basis van de huidige yieldcurve.

De gemiddelde gewogen vermogenskostenvoet van de leningenportefeuille bedraagt 2,93% (2020: 3,00%).

Het onroerend goed is voor circa 99% gefinancierd onder borgstelling van het WSW. Voor een toelichting op de verstrekte zekerheden, zie de nadere toelichting bij "Niet uit de balans blijvende informatie".

Woonzorg heeft in december 2021 een marktconforme 40-jarige lening aangetrokken van € 13.8 miljoen en geruild met een hoogrentende lening van collega-corporatie Vestia. Het verschil tussen de boekwaarde en de reële waarde van de middels de ruil verkregen hoogrentende lening is als agiodeel van de lening verwerkt. Het agio op de leningen ultimo 2021 bedraagt € 21,5 miljoen.

Het agiodeel van de lening binnen twaalf maanden na afloop van het jaar ad € 0,5 miljoen is opgenomen onder de schulden aan banken (onder de langlopende schulden).

### Geldleningen

Restant looptijd/ Percentage vaste geldleningen	< 4,00%	< 5,00%	< 6,00%	< 8,00%	Totaal
< 1 jaar	77	0	162	871	1.109
< 5 jaar	70.056	35.178	16.670	1.428	123.332
< 10 jaar	102.400	23.978	0	0	126.378
< 15 jaar	132.940	94.948	37.824	1.667	267.379
< 20 jaar	127.995	398.139	61.278	968	588.381
Overig	549.366	47.886	0	0	597.252
<b>Subtotaal</b>	<b>982.834</b>	<b>600.129</b>	<b>115.933</b>	<b>4.934</b>	<b>1.703.831</b>

### Restant looptijd/Percentage roll-overleningen

< 1 jaar	25.000	0	0	0	25.000
< 5 jaar	4.637	0	0	0	4.637
< 10 jaar	0	0	0	0	0
Overig	124.253	0	0	0	124.253
<b>Subtotaal</b>	<b>153.890</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>153.890</b>

**Totaal bruto-Treasury positie**    **1.136.724**    **600.129**    **115.933**    **4.934**    **1.857.721**



Afgesloten Interest Rate Caps met Cap-referentierente c.q. strike:	< 4,00%	< 5,00%	< 6,00%	< 8,00%	Totaal
< 1 jaar	0	1.057	7.089	0	8.146
< 5 jaar	0	4.227	26.394	0	30.621
< 10 jaar	0	5.284	28.906	0	34.190
< 15 jaar	0	5.284	26.778	0	32.062
< 20 jaar	0	5.284	17.470	0	22.754
Overig	0	1.057	0	0	1.057
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>22.193</b>	<b>106.637</b>	<b>0</b>	<b>128.829</b>

Rentefluctuaties met betrekking tot roll-overleningen worden binnen de daarvoor geldende mandaten afgedekt met afgeleide financiële (rentebeschermdende en rentefixerende) instrumenten. De fluctuaties die de bancaire opslagen op de rente niveaus van de onderliggende roll-overleningen laten zien worden hierdoor echter niet afgedekt. Het niveau van deze bancaire opslagen wordt wel meegenomen bij de (risico)beoordeling van de aangevraagde financiering.

### 3.9.2 Overige schulden

	Embedded derivaten	Waarborg- sommen	Over- lopende passiva	Totaal 2021	Totaal 2020
Stand per 1 januari	19.776	670	0	20.446	16.095
Waardemutatie	-2.350	0	0	-2.350	4.098
Mutatie	0	186	57.424	57.610	253
<b>Stand per 31 december</b>	<b>17.426</b>	<b>856</b>	<b>57.424</b>	<b>75.706</b>	<b>20.446</b>

Onder de leningen is voor een bedrag van € 13 miljoen aan Extendible fixeleningen opgenomen. Bij deze leningen betaalt Woonzorg Nederland gedurende het eerste tijdvak een vaste rente die lager is dan de marktrente zoals die op het moment van afsluiten gold. In ruil hiervoor heeft Woonzorg Nederland aan de tegenpartij het recht gegeven om bij het begin van het tweede tijdvak te bepalen of er een op het moment van afsluiten bepaalde vaste rente wordt betaald of dat er een variabele rente wordt betaald. De lening van € 13 miljoen heeft een looptijd tot 2046. De bank heeft het recht om per 2026 te kiezen voor een rente van 4,4%. Indien de bank geen gebruik maakt van het recht wordt de lening verlengd op basis van 3 Maands Euribor zonder (liquiditeits)opslag. Dit recht van de tegenpartij is een embedded derivaat dat is afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de balans is verwerkt onder derivaten. De marktwaarde van dit embedded derivaat bedraagt per balansdatum € 9,3 miljoen negatief (2020: € 19,8 miljoen negatief).

In 2021 heeft de tegenpartij aangegeven gebruik te maken van het recht op een vaste rente van 4,5% over een lening van € 12 miljoen. De lening heeft een looptijd tot 2036. Vanaf het moment van de omzetting van de lening valt de waarde van het embedded derivaat gedurende de resterende looptijd van de lening vrij ten gunste van het resultaat. De marktwaarde van deze lening ultimo 2021 bedraagt € 8,2 miljoen.

De overlopende passiva heeft te maken met de onder hoofdstuk 3.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie toegelichte “Venustransactie”. Onder de schulden aan overheid en banken zijn leningen opgenomen welke betrekking hebben op de in november 2021 afgesloten overeenkomst van taakoverdracht. Deze leningen zijn onderdeel van een taakoverdracht van 1.144 eenheden in Voorschoten en Leiden, welke uiterlijk het tweede kwartaal 2022 overgedragen worden.

De boekwaarde van deze leningen (gecorrigeerd voor de overlopende rente) bedraagt € 112,6 miljoen en de per 1 december 2021 gefixeerde marktwaarde bedraagt € 170 miljoen. Aangezien de prijsbepaling in 2021 heeft plaatsgevonden zijn, in verband met de taakoverdracht, de betreffende leningen in de balans per 31 december 2021 tegen reële waarde gewaardeerd. Het verschil tussen de boekwaarde en de reële waarde is verantwoord onder overlopende passiva.

### 3.10 Kortlopende schulden

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

#### 3.10.1 Schulden aan banken

	31-12-2021	31-12-2020
Rekening-courantschuld bank	20.778	5.336
<b>Totaal</b>	<b>20.778</b>	<b>5.336</b>

Met één bankinstelling zijn kredietfaciliteiten overeengekomen, groot € 65 miljoen. Voor deze kredietfaciliteiten zijn geen afzonderlijke zekerheden verstrekt.

#### 3.10.2 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

	31-12-2021	31-12-2020
Omzetbelasting	12.273	9.340
Loonheffing	668	668
Overig	1	1
<b>Totaal</b>	<b>12.942</b>	<b>10.009</b>

#### 3.10.3 Overlopende passiva

	31-12-2021	31-12-2020
Nog te betalen rente geldleningen	20.192	20.887
Te verrekenen servicekosten	3.403	4.978
Vooruitontvangen huur	3.024	3.417
Reservering vakantiedagen	1.011	871
Te betalen kosten afgesloten projecten	707	592
Nog te besteden subsidies	2.140	0
Overige	2.002	3.861
<b>Totaal</b>	<b>32.479</b>	<b>34.606</b>

## 3.11 Niet uit de balans blijkende informatie

### 3.11.1 Leaseverplichtingen

Met leasemaatschappijen zijn leaseovereenkomsten afgesloten voor het wagenpark voor maximaal 4 jaar. De totale verplichting bedraagt € 1,2 miljoen waarvan € 0,5 miljoen korter dan één jaar en € 0,7 miljoen van één tot vier jaar.

### 3.11.2 Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van €0,6 miljoen per jaar. Deze erfpachtverplichtingen zijn voor het merendeel zonder einddatum.

### 3.11.3 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor een bedrag van € 96 miljoen (2020: € 67 miljoen).

### 3.11.4 Onderhoudsverplichtingen

Woonzorg Nederland is per balansdatum onderhoudsverplichtingen aangegaan ad € 3,4 miljoen (ultimo 2020: € 9,0 miljoen).

### 3.11.5 Obligo WSW

Woonzorg heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Woonzorg niet binnen 10 werkdagen aan dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Woonzorg.

### 3.11.6 Aansprakelijkheid fiscale eenheid

Woonzorg Nederland vormt met Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V. een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Op grond van de voorwaarden zijn de Woonzorg Nederland en Woonzorg Projectontwikkeling B.V. ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

Woonzorg Nederland en Woonzorg Projectontwikkeling B.V. vormen tevens een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn deze entiteiten ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

### 3.11.7 Overige fiscale aansprakelijkheid

Vanuit de wet Ketenaansprakelijkheid en de inlenersaansprakelijkheid kan Woonzorg Nederland bij ingebreke blijven van onderaannemers/uitleners aansprakelijk worden gesteld voor achterstallige betaling van premies werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting bij uitbesteding van werk respectievelijk inlenen van uitzendkrachten.

### 3.11.8 Procedure schade aardbevingsgebied

In april 2020 zijn elf corporaties uit het aardbevingsgebied een civiele schadestaatprocedure tegen de NAM begonnen, welke zich richt op de waardedaling van het bezit in het aardbevingsgebied. In 2021 hebben de woningcorporaties de NAM verzocht akkoord te gaan met het beëindigen van de schadestaatprocedure, zodat zij een aanvraag bij het IMG kunnen indienen. De NAM is hier tot dusverre niet mee akkoord gegaan. In februari 2022 heeft de NAM aangegeven bereid te zijn te spreken over een schikking. De verdere afspraken met betrekking tot het schikkingsvoorstel worden de komende periode verder uitgewerkt.

## 4 Toelichting op de winst- en verliesrekening

Alle vermelde bedragen luiden in € x 1.000, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

### 4.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### 4.1.1 Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn als volgt te specificeren:

	2021	2020
Intramuraal	87.322	89.740
Zelfstandige woningen	204.642	203.369
Overig onroerend bezit	16.409	16.050
	308.373	309.159
Huurderving wegens leegstand	-7.904	-8.532
Huurderving wegens oninbaarheid	-222	-363
<b>Totaal</b>	<b>300.247</b>	<b>300.264</b>

Alle opbrengsten zijn in Nederland behaald. In het boekjaar 2021 heeft Woonzorg Nederland de specificatie van de huuropbrengsten in de winst- en verliesrekening gewijzigd van technische typologie naar contractsoort. De vergelijkende cijfers over 2020 zijn aangepast. De huurderving inclusief leegstand is inclusief leegstand door projectontwikkeling wegens transformatie van ons bezit.

#### 4.1.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengst servicecontracten (uit hoofde van levering en diensten) is als volgt te specificeren:

	2021	2020
Doorbelaste servicekosten	33.277	32.978
Af: derving wegens leegstand en oninbaarheid	-2.457	-2.911
<b>Totaal</b>	<b>30.820</b>	<b>30.067</b>

Het saldo van de opbrengsten en lasten servicecontracten is als volgt:

	2021	2020
Opbrengsten servicecontracten	30.820	30.067
Lasten servicecontracten	-33.260	-33.230
<b>Saldo</b>	<b>-2.440</b>	<b>-3.163</b>

In 2020 is een incidentele afboeking van intramurale panden ad € 0,9 miljoen ten laste van de niet verrekenbare servicekosten gebracht.

## 4.1.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2021	2020
Directe kosten	6.064	4.193
Toegerekende personeelskosten	15.245	14.527
Toegerekende bedrijfslasten	6.272	4.690
<b>Totaal</b>	<b>27.581</b>	<b>23.410</b>

De stijging van de directe kosten wordt met name veroorzaakt door hogere kosten met betrekking tot de NEN2580 inmetingen. In 2021 zijn extra middelen ter beschikking gesteld om de opgelopen achterstanden in voorgaande perioden (veroorzaakt door de lockdowns) versneld in te lopen.

## 4.1.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
Planmatig onderhoud	39.082	33.729
Contractonderhoud	11.123	9.801
Klachtenonderhoud	15.188	15.187
Mutatieonderhoud	11.946	9.321
Onderhoud uit projecten in ontwikkeling	20.615	11.438
Overig onderhoud	5.878	6.320
<b>Subtotaal</b>	<b>103.832</b>	<b>85.796</b>
Toegerekende personeelskosten	8.005	7.112
Toegerekende bedrijfslasten	2.605	2.030
<b>Totaal</b>	<b>114.442</b>	<b>94.938</b>

De stijging van de lasten onderhoudsactiviteiten worden voor resp. ruim € 5 en € 9 miljoen veroorzaakt door hogere lasten planmatig onderhoud en de toename van de investeringen in projecten.

De oorzaak van de hogere kosten planmatig onderhoud zijn extra werkzaamheden die in eerdere fasen niet zijn uitgevoerd en in combinatie met de onderhanden werkzaamheden alsnog zijn opgepakt.

De stijging van de lasten onderhoud uit projecten in ontwikkeling wordt veroorzaakt door de toename van de investeringen in projecten.

## 4.1.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021	2020
Verhuurderheffing	22.200	21.070
Belastingen en verzekeringen	12.491	12.096
Erfpacht	538	394
Overige exploitatiekosten	173	160
<b>Subtotaal</b>	<b>35.402</b>	<b>33.720</b>
Mutatie overige voorzieningen	0	-1.230
<b>Totaal</b>	<b>35.402</b>	<b>32.490</b>

## 4.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille bedroeg over 2021 €-1,0 miljoen (2020: €-1,4 miljoen).

### 4.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2021	2020
Opbrengst verkoop bestaand bezit DAEB	28.784	4.178
Opbrengst verkoop bestaand bezit niet-DAEB	12.172	3.578
Subtotaal verkoop bestaand bezit	40.956	7.756
Verkoopkosten bestaand bezit	-693	-253
<b>Totaal</b>	<b>40.263</b>	<b>7.503</b>

### 4.2.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille

	2021	2020
Personeelskosten	325	253
Toegerekende organisatiekosten	141	134
<b>Totaal</b>	<b>466</b>	<b>387</b>

### 4.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2021	2020
Boekwaarde verkoop DAEB vastgoed	28.918	6.484
Boekwaarde verkoop niet-DAEB vastgoed	11.981	2.009
<b>Totaal</b>	<b>40.899</b>	<b>8.493</b>

## 4.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### 4.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Restant vrijval voorziening onrendabele investeringen	5.969	4.107
Dekking AK vastgoedprojecten	4.439	3.572
Geactiveerde rente vastgoed in ontwikkeling	1.843	1.573
Afboeking vastgoed in ontwikkeling	-387	-152
Toegerekende organisatiekosten	-1.977	-1.151
Toegerekende personeelskosten	-4.573	-2.923
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-43.633	-39.205
<b>Totaal</b>	<b>-38.319</b>	<b>-34.179</b>

## 4.3.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Mutatie actuele waarde DAEB vastgoed in exploitatie	569.085	224.131
Mutatie actuele waarde niet- DAEB vastgoed in exploitatie	49.337	15.278
	618.422	239.409
Ontvangen boekwaarden intramurale complexen	0	864
<b>Totaal</b>	<b>618.422</b>	<b>240.273</b>

## 4.3.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2021	2020
Afwaardering voorraad grondposities	-256	-311
<b>Totaal</b>	<b>-256</b>	<b>-311</b>

## 4.4 Netto resultaat overige activiteiten

## 4.4.1 Opbrengst overige activiteiten

	2021	2020
Vergoeding administratiekosten	979	975
Opbrengt zendmasten	689	667
Overige opbrengsten	149	352
<b>Totaal</b>	<b>1.817</b>	<b>1.994</b>

## 4.4.2 Kosten overige activiteiten

	2021	2020
Toegerekende personeelskosten	231	232
Toegerekende bedrijfslasten	87	76
<b>Totaal</b>	<b>318</b>	<b>308</b>



## 4.5 Overige organisatiekosten

	2021	2020
Vestia deal	21.516	0
Toegerekende personeelskosten	10.089	7.770
Toegerekende bedrijfslasten	4.688	3.932
Obligoheffing	1.137	0
Overig	218	317
<b>Totaal</b>	<b>37.648</b>	<b>12.019</b>

De “Vestia deal” is nader toegelicht onder respectievelijk 3.9.1 Schulden aan overheid en banken en hoofdstuk 2.2 Toelichting op het kasstroomoverzicht naar activiteit.

Vanaf 2021 wordt door WSW jaarlijks een obligoheffing geheven. De heffing bedraagt maximaal 0,33% van de restschuld van de door Woonzorg opgenomen door het WSW geborgde leningen. Over 2021 bedroeg de heffing 0,0624% (€ 1,1 miljoen).

## 4.6 Financiële baten en lasten

### 4.6.1 Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren

	2021	2020
Waardeverandering derivaten	3.135	-4.208
Waardeverandering vordering stichting HBS	0	-10
<b>Totaal</b>	<b>3.135</b>	<b>-4.218</b>

De waardeverandering van de derivaten wordt veroorzaakt door de stijgende rente en het uitoefenen van het recht van de bank voor een vaste rente voor een lening. Door onder overige langlopende schulden opgenomen negatieve marktwaarde van de embedded derivaten nam hierdoor af met € 2,3 miljoen.

### 4.6.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en effecten

	2021	2020
Dividend Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V	31	19
Ontvangen inzake deelname Woningnet N.V.	81	82
<b>Totaal</b>	<b>112</b>	<b>101</b>

### 4.6.3 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2021	2020
Overige rentebaten	9	370
<b>Totaal</b>	<b>9</b>	<b>370</b>

## 4.6.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2021	2020
Venustransactie	57.424	0
Rente leningen overheid en kredietinstellingen	54.538	56.105
Borgstellingsvergoeding WSW	430	410
Geamortiseerde rente embedded derivaten	49	49
Overige rentelasten	357	334
<b>Totaal</b>	<b>112.798</b>	<b>56.898</b>

De "Venustransactie" is nader toegelicht onder hoofdstuk 3.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie en 3.9.2 Overlopende passiva.

## 4.7 Belastingen

	2021	2020
Vennootschapsbelasting 2017	1.929	4.702
Vennootschapsbelasting 2018	2.281	5.033
Vennootschapsbelasting 2019	2.296	3.832
Vennootschapsbelasting 2020	0	-17.067
Vennootschapsbelasting 2021	-7.946	0
<b>Subtotaal</b>	<b>-1.440</b>	<b>-3.500</b>
Mutatie voorziening latente belastingverplichting	12.542	-11.373
<b>Totaal</b>	<b>11.102</b>	<b>-14.873</b>

	2021	2020
Resultaat boekjaar	564.539	264.832
Vennootschapsbelasting	-11.102	14.873
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>553.437</b>	<b>279.705</b>
<i>Fiscaal andere behandeling van:</i>		
Opbrengst verkoop bestaand bezit	-1.418	4.482
Toepassing herinvesteringsreserve	-5.057	-1.945
Afschrijvingen	-13.462	-16.529
Overige waardeveranderingen	37.663	34.544
Bijzondere waardeverminderingen	-9.838	-4.059
Onderhoudsinvesteringen	-8.167	-12.117
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-618.422	-239.409
Waardeveranderingen financiële vaste activa	-3.426	3.917
Afschrijvingen op (dis)agio op leningen	1.939	2.969
Ontvangen boekwaarden	2.933	3.277
Voorziening "(af)waarderingen" vastgoed	0	-1.700
Lagere volkshuisvestelijke bijdragen	68.182	0
Energie investeringsaftrek (EIA)	-1.350	0
Overige	-380	-295
<b>Totaal permanente en tijdelijke verschillen</b>	<b>-550.803</b>	<b>-226.865</b>
Belastbaar bedrag voor toepassing ATAD	2.634	52.840
Renteaftrekbepanking ATAD	29.229	15.494
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>31.863</b>	<b>68.334</b>
<b>Verschuldigde winstbelasting</b>	<b>7.946</b>	<b>17.067</b>
Aanpassing belastbaar bedrag voorgaande jaren	-26.024	-54.268
Winstbelasting voorgaande jaren	-6.506	-13.567
<b>Verschuldigde winstbelasting</b>	<b>1.440</b>	<b>3.500</b>

De resultaten met betrekking tot de vennootschapsbelasting 2017 en 2018 zijn het gevolg van het definitief vaststellen van de VPB aanslagen 2017 en 2018 in boekjaar 2021. Het resultaat inzake de vennootschapsbelasting 2019 is gebaseerd op de definitieve concept aangifte 2019, welke in boekjaar 2022 definitief vastgesteld zal worden.

Het belastbaar bedrag bedraagt € 31,8 miljoen. De af te dragen vennootschapsbelasting bedraagt € 10,5 miljoen. De effectieve belastingdruk in procenten bedraagt ongeveer -2% (toepasselijk 25 procent). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door verschillen in de waarderingresultaten van vastgoedbeleggingen, onderhoud en leningen, door resultaten oude jaren en door de fiscale renteaftrekbeperving.

## 4.8 Resultaat deelnemingen

	2021	2020
Resultaat deelneming WZN Projectontwikkeling B.V.	1	14
<b>Totaal</b>	<b>1</b>	<b>14</b>

## 4.9 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum geeft.

## 4.10 Overige toelichtingen

### 4.10.1 Personeelskosten

	2021	2020
Lonen en salarissen	20.225	19.045
Sociale lasten	3.573	3.020
Pensioenlasten	2.546	3.175
<b>Subtotaal</b>	<b>26.344</b>	<b>25.240</b>
Overige personeelskosten inclusief inhuur	12.124	7.577
<b>Totaal</b>	<b>38.468</b>	<b>32.817</b>

In 2021 is sprake van meer inzet van externe inhuur door:

- het outsourcen van het rekencentrum en de transitie van het I&A-platform
- tijdelijke inhuur bij Vastgoedsturing wegens de verkoop in 2022 van de ca 1.200 woningen in Voorschoten en het effect hiervan op de omvang van deze afdeling
- extra inzet bij Vastgoedsturing op het project NEN-inmetingen

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2021	2020
Lasten verhuur- en beheer activiteiten	15.245	14.527
Lasten onderhoudskosten	8.005	7.112
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	325	253
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.573	2.923
Kosten overige activiteiten	231	232
Overige organisatiekosten	10.089	7.770
<b>Totaal</b>	<b>38.468</b>	<b>32.817</b>

In 2021 is een hoger aandeel in de kosten van de afdelingen JZ, Assetmanagement, vastgoedsturing, vastgoedprogramma's en vastgoedmanagement toegerekend aan overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

#### 4.10.2 Overige bedrijfslasten

	2021	2020
Afschrijving activa ten dienste van	1.868	1.529
Overige huisvestingskosten	2.454	912
Bureaunkosten	1.067	1.062
Automatiseringskosten	6.702	4.840
Algemene kosten	1.764	1.786
Advieskosten	1.915	1.883
<b>Totaal</b>	<b>15.770</b>	<b>12.012</b>

De stijging van de overige huisvestingskosten is incidenteel en wordt veroorzaakt door onderhoudslasten van de verbouwing van het kantoorpand in Amstelveen. Door eenmalige ontwikkelkosten voor de Woonzorg app zijn de automatiseringskosten hoger dan vorig jaar.

De overige bedrijfskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2021	2020
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	6.272	4.690
Lasten onderhoudskosten	2.605	2.030
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	141	133
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.977	1.151
Kosten overige activiteiten	87	76
Overige organisatiekosten	4.688	3.932
<b>Totaal</b>	<b>15.770</b>	<b>12.012</b>

In 2021 is een hoger aandeel in de kosten van de afdelingen JZ, Assetmanagement, vastgoedsturing, vastgoedprogramma's en vastgoedmanagement toegerekend aan overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

#### 4.10.3 Specificatie accountantskosten

Onderstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de Stichting zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta.

Opgegeven worden de facturen ten aanzien van het boekjaar waarop de (controle-) werkzaamheden betrekking hebben ('gefactureerd in het boekjaar'). Deze methode houdt in dat de facturen worden verantwoord in het boekjaar waarin deze zijn gefactureerd. Indien een deel van de (controle-) werkzaamheden wordt verricht na het boekjaareinde (in het volgende boekjaar) worden de lasten toegerekend aan het volgende boekjaar.

	2021	2020
Controle van de jaarrekening	232	226
Andere controlewerkzaamheden	29	23
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controle diensten	0	0
<b>Totaal</b>	<b>261</b>	<b>249</b>

Onder de post "andere controlewerkzaamheden" zijn de kosten voor de controle van de dVi opgenomen.

## 5 Financiële instrumenten en risicobeheersing

### 5.1 Algemeen

In het Treasurystatuut wordt het gebruik van derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's/looptijd-risico's. Voor derivaten geldt dat Woonzorg Nederland zich volgens haar Treasurystatuut onverkort houdt aan de bepalingen ten aanzien van het gebruik van derivaten zoals opgenomen in de Woningwet. In dat kader zijn leningen met embedded derivaten (anders dan basisrenteleningen) niet meer toegestaan. Woonzorg Nederland is in 2006 twee leningscontracten, zijnde Extendible Fixeleningen met embedded derivaten aangegaan voor een totaal nominaal leningsbedrag ad € 25 miljoen. Hiervan is 1 lening van € 12 miljoen tegen een vaste rente verlengd, waardoor de portefeuille met extendible leningen nog maar bestaat uit 1 lening van € 13 miljoen. Deze lening valt nog onder de oude beleidsregels en is om die reden toegestaan.

Toegepaste grondslagen voor de verwerking van deze instrumenten zijn volledig in overeenstemming met hetgeen algemeen aanvaard is. Voor risicoduiding wordt verwezen naar onderstaande paragraaf 'Financiële instrumenten en risicobeheersing'.

De leningenportefeuille van Woonzorg Nederland aan de passiefzijde is voor circa 90% gefinancierd op vaste rentebasis. Voor circa 10% vindt financiering op variabele rentebasis plaats, waarvoor het rente risico, behoudens de variabele hoofdsomlening, wordt ingedekt met langlopende lineaire Interest Rate Caps.

### 5.2 Financiële instrumenten en toepassing

Binnen het Treasurybeleid van Woonzorg Nederland dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt)risico's. Op grond van het interne Treasurystatuut dient er een rechtstreekse relatie te bestaan tussen het gebruik van de financiële instrumenten en de daarvoor bestemde onderliggende/financiering voor vastgoedprojecten.

De relatie tussen derivaten en onderliggende financiering ter (her)financiering van vastgoedprojecten dient als volgt te zijn geregeld:

- *Voor bestaande derivaten:* het bedrag, de aflossingssystematiek en de renteherzieningsmomenten van de rolloverleningen, sluiten exact aan op die van de Interest Rate Caps.
- *Voor nieuwe derivaten (aangegaan vanaf 1 oktober 2012):* het bedrag, de looptijd, de aflossingssystematiek en de renteherzieningsmomenten van de rolloverleningen, sluiten exact aan op die van de Interest Rate Caps of eventueel Interest Rate Swaps.

Na 1 oktober 2012 zijn geen nieuwe derivatencontracten aangegaan.

Derivaten en effecten worden tegen actuele waarde gewaardeerd. Veranderingen in de actuele waarde worden direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de grondslagen voor financiële vaste activa.

### 5.3 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Ten aanzien van de beheersing van financiële risico's onderscheidt Woonzorg Nederland de volgende risico's en risico mitigerende maatregelen:

#### 5.3.1 Marktrisico

Woonzorg Nederland loopt marktrisico ter zake de (toekomstige) bancaire renteopslag van de onder de afgesloten lineaire Interest Rate Caps liggende af te sluiten lineaire roll-over leningen. Dit marktrisico wordt niet gemitigeerd anders dan door de relatieve omvang van de als zodanig aangetrokken/ aan te trekken financieringen.

### 5.3.2 Renterisico

Woonzorg Nederland loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonzorg Nederland risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Dit renterisico is, met uitzondering van een variabele hoofdsomlening met variabele rente groot € 25 miljoen, gemaximeerd tot de strike price van de Interest Rate Caps exclusief bancaire renteopslag van de onderliggende roll-over leningen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen loopt Woonzorg Nederland risico's over de marktwaarde. De gemiddelde leningenportefeuille van Woonzorg Nederland is aan de passiefzijde voor circa 90% gefinancierd op vaste rentebasis. Voor ruim 10% wordt de financiering op variabele rentebasis ingedekt met derivaten, behoudens de variabele hoofdsomleningen. Voor de vorderingen worden geen financiële derivaten ten aanzien van het renterisico gecontracteerd.

#### Interest Rate Caps (totaal € 129 miljoen)

Interest Rate Caps worden aangehouden voor het afdekken van bestaande opwaartse renterisico's. Het effect is dat door het variabel financieren gebruik gemaakt kan worden van de aanhoudende zeer lage korte rente.

In de afgesloten derivatencontracten zijn géén collateraal bepalingen opgenomen. In één derivatencontract is een tweezijdige break-clause bepaling opgenomen, per 1 december 2024. Bij tussentijdse beëindiging van deze lineaire Cap transactie, wordt door de bancaire tegenpartij aan Woonzorg Nederland de marktwaarde van de Interest Rate Cap vergoed. Ter voorkoming van een open positie zal Woonzorg Nederland tegelijkertijd een vervangende lineaire Interest Rate Cap dienen aan te trekken.

Woonzorg Nederland heeft geen derivatencontracten meer met toezicht belemmerende bepaling, namelijk in geval van een aanwijzing van de Minister.

Het beheersen van de risico's van de Interest Rate Caps geschiedt door onder meer het periodiek uitvoeren van een stresstest op de positieve marktwaarde bij een rentedaling van 1% en 2%, het monitoren en periodiek rapporteren van de long term credit ratings van de tegenpartijen van derivaten. In geval van overschrijding kan het verder aanhouden van de desbetreffende derivaten in heroverweging worden genomen. De marktwaarde van een Interest Rate Cap kan niet negatief zijn.

#### Put receiver swaption, embedded in de Extendible Fixeleningen (totaal € 13 miljoen)

Het genereren van extra lage financieringslasten door een rentereductie voor de eerste renteperiode van de Extendible Fixeleningen, in ruil voor een mogelijk toekomstig rentenadeel voor de tweede renteperiode. Er is bewust gekozen voor een zeer beperkt belang in deze financieringsvorm.

Het beheersen van de renterisico's geschiedt door onder meer het periodiek uitvoeren van een stresstest op de negatieve waarde van de put receiver swaption bij een rentedaling van 1% en 2%, het monitoren en periodiek rapporteren van de long term credit ratings van de tegenpartijen van derivaten. Het renterisico van deze put receiver swaptions, als onderdeel van de Extendible Fixeleningen wordt beheerst door in het verdere verloop van de eerste renteperiode ingeval van een hogere rentestand de mogelijkheden te onderzoeken om de optiepositie te neutraliseren middels het aankopen 'tegensluiten' van een swaption.

### 5.3.3 Valutarisico

Aangezien Woonzorg Nederland alleen werkzaam is in Nederland en Treasury-transacties conform het Treasurystatuut alleen mogen plaatsvinden in euro's, loopt Woonzorg Nederland geen valutarisico.

#### 5.3.4 Kredietrisico

Woonzorg Nederland heeft geen gespreid kredietrisico. Woonzorg Nederland maakt gebruik van een gecommiteerde kredietfaciliteit van één bank met een AAA creditrating. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. Het aantrekken van benodigde lange financiering vindt plaats door middel van het laten offeren door minimaal twee en indien mogelijk meer financiële instellingen. Het aantrekken van gelden op de geldmarkt is echter sterk geconcentreerd bij twee sectorbanken, waaronder de huisbankier van Woonzorg Nederland.

#### 5.3.5 Liquiditeitsrisico

Woonzorg Nederland maakt gebruik van gecommiteerde kredietfaciliteiten van één bank met een AAA creditrating. Daarnaast wordt – met tussenkomst van een broker – nagestreefd om kortlopende middelen op de geldmarkt aan te trekken. Liquiditeitsrisico's bestaan ook ten aanzien van de te (her)financieren langlopende schulden bij expiratiedatum.

Daarnaast bestaat er een liquiditeitsrisico ten aanzien van de posten zoals benoemd onder 'niet uit de balans blijvende verplichtingen'.

Aan financiële instrumenten heeft Woonzorg Nederland Interest Rate Caps en een Put Receiver Swaption. Ten aanzien van toekomstige kasstromen van aangegane Interest Rate Caps in samenhang met de te (her)financieren rolloverleningen loopt Woonzorg Nederland liquiditeitsrisico's. Tevens loopt Woonzorg Nederland liquiditeitsrisico ten aanzien van toekomstige kasstromen van de aangegane Extendible Fixelening als gevolg van de in de geldlening ingebouwde "Put receiver swaption". Deze kan een "opportunity loss" tot gevolg hebben, indien bij aanvang van het tweede rentetijdvak van 20 jaar, de marktrente lager is dan de overeengekomen strike-price. Daartegenover staat een gerealiseerde besparing op de te betalen rente gedurende het eerste rentetijdvak van 20 jaar van de geldleningen.

Beheersing van de liquiditeitsrisico's is met name vanwege het in uitvoering nemen van het gedurende het jaar gemonitorde Treasurystatuut, het Treasury Jaarplan en de reguliere kasstroom- en managementrapportages.

#### 5.3.6 Beschikbaarheidsrisico

Woonzorg Nederland maakt voor haar financiering nagenoeg geheel gebruik van de borgingsfaciliteit van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Onderdeel van het risicobeoordelingsmodel van het WSW is de borgbaarheidsverklaring en het borgingsplafond. Op 21 oktober 2021 heeft het WSW aan Woonzorg Nederland een borgbaarheidsverklaring afgegeven en het borgingsplafond 2021 definitief vastgesteld. Tegelijkertijd heeft het WSW voor het jaar 2022 en 2023 een voorlopig borgingsplafond vastgesteld. Verder is voor de beschikbaarheid van financiering de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW.



## 6 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

### 6.1 Kasstroomoverzicht 2021 DAEB

(x € 1.000)	2021	2020	(x € 1.000)	2021	2020
<b>Operationele activiteiten</b>			<b>(Des)investeringskasstroom</b>		
<i>Ontvangsten:</i>			<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Huurontvangsten	283.752	280.212	Verkoopontvangsten bestaande huur	16.762	6.797
Vergoedingen	28.776	28.762	(Des)investeringsontvangsten overig	0	864
Overige bedrijfsontvangsten	1.079	1.274	<b>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b>	<b>16.762</b>	<b>7.661</b>
Ontvangen interest	3.692	4.261	<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>317.299</b>	<b>314.509</b>	Nieuwbouw huur	37.245	15.210
<i>Uitgaven:</i>			Verbeteruitgaven	53.050	47.526
Erfpacht	403	821	Aankoop	11.339	22.463
Betalingen aan werknemers	24.801	24.069	Investerings overig	5.293	2.240
Onderhoudsuitgaven	99.100	80.279	<b>Verwerving van materiële vaste activa</b>	<b>106.927</b>	<b>87.439</b>
Overige bedrijfsuitgaven	67.339	64.748	<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-90.165</b>	<b>-79.778</b>
Betaalde interest	55.585	57.257	<b>FVA</b>		
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	1.236	191	Ontvangsten verbindingen	6.634	6.634
Verhuurderheffing	21.635	21.032	Ontvangsten overig	3.625	896
Vennootschapsbelasting	-2.978	10.699	Uitgaven verbindingen	2.381	1.501
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>267.121</b>	<b>259.096</b>	Uitgaven overig	1.364	405
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>50.178</b>	<b>55.413</b>	<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>6.514</b>	<b>5.624</b>
			<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-83.651</b>	<b>-74.154</b>



## 6.2 Kasstroomoverzicht 2021 niet-DAEB

(x € 1.000)	2021	2020	(x € 1.000)	2021	2020
<b>Operationele activiteiten</b>					
<i>Ontvangsten:</i>			<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Huaronvangsten	18.926	18.664	Nieuwbouw huur	1.590	2.278
Vergoedingen	1.159	1.158	Verbeteruitgaven	2.836	1.891
Overige bedrijfsontvangsten	738	719	Aankoop	2.661	1.040
Ontvangen interest	0	22	Investerings overig	595	0
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>20.823</b>	<b>20.563</b>	<b>Verwerving van materiële vaste activa</b>	<b>7.682</b>	<b>5.209</b>
			<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-386</b>	<b>3.105</b>
<i>Uitgaven:</i>					
Erfpacht	18	24	<b>FVA</b>		
Betalingen aan werknemers	1.659	1.553	Ontvangsten verbindingen	2.381	1.901
Onderhoudsuitgaven	3.788	3.346	Ontvangsten overig	129	101
Overige bedrijfsuitgaven	3.536	3.747	Uitgaven overig	63	0
Betaalde interest	3.691	3.933	<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>2.447</b>	<b>2.002</b>
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	7	13	<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>2.061</b>	<b>5.107</b>
Verhuurderheffing	289	316			
Vennootschapsbelasting	-200	695	<i>Uitgaand</i>		
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>12.788</b>	<b>13.627</b>	Aflossing niet geborgde leningen	6.634	6.634
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>8.035</b>	<b>6.936</b>	<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-6.634</b>	<b>-6.634</b>
<b>(Des)investeringskasstroom</b>			Toename/afname van geldmiddelen	3.462	5.409
<i>MVA ingaande kasstroom</i>			Wijziging kortgeld	0	0
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.664	6.110	Geldmiddelen aan het begin van de periode	-677	-6.086
Verkoopontvangsten nieuwbouw	1.636	0	<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>2.785</b>	<b>-677</b>
Verkoopontvangsten grond	1.996	2.204			
<b>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b>	<b>7.296</b>	<b>8.314</b>			

### 6.3 Balans per 31 december 2021 DAEB (voor resultaatbestemming)

#### Activa

(x €1.000)

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	5.573.177	4.991.033
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	67.215	37.280
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>5.640.392</b>	<b>5.028.313</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	16.548	13.117
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>	<b>16.548</b>	<b>13.117</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	335.330	278.771
Vorderingen op groepsmaatschappijen	98.831	105.465
Latente belastingvorderingen	18.082	0
Leningen u/g	1.203	1.382
Overige effecten	0	377
Overige vorderingen	1.247	511
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>454.693</b>	<b>386.506</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>6.111.633</b>	<b>5.427.936</b>

(x €1.000)

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	1.628	935
Belastingen en premies van sociale verzekering	16.957	22.040
Overige vorderingen	15.647	5.003
Overlopende activa	407	275
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>34.639</b>	<b>28.253</b>
<b>Liquide middelen</b>		
Liquide middelen	577	850
<b>Totaal van liquide middelen</b>	<b>577</b>	<b>850</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>35.216</b>	<b>29.103</b>
<b>Totaal van activa</b>	<b>6.146.849</b>	<b>5.457.039</b>

**Passiva**

(x €1.000)

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserves	2.782.828	2.239.891
Overige reserves	696.316	974.421
Resultaat na belastingen van het boekjaar	564.539	264.832
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>4.043.683</b>	<b>3.479.144</b>
<b>Vorzieningen</b>		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	18.782	20.530
Latente belastingverplichtingen	38.602	33.370
Overige voorzieningen	2.295	2.292
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>59.679</b>	<b>56.192</b>

(x €1.000)

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	1.147	1.257
Schulden aan banken	1.878.090	1.842.181
Overige schulden	75.624	20.385
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>1.954.861</b>	<b>1.863.823</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan banken	23.524	4.604
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	21.240	9.739
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	12.129	9.398
Overlopende passiva	31.733	34.139
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>88.626</b>	<b>57.880</b>
<b>Totaal van passiva</b>	<b>6.146.849</b>	<b>5.457.039</b>

## 6.4 Balans per 31 december 2021 niet-DAEB

(voor resultaatbestemming)

### Activa

(x €1.000)	31-12-2021	31-12-2020
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
niet DAEB-vastgoed in exploitatie	421.971	376.580
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.250	6.343
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>426.221</b>	<b>382.923</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	1.290	1.290
Leningen u/g	78	90
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>1.368</b>	<b>1.380</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>427.589</b>	<b>384.303</b>

(x €1.000)	31-12-2021	31-12-2020
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Overige voorraden	694	2.723
<b>Totaal van voorraden</b>	<b>694</b>	<b>2.723</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	74	588
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.055	2.054
Belastingen en premies van sociale verzekering	1.136	673
Overige vorderingen	6.539	253
Overlopende activa	10	0
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>9.814</b>	<b>3.568</b>
<b>Liquide middelen</b>		
Liquide middelen	2.785	55
<b>Totaal van liquide middelen</b>	<b>2.785</b>	<b>55</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>13.293</b>	<b>6.346</b>
<b>Totaal van activa</b>	<b>440.882</b>	<b>390.649</b>

**Passiva**

(x €1.000)

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Eigen Vermogen</b>		
Herwaarderingsreserves	159.010	117.197
Overige reserves	119.766	140.373
Resultaat na belastingen van het boekjaar	56.554	21.201
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>335.330</b>	<b>278.771</b>
<b>Vorzieningen</b>		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	2.576	2.580
Latente belastingverplichtingen	1.663	1.355
Overige voorzieningen	183	143
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>4.422</b>	<b>4.078</b>

(x €1.000)

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan groepsmaatschappijen	98.831	105.465
Overige schulden	82	61
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>98.913</b>	<b>105.526</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan banken	0	732
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	660	465
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	813	611
Overlopende passiva	744	466
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>2.217</b>	<b>2.274</b>
<b>Totaal van passiva</b>	<b>440.882</b>	<b>390.649</b>

## 6.5 Winst- en verliesrekening over 2021 DAEB

(x € 1.000)	2021	2020
Huuropbrengsten	280.918	281.513
Opbrengsten servicecontracten	29.627	28.903
Lasten servicecontracten	-31.821	-31.709
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-25.978	-22.057
Lasten onderhoudsactiviteiten	-109.962	-90.947
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-34.267	-31.396
<b>Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	<b>108.517</b>	<b>134.307</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	28.255	4.002
Toegerekende organisatiekosten	-437	-363
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-28.918	-6.484
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-1.100</b>	<b>-2.845</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-38.129	-31.405
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	569.085	224.995
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>530.956</b>	<b>193.590</b>

(x € 1.000)	2021	2020
Opbrengst overige activiteiten	1.079	1.275
Kosten overige activiteiten	-297	-289
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>782</b>	<b>986</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-36.707</b>	<b>-11.286</b>
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	3.135	-4.208
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.700	4.271
Rentelasten en soortgelijke kosten	-112.798	-56.898
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-105.963</b>	<b>-56.835</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>496.485</b>	<b>257.917</b>
Belastingen	11.500	-14.286
Resultaat uit deelnemingen	56.554	21.201
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>564.539</b>	<b>264.832</b>



## 6.6 Winst- en verliesrekening over 2021 niet-DAEB

(x € 1.000)	2021	2020
Huuropbrengsten	19.330	18.751
Opbrengsten servicecontracten	1.193	1.164
Lasten servicecontracten	-1.438	-1.521
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.603	-1.353
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.481	-3.991
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.135	-1.094
<b>Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	<b>11.866</b>	<b>11.956</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	12.008	3.501
Toegerekende organisatiekosten	-29	-24
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-11.981	-2.009
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-2</b>	<b>1.468</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-190	-2.774
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	49.337	15.278
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-256	-311
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>48.891</b>	<b>12.193</b>
Opbrengst overige activiteiten	738	719
Kosten overige activiteiten	-20	-19
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>718</b>	<b>700</b>

(x € 1.000)	2021	2020
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-942</b>	<b>-733</b>
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	0	-10
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	112	101
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	22
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.691	-3.923
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-3.579</b>	<b>-3.810</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>56.952</b>	<b>21.774</b>
Belastingen	-399	-587
Resultaat uit deelnemingen	1	14
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>56.554</b>	<b>21.201</b>

## 6.7 Toelichting op de aard van niet-DAEB-activiteiten

Woonzorg Nederland bezit de volgende niet-DAEB-verhuureenheden:

Niet-DAEB-activiteiten	Aantal VHE 2021	Aantal VHE 2020
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	331	267
Huurwoningen in exploitatie	1.270	1.296
Parkeergelegenheden in exploitatie	2.649	2.657
Projectontwikkeling koopwoningen in aanbouw	10	10
Projectontwikkeling huurwoningen in aanbouw/ transformatie	15	0
<b>Totaal</b>	<b>4.275</b>	<b>4.230</b>

# 7 Grondslagen van waardering

Alle vermelde bedragen luiden in € x 1.000, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

## 7.1 Algemeen

Stichting Woonzorg Nederland (hierna verder: Woonzorg Nederland) is een stichting met de status van ‘toegelaten instelling volkshuisvesting’. Zij heeft landelijke toelating en is werkzaam binnen de juridische wetgeving zoals vastgelegd in de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Woonzorg Nederland is statutair gevestigd te Amsterdam en heeft haar hoofdkantoor te Amstelveen (Prof. E.M. Meijerslaan 3). De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen en intramuraal vastgoed. Woonzorg Nederland staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer: 33107894.

De jaarrekening 2021 is door het bestuur opgemaakt op 5 mei 2022. Voor de gehanteerde grondslagen en betreffende regelgeving bij de jaarrekening wordt verwezen naar hoofdstuk ‘Grondslagen voor waardering van activa en passiva’.

## 7.2 Stelselwijziging

### 7.2.1 Vastgoed in exploitatie

Met ingang van 1 januari 2021 heeft als gevolg van een wijziging van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaats gevonden. Op basis van RJ645.212 en 217 is de regelgeving op het punt van de verwerking van (investerings in) “vastgoed in exploitatie” respectievelijk “vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie” verduidelijkt. Tevens zijn de bepalingen van RJ645.218 voor het treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen uitgebreid.

In de gewijzigde regelgeving wordt al het vastgoed als vastgoed in exploitatie verantwoord zolang sprake is van een duurzame exploitatie en geen sprake is van ontwikkeling of vervaardiging van een nieuw actief. Dit betekent dat alle (na)investeringen eveneens onder “vastgoed in exploitatie” opgenomen dienen te worden tegen initieel de verkrijgings- dan wel vervaardigingsprijs.

Dit leidt tot een herrubricering in de jaarrekening voor renovatie-, duurzaamheidsprojecten en bijkomende investeringen. Als gevolg van de gewijzigde regelgeving vindt in de jaarrekening 2021 een herrubricering van vastgoed in ontwikkeling naar resp. DAEB- en niet DAEB vastgoed in exploitatie plaats. De impact op de vergelijkende cijfers 2020 bedraagt € 10,4 miljoen.

Daarnaast dient voor zowel investeringen in nieuwbouwprojecten als bestaande complexen een voorziening voor onrendabele investeringen worden gevormd. Aangezien deze verwerkingswijze door Woonzorg al in voorgaande jaren is toegepast heeft dit geen effect op de jaarrekening 2021.

Vanwege de beperkte impact op het eigen vermogen heeft Woonzorg om praktische redenen gekozen de vergelijkende cijfers tekstueel toe te lichten en geen aanpassing van de vergelijkende cijfers door te voeren.

## 7.3 Continuïteit

Sinds maart 2020 heeft Nederland te kampen met de gevolgen van het Coronavirus. Tot en met heden kan Woonzorg Nederland haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare huisvesting aan ouderen en mensen met een zorgvraag regulier voortzetten rekening houdend met de maatregelen die noodzakelijk zijn de verspreiding van het Coronavirus (waar mogelijk) te beperken.

De economische effecten van het Coronavirus kunnen van invloed zijn op de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie en het betalingsgedrag van onze huurders. Hiernaast kunnen de Corona-effecten mogelijk een (vertragend) effect hebben op toekomstige renovatie- en transformatieprojecten en onderhoudsactiviteiten. Door de aanwezige financiële buffers verwacht Woonzorg Nederland de kernactiviteiten de komende periode regulier te kunnen voortzetten.

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gezien de huidige en verwachte toekomstige financiële positie en resultaatontwikkeling en prognoses van de kasstromen gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

## 7.4 Groepsverhoudingen - vrijstelling consolidatie

### 7.4.1 Groepsverhoudingen

Woonzorg Nederland staat aan het hoofd van een groep. Deze groep bestaat naast Woonzorg Nederland uit alle maatschappijen waarmee zij een economische eenheid vormt en de maatschappijen waarmee zij organisatorisch is verbonden. Hieronder zijn ook begrepen alle rechtspersonen waarin een beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend. Ultimo 2021 betrof dit de volgende groepsmaatschappijen:

- *Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V.* (statutair gevestigd te Amsterdam, kapitaalbelang 100%) heeft primair ten doel het ontwikkelen, voorbereiden en (doen) realiseren van vastgoedprojecten door nieuwbouw, sloop en renovatie.
- *Hollandsche Bouwstichting Seniorenhuisvesting (HBS)* (statutair gevestigd te Halfweg) stelt zich ten doel bijzondere woonvoorzieningen voor senioren te realiseren. HBS bezit alle aandelen in Puerta Holding B.V.

- *Puerta Holding B.V.* (statutair gevestigd te Amsterdam, kapitaalbelang HBS 100%) is opgericht met als doelstelling: het oprichten van, het deelnemen in en het financieren van vennootschappen of ondernemingen (als houdstermaatschappij fungeren). Puerta Holding B.V. bezit alle aandelen in Altus Advies en Ontwikkeling B.V.
- *Altus Advies en Ontwikkeling B.V.* (statutair gevestigd te Amsterdam, kapitaalbelang Puerta Holding B.V. 100%) is een rechtspersoon die – voor eigen rekening en risico – projecten ontwikkelt in het duurdere marktsegment met aanvullende zorg- en dienstverlening.

In 2022 heeft de Aw ontheffing verleend van het verbod tot het verschaffen van vermogen aan HBS. Met dit besluit is het mogelijk de openstaande vordering van Woonzorg Nederland op HBS af te boeken en zowel HBS, Puerta Holding B.V. als Altus Advies en Ontwikkeling B.V. te ontbinden.

### Verbindingen

Een overzicht van de groepsverhoudingen is opgenomen in paragraaf 'Groepsverhoudingen – vrijstelling consolidatie'. In de Woningwet wordt in plaats van de term 'groepsmaatschappij' het begrip 'verbindingen' gehanteerd. Onder een verbinding wordt verstaan:

- Een dochtermaatschappij, als bedoeld in artikel 24c van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek
- Een deelneming als bedoeld in artikel 24c van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek
- Financiële of bestuurlijke banden met een bestaande andere rechtspersoon of vennootschap, stemrechten in de algemene vergadering van een bestaande andere rechtspersoon of het oprichten of doen oprichten van een andere rechtspersoon of vennootschap, op zodanige wijze dat daardoor een duurzame band met die rechtspersoon of vennootschap ontstaat.

### 7.4.2 Toepassing consolidatievrijstelling

Aangezien Woonzorg Nederland aan het hoofd van een groep staat dient zij in beginsel een geconsolideerde jaarrekening op te stellen. De gezamenlijke betekenis van bovengenoemde deelnemingen en andere groepsmaatschappijen is op het geheel van Woonzorg Nederland echter van te verwaarlozen betekenis. Op grond van artikel 2:407.1 BW wordt er derhalve afgezien van het opmaken van een geconsolideerde jaarrekening.

## 7.5 Presentatie

In het boekjaar 2021 heeft Woonzorg Nederland de specificatie van de huuropbrengsten in de winst- en verliesrekening gewijzigd van technische typologie naar contractsoort. De vergelijkende cijfers over 2020 zijn aangepast. Daarnaast is de onderverdeling van het aantal FTE's door een herpositionering van afdelingen gewijzigd.

## 7.6 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het Bestuur van Woonzorg Nederland 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 bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten en in het hoofdstuk 'Belangrijke inschattingen van waardering en resultaatbepaling'.

## 7.7 Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methode toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de verhouding van de huursom tussen DAEB-verhuureenheden en niet-DAEB-verhuureenheden. Voor 2021 bedraagt deze verhouding 93,72% DAEB en 6,28% niet-DAEB;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling naar huursom verhuureenheden. Latente posities uit hoofde van waardeeringsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden, met uitzondering van leningen die geheel als DAEB worden geclassificeerd, gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van de huursom.

## 8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

### 8.1 Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTIV), Richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

De Raad van Bestuur dient daartoe 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. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van de Raad van Bestuur het meest kritisch voor het weergegeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van de Raad van Bestuur:

- Vastgoed in exploitatie, actuele waarde.
- Timing van bepaling en verwerking van onrendabele investeringen.
- Verwerking fiscaliteit.

### 8.2 Waardering van activa

#### 8.2.1 Vastgoedbeleggingen, actuele waarde

De uitgangspunten die bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen zijn gehanteerd, zijn uiteengezet in paragraaf 'Vastgoedbeleggingen'. Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als externe taxateurs gehanteerde uitgangspunten en variabelen ter

bepaling van de reële waarde van het vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen, van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

De belangrijkste schattingen zijn begrepen in de bepaling van de disconteringsvoet, de exit-yield, het realiseren van de voorziene huurverhogingen, de aanpassing van de huur bij mutatie naar de (ingeschatte) markthuurl, de mutatiekans bij doorexplotatie of bij uitponden, alsmede bij een voorziene verkoop het realiseren van de geschatte verkoopopbrengst (de leegwaarde).

Woonzorg Nederland heeft een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de marktwaarde. Voor een nadere toelichting op deze gevoeligheidsanalyse wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

#### 8.2.2 Timing van bepaling en verwerking van onrendabele investeringen

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 Woonzorg Nederland zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande toekomstige nieuwbouwprojecten en toekomstige renovaties en transformaties.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Woonzorg Nederland rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien het PV3-besluit (fase: 'Verkregen bouwvergunning en aanbestedingsresultaat') is genomen.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijziging in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie. Daarnaast kan tevens de actuele waarde als gevolg van wijzigingen in de parameters en uitgangspunten afwijken ten opzichte van het PV3-besluit.

### 8.3 Inschattingen fiscaliteit

Met betrekking tot het vaststellen van de fiscale positie in de jaarrekening zijn wij uitgegaan van hetgeen is vastgesteld in de VSO2A, in de VSO2017-2021 en nadere correspondentie. Het is mogelijk dat de gehanteerde waarderingssystematiek en/of de gekozen standpunten door de belastingdienst niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het resultaat op verkopen en sloop.
- De waardering en afschrijving op de vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa.
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen.
- De verwerking van de projectontwikkelingsresultaten.
- De afspraken omtrent de verwerking van de fiscale onderhoudsvoorziening.

Woonzorg Nederland volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

# 9 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

## 9.1 Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTIV), Richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

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 en winst- en verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

## 9.2 Vergelijking met voorgaand jaar

In 2021 heeft een stelselwijziging plaatsgevonden. De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. Verder heeft een presentatiewijziging plaatsgevonden, zie hiervoor de betreffende paragraaf onder de het hoofdstuk 'Grondslagen van waardering'.

## 9.3 Verwerking verplichtingen

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 nieuwbouwprojecten en toekomstige renovaties en transformaties. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

## 9.4 Vastgoedbeleggingen

### 9.4.1 DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

#### 9.4.1.1 Algemeen

Op basis van artikel 31 BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenten eenheden en extramurale zorgeenheden).
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG).
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages).
- Intramuraal zorgvastgoed.

#### 9.4.1.2 Classificatie

De onroerende zaken in exploitatie worden op basis van het goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele transacties tussen de DAEB en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB respectievelijk niet-DAEB-vastgoed, zoals opgenomen in de herziene Woningwet en het BTIV 2015. DAEB-vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs die bij het aangaan van het huurcontract ligt onder de huurtoeslaggrens of boven de huurtoeslaggrens en op 1 januari 2021 bij aanvang boekjaar onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld.



Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld in de bijlagen zoals deze zijn opgenomen in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015.

Niet-DAEB-vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs die bij het aangaan van het huurcontract ligt boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

#### 9.4.1.3 Waardering bij eerste verwerking

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en vermindert met eventuele investeringssubsidies en reeds genomen onrendabele voorzieningen. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten.

#### 9.4.1.4 Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de RTIV is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complex niveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille', met uitzondering van de onrendabele toppen (initiële waardeverminderingen) die in het resultaat worden verantwoord als 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige prestatie-eenheden ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderversverlies te zijn gebaseerd op de kasstroomgenererende eenheid waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie geschiedt slecht indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn;
- beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

#### 9.4.1.5 Handboek modelmatig waarderen

Woonzorg Nederland hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

#### 9.4.1.6 Complexindeling

Om de marktwaarde waardering van het vastgoed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB-vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB-vastgoed respectievelijk aan het niet-DAEB-vastgoed kan worden toegerekend.

#### 9.4.1.7 Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow (DCF) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het BTIV. De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van de inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na

mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuurl of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld.

De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groei-voet. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15<sup>e</sup> jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario. Met ingang van 2018 is conform het Handboek rekening gehouden met de 7-jaars beklemming.

#### 9.4.1.8 Macro-economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruikgemaakt van de macro-economische parameters. Hieronder zijn deze voor de belangrijkste vastgoed-categorieën (woningen en intramuraal) opgenomen:

Parameters woongelegenheden (alle bedragen ongeïndexeerd)	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.	2027 e.v.
Prijnsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardestijging (Nederland i.v.m. spreiding bezit)	7,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	705	705	705	705	705	705
Beheerkosten EGW	476	476	476	476	476	476
Beheerkosten MGW	459	459	459	459	459	459
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ (exclusief gemeentelijk OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2020, uitgedrukt in een % van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2019)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing als % van de WOZ	0,332%	0,306%	0,307%	0,307%	0,307%	0,307%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	11,14%	11,14%	11,14%	11,14%	11,14%	11,14%
Mutatiekans bij uitpanden	11,14%	11,14%	11,14%	11,14%	11,14%	11,14%
Verkoopkosten bij uitpanden, als % van de leegwaarde	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Disconteringsvoet	6,01%	6,01%	6,01%	6,01%	6,01%	6,01%

In het doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem. Indien de maximale huur hoger ligt dan de huurtoeslaggrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor de splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten,

bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid verhuureenheid op de peildatum 31 december 2021. Vanaf 1 januari 2022 geldt een ander tarief en wordt gerekend met 9% overdrachtskosten. Dit percentage is van toepassing op de eindwaarde na 15 jaar.

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.	2026 e.v.
Prijsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud (ongeïndexeerd)	9,7	9,7	9,7	9,7	9,7	9,7
Mutatieonderhoud (ongeïndexeerd)	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerkosten	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ (inclusief gemeentelijk OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2021, uitgedrukt in een % van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2020)	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%
Disconteringsvoet	6,46%	6,46%	6,46%	6,46%	6,46%	6,46%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van de verhuureenheid.

#### 9.4.1.9 Inschakeling taxateur

Woonzorg Nederland heeft de full waardering toegepast. Voor de full waardering heeft Woonzorg Nederland twee taxateurs ingeschakeld, CBRE en Colliers.

Jaarlijks wordt minimaal 1/3 van het vastgoed door middel van een volledige taxatie getaxeerd. In de daarop volgende twee jaar wordt een taxatie-update toegepast. Dit betekent dat elk derde deel van dit vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd.

#### 9.4.1.10 Toepassen vrijheidsgraden

In de full-waardering zijn de volgende vrijheidsgraden toegepast:

- **Markthuur:** De markthuur is door de taxateurs ingeschat op basis van referentietransacties, gebaseerd op de NHC-vergoedingen die van toepassing zijn op de geleverde zorg in de complexen dan wel de markthuur of maximale redelijke huur op basis van een inschatting van de WWS punten.

- **Leegwaarde:** De leegwaarde van de woningen is individueel geschat door de taxateur op basis van recente verkooptransacties. Bij de bepaling van de leegwaarden is rekening gehouden met de door de Opdrachtgever aangeleverde vloeroppervlakten.
- **Mutatiekans/mutatiegraad:** In de taxatie heeft de taxateur geen gebruikgemaakt van deze vrijheidsgraad en de aangeleverde mutatiegraden gehanteerd.
- **Instandhoudingsonderhoud:** Voor de woningen is er voor gekozen om voor een deel van de woningen af te wijken van het Handboek en aan te sluiten bij de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatielasten (VTW). Voor het intramuraal zorgvastgoed is een vrijheidsgraad toegepast van € 9,70 per m<sup>2</sup> BVO.
- **Disconteringsvoet:** Omdat de disconteringsvoet uit het Handboek slechts een beperkte variatie toont en er geen rekening wordt gehouden met enkele belangrijke aspecten in de waardering van deze specifieke woningportefeuille, hebben de taxateurs gebruik gemaakt van deze vrijheidsgraad. De taxateur heeft de disconteringsvoeten van de woningcomplexen individueel bepaald en heeft daarbij rekening gehouden met een aantal aspecten. Vervolgens hebben ze een uitgebreide analyse gedaan op de uitkomsten van de waarderingen zowel op complex als ook portefeuilleniveau.
- **Exit Yield:** De exit yields zijn door de taxateur individueel ingeschat op complexniveau. Hiertoe hebben ze aspecten als huurpotentie, leeftijd en omvang van het complex aan het einde van de 15-jarige DCF-periode bepaald.

#### 9.4.1.11 Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Ongerealiseerde winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of de vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt op grond van artikel 2:390 lid1 BW een herwaarderingsreserve uit de resultaatverdeling, gevormd. Deze wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

#### 9.4.1.12 Afschrijvingen

Op het vastgoed in exploitatie, gewaardeerd op marktwaarde, wordt niet afgeschreven.

### 9.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

#### 9.4.2.1 Algemeen

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden.

#### 9.4.2.2 Waarderingsgrondslag

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ645.209).

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde n verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaarderings wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

In de toelichting dient verder uiteengezet te worden welke criteria gelden om te bepalen wanneer voor vastgoed de fase van ontwikkeling is afgerond en derhalve geen sprake meer is van vastgoed in ontwikkeling.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

#### 9.4.3 Beleidswaarde vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonzorg Nederland 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:

- *Beschikbaarheid*: Enkel uitgaan van het doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- *Betaalbaarheid*: Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.

- *Onderhoud*: Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgesteld meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
- *Beheer*: Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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 meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften – opgenomen in RTIV 2021.

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

## 9.5 Materiële vaste activa

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De afschrijving is lineair bepaald en gebaseerd op de verwachte toekomstige gebruiksduur rekening houdend met eventuele restwaarde. Jaarlijks wordt beoordeeld of sprake is van een bijzondere waardevermindering.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde.

## 9.6 Financiële vaste activa

### 3.6.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en andere deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en andere deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode nettovermogenswaarde). Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een aandeelhoudersbelang van meer dan 20%.

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 Woonzorg Nederland 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.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat een lagere realiseerbare waarde.

### 9.6.2 Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen 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. Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut. De belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet voor contantmaking is de gemiddelde rentevoet van de leningsportefeuille (na belastingen) gehanteerd.

### 9.6.3 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.

### 9.6.4 Overige effecten

Beleggingen in het ASN Aandelenfonds zijn gewaardeerd tegen de reële waarde, waarbij waardeveranderingen direct in de winst- en verliesrekening worden verwerkt.

### 9.6.5 Overige financiële vaste activa

#### 9.6.5.1 Waardering financiële instrumenten

Interest Rate Caps en embedded derivaten worden op actuele waarde, in casu reële waarde, gewaardeerd. De waardering is gebaseerd op de 3-maands IRS curve zonder opslag inclusief opgelopen rente. Veranderingen in actuele waarde worden direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

#### 9.6.5.2 Reële waarde 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 een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

### 9.6.5.3 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt Woonzorg Nederland op iedere 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 Woonzorg Nederland de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst- en verliesrekening.

Bij financiële vaste 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 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.

## 9.7 Voorraden

De overige voorraden betreft de voorraad grondposities. Deze wordt gewaardeerd op de verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De verkrijgingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging, alsmede de direct toerekenbare kosten. Aan de kostprijs (verkrijgingsprijs) van de grond wordt geen rente toegerekend.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten.

## 9.8 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk gelijk aan de nominale waarde. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Een voorziening voor oninbaarheid wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

### 9.8.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

De (langlopende) vorderingen op groepsmaatschappijen worden bij eerste waardering, gewaardeerd op reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk gelijk aan de nominale waarde. Na de eerste verwerking worden de vorderingen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen en rekening houdend met een eventuele bijzondere waardevermindering.

## 9.9 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kasgeld en banktegoeden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen als schulden aan banken onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

## 9.10 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument, worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel element voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument, als vreemd vermogen instrument respectievelijk als eigen vermogen instrument.

## 9.11 Voorzieningen

### 9.11.1 Algemeen

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. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen, tenzij anders vermeld.



### 9.11.2 Voorziening onrendabele investeringen

In 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. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen'.

### 9.11.3 Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen 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 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.

De belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet voor contantmaking is de gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille (na belastingen) gehanteerd.

### 9.11.4 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling naar verwachting noodzakelijke uitgaven. De uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

## 9.12 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde, dit komt veelal overeen met de nominale 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 gestorte bedrag rekening houdend met agio of disagio. De effectieve rente wordt gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening verwerkt.

In geval per balansdatum sprake is van overdracht aan derde(n) worden de leningen gewaardeerd op basis van effectieve-rentemethode. De aanpassing van de boekwaarde loopt via de winst- en verliesrekening (rentelasten).

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar overige financiële vaste activa.

## 9.13 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde, gewoonlijk gelijk aan de nominale waarde. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het gestorte bedrag rekening houdend met agio of disagio.

# 10 Overige Informatie

## 10.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2021 had de corporatie gemiddeld 341 werknemers in dienst (2020: 330). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten (fte). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. Het gemiddeld aantal fte's kan als volgt worden onderverdeeld:

	2021	2020
Klant & Services	153	153
Vastgoedmanagement	52	50
Vastgoedsturing	34	30
Financiële administratie	32	32
Bestuur & Concern	25	21
Strategie & Organisatie	14	12
Informatisering & Automatisering	14	13
Facilitaire Zaken	9	11
HRM	8	8
<b>Totaal</b>	<b>341</b>	<b>330</b>

De onderverdeling van het aantal medewerkers is als volgt:

	2021	2020
Klant & Services	168	167
Vastgoedmanagement	54	52
Vastgoedsturing	36	32
Financiële administratie	34	34
Bestuur & Concern	26	22
Strategie & Organisatie	15	13
Informatisering & Automatisering	14	14
Facilitaire Zaken	10	12
HRM	10	9
<b>Totaal</b>	<b>367</b>	<b>355</b>

Door een herpositionering van afdelingen in de organisatiestructuur is de onderverdeling van het aantal FTE in 2021 gewijzigd. De vergelijkende cijfers over 2020 zijn aangepast.

## 10.2 Bezoldiging en Wet Normering Topinkomens (WNT)

Genoemde bedragen in deze paragraaf zijn afgerond op hele euro's.

### 10.2.1 Bezoldiging bestuurders

De bezoldiging van de bestuurders van Woonzorg Nederland over het jaar 2021 is als volgt:

(x € 1)	C.B. van Boven		A.C. Pureveen	
	2021	2020	2021	2020
<b>Functiegegevens</b>	Bestuurder	Bestuurder	Bestuurder	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in boekjaar	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	190.644	176.098	190.644	176.041
Beloningen betaalbaar op termijn	18.355	24.538	18.355	24.538
Subtotaal	208.999	200.636	208.999	200.579
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	209.000	201.000	209.000	201.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>208.999</b>	<b>200.636</b>	<b>208.999</b>	<b>200.579</b>
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

10.2.2 **Bezoldiging Raad van Commissarissen**

De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen van Woonzorg Nederland over het jaar 2021 is als volgt:

(x € 1)	R. Steenbeek		K. Bisschop		M.A.E. van der Waal		L.C. van de Kieft		B.B. Schneiders	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter RvC	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in boekjaar	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	1/1-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	12/2-31/12	01/01-31/12	24/9-31/12
<b>Bezoldiging</b>										
Bezoldiging	27.650	24.150	18.500	16.200	18.500	16.200	18.500	16.464	18.500	16.200
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	31.350	30.150	20.900	20.100	20.900	20.100	20.900	20.100	20.900	20.100
-/- 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.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>27.650</b>	<b>24.150</b>	<b>18.500</b>	<b>16.200</b>	<b>18.500</b>	<b>16.200</b>	<b>18.500</b>	<b>16.464</b>	<b>18.500</b>	<b>16.200</b>
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.	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.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

De bovengenoemde bedragen met betrekking tot de bezoldiging leden Raad van Commissarissen zijn de bedragen exclusief BTW (21%) conform de vereisten van de Wet normering topinkomens (WNT). De werkzaamheden waarvoor commissarissen een beloning ontvangen waren volgens fiscale wet- en regelgeving BTW-plichtig. De staatssecretaris van Financiën heeft in 2021 een besluit gepubliceerd waarin wordt toegelicht of en hoe commissarissen en toezichthouders BTW moeten berekenen op hun activiteiten. Op basis van dit besluit is geen sprake meer van BTW-plichtigheid van werkzaamheden waarvoor commissarissen een beloning

ontvangen en is derhalve geen BTW meer in rekening gebracht aan Woonzorg. In de exploitatie van Woonzorg Nederland is in rekening gebrachte bezoldiging commissarissen (respectievelijk inclusief dan wel exclusief BTW) verantwoord.

**Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT**

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.

# 11 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

## 11.1 Resultaatbepaling algemeen

### 11.1.1 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 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen' van op actuele waarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie.

### 11.1.2 Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot het 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.

### 11.1.3 Functionele indeling winst- en verliesrekening

Woonzorg Nederland heeft een functionele indeling van de resultatenrekening opgenomen zoals deze is voorgeschreven in RJ 645 en artikel 15 van de RTIV. Doel van deze functionele indeling is om inzicht te geven in de opbrengsten en kosten per activiteit.

Om een goede toerekening naar de verschillende activiteiten te kunnen maken is onderscheid gemaakt tussen direct en niet direct aan de activiteiten toe te rekenen opbrengsten en kosten.

De verantwoorde opbrengsten in de functionele winst- en verliesrekening van Woonzorg Nederland zijn direct toe te rekenen aan de betreffende posten. De in de functionele winst- en verliesrekening verantwoorde kosten betreffen zowel direct als indirect toe te rekenen kosten.

Voor de toerekening van de indirecte kosten wordt als basis de kostenplaatsmethode gehanteerd met als te hanteren verdeelsleutel het aantal fte's. Voor de toerekening van de meer algemene kosten wordt de opslagmethode gebruikt waarbij eveneens als verdeelsleutel het aantal fte's wordt gehanteerd.

Deze methodiek sluit aan bij de gehanteerde methodiek en verdeelsleutels voor het toerekenen van de vastgoed gerelateerde kosten.

## 11.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

### 11.2.1 Huuropbrengsten

Het betreft huuropbrengsten onder aftrek van huurderiving. De jaarlijkse huuraanpassing voor wat betreft de (sociale) huurwoningen is dit jaar met name beïnvloed door de implementatie de wet eenmalige huurverlaging 2021 en de wet huurbevrozing. De gerealiseerde huuraanpassing over 2021 bedraagt +/- 0,4%.

### 11.2.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen de vergoedingen die de huurders, naast de netto huur, verschuldigd zijn voor de levering van onder andere de volgende diensten: energie, beheer, schoonmaak en groenonderhoud. De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde kosten. Jaarlijks vindt op basis van werkelijke kosten afrekening c.q. verrekening plaats. De hiermee samenhangende kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

### 11.2.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed. De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels op basis van het aantal fte's.

#### 11.2.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke kosten van dagelijks- en mutatieonderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De uitgaven voor planmatig onderhoud komen eveneens ten laste van de exploitatie. 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 uit de balans blijvende informatie.

Voor de toerekening van de indirecte kosten is een inschatting gemaakt van het aantal fte's met betrekking tot onderhoud versus het totaal aantal fte's per kostenplaats.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven door het feit dat er geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

#### 11.2.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

##### 11.2.5.1 Algemeen

Hieronder worden de kosten die direct kunnen worden gerelateerd aan de exploitatie van het vastgoed, zoals de kosten van de verhuurderheffing, erfpacht, onroerende zaakbelasting, verzekering en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren, opgenomen. Tevens wordt hieronder opgenomen een dotatie c.q. vrijval van de voorziening claims en geschillen voor zover deze betrekking heeft op de exploitatie van het bezit.

##### 11.2.5.2 Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van bepaalde grond onder de verhuur-eenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalige afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van het vastgoed in exploitatie.

#### 11.2.5.3 Toerekening indirecte kosten

De toerekening van de indirecte kosten aan deze activiteit is gebaseerd op en overeenkomstig de gehanteerde methodiek en verdeelsleutels bij het toerekenen van de vastgoed gerelateerde kosten.

### 11.3 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft het saldo van de opbrengst verkopen van vastgoed in ontwikkeling en indien van toepassing de onderhanden projecten, verminderd met de directe uitgaven van het verkochte vastgoed en de toe te rekenen organisatie- en financieringskosten. Hierin is ook opgenomen het nettoresultaat van de verkoop voorraad bestaand vastgoed en grondposities.

Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

### 11.4 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed-portefeuille

Hieronder worden verantwoord de gerealiseerde verkoopopbrengsten van het vastgoed in exploitatie tegen verkoopprijzen verminderd met de direct toerekenbare verkoopkosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed. De boekwaarde van de verkopen is derhalve op basis van marktwaarde.

De toerekening van de indirecte kosten aan deze activiteit is gebaseerd op en overeenkomstig de gehanteerde methodiek en verdeelsleutels bij het toerekenen van de vastgoed gerelateerde kosten.

Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

## 11.5 Waardeverandering vastgoedportefeuille

### 11.5.1 Algemeen

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen, de niet-gerealiseerde waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille in exploitatie en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop.

### 11.5.2 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille wordt gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en verbouw waaronder woningverbetering en renovatie/transformatie. Deze waardevermindering wordt ook wel aangeduid als de onrendabele top en is inclusief de geactiveerde productie eigen bedrijf (inzake ontwikkeling voor eigen exploitatie). Naast waardeverminderingen kunnen er ook terugnames van waardeverminderingen voorkomen. Dit is het geval wanneer de bepaling van de waardevermindering op basis van actuelere/recentere uitgangspunten lager uitvalt dan in voorgaand jaar.

Ook worden waardeveranderingen als gevolg van projecten die niet zijn doorgegaan, opgenomen onder deze post.

### 11.5.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille wordt de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat) verantwoord. Deze niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn exclusief het effect van de onrendabele investeringen. Deze worden opgenomen onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

### 11.5.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen mogelijke verliezen of terugname van eerder genomen verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

## 11.6 Netto resultaat overige activiteiten

Onder de overige activiteiten worden resultaten uit de niet-primaire activiteiten opgenomen. Dit zijn de activiteiten welke niet-gerelateerd zijn aan het exploiteren, het ontwikkelen (voor de koop) of het verkopen van bestaand vastgoed. Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten en kosten van het beheer van VvE's, zendmasten en de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening. Dit betreft activiteiten die, op zichzelf beschouwd, niet voor de eigen vastgoedexploitatie uitgevoerd (hoeven te) worden.

De toerekening van de indirecte kosten aan de overige activiteiten is gebaseerd op de kostenplaatsmethode met als verdeelsleutel het aantal fte's.

## 11.7 Overige organisatiekosten

Onder deze post zijn de directe kosten en de overheadkosten opgenomen welke niet middels een opslag kunnen worden toegerekend aan de directe activiteiten.

De toerekening van deze kosten is overeenkomstig de methodiek en verdeelsleutels volgens de toerekening van vastgoed en niet-vastgoed gerelateerde kosten.

## 11.8 Financiële baten en lasten

Het resultaat wordt gevormd door het saldo van betaalde en ontvangen rente. Rente wordt op basis van de effectieve rentemethode ten bate of ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Verder worden waardeveranderingen van financiële vaste activa en opbrengsten uit financiële vaste activa onder deze post verantwoord. Voor de verwerking van bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa wordt verwezen naar de grondslagen voor de financiële vaste activa.

## 11.9 Belastingen

De post vennootschapsbelasting in de winst- en verliesrekening bestaat uit de geraamde over het boekjaar te betalen of terug te vorderen 'acute' belasting' vermeerderd of verminderd met de te betalen of terug te vorderen belasting oude jaren en de mutatie in de latente belastingverplichtingen. De acute 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 en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten.

## 11.10 Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen, het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Woonzorg Nederland geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Woonzorg Nederland in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellig voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen. Deze voorziening zal in eerste instantie worden gevormd door middel van een afwaardering van eventuele (langlopende) leningen aan of vorderingen op de desbetreffende deelneming.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend verantwoord onder de financiële baten en lasten.

## 11.11 Overige toelichtingen

### 11.11.1 Personeelskosten

#### 11.11.1.1 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

#### 11.11.1.2 Pensioenlasten

Woonzorg Nederland heeft een pensioenregeling. De pensioenregeling van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW), is een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). Voor deze pensioenregeling betaalt Woonzorg Nederland een vastgestelde premie. Behalve de betaling van premies heeft Woonzorg Nederland geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds dit toelaat. De beleidsdekkingsgraad van het



pensioenfonds ultimo 2021 is 118,8% (2020: 103,1%). Woonzorg Nederland heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

De premies voor de genoemde regeling worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

#### 11.11.2 **Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over de component grond wordt niet afgeschreven.

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

- Grond                                geen afschrijvingen
- Opstal/Casco                        lineair 15-50 jaar
- Verbouwing                         lineair 10 jaar
- Inrichting/Inventaris            lineair 5 jaar
- Automatisering                    lineair 3-5 jaar
- Auto's                                lineair 5 jaar

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

# 12 Ondertekening van de jaarrekening

Amstelveen, 5 mei 2022

## Raad van Bestuur

---

De heer C.B. van Boven  
Bestuurder, CEO

---

De heer A.C. Pureveen RA  
Bestuurder, CFO

## Raad van Commissarissen

---

De heer L.C. van de Kieft  
Voorzitter RvC

---

Mevrouw K. Bisschop  
Lid RvC

---

Mevrouw M.A.E. van der Waal  
Lid RvC

---

Mevrouw S.L. Pikker  
Lid RvC

---

De heer B.B. Schneiders  
Lid RvC

# 13 Overige gegevens

## 13.1 Opmaak en vaststelling jaarrekening

De Raad van Bestuur van Woonzorg Nederland heeft de jaarrekening 2021 opgemaakt d.d. 5 mei 2022. De raad van commissarissen van Woonzorg Nederland heeft de jaarrekening 2021 vastgesteld d.d. 5 mei 2022.

## 13.2 Ondertekening door bestuurders en toezichhouders

De originele jaarrekening is getekend namens de Raad van Bestuur door de heer C.B. van Boven (bestuurder, CEO) en de heer A.C. Pureveen (bestuurder, CFO). Namens de raad van commissarissen is de originele jaarrekening getekend door de heren L.C. van de Kieft (voorzitter) en B.B. Schneiders en de dames S.L. Pikker, M.A.E. van der Waal en K. Bisschop.

## 13.3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Op de laatste pagina is de verklaring van de onafhankelijke accountant opgenomen.

# 14 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonzorg Nederland

## A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Woonzorg Nederland te Amsterdam gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2021; 2. de 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 Woonzorg Nederland 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 Woonzorg Nederland 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 € 108 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 € 6 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 € 5,4 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 0,3 miljoen en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

### Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Woonzorg Nederland 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 hoofdstuk Financiën op hoofdlijnen) 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 kennisgenomen 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 kennisgenomen 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 kennisgenomen 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 Woonzorg Nederland 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 hoofdstuk Risicomanagement inzake risicobeheersing van het verslag van het bestuur, waarin het bestuur als onderdeel van risicobeheersing tevens haar frauderisicoanalyse heeft gedeut.

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 Woonzorg Nederland bestaan de opbrengsten met name uit huren 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 Woonzorg Nederland alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkoop 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 kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van 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.



**BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE**

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In paragraaf 3.1.2.7 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woonzorg Nederland 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.

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.

**ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES**

Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.

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.

Voorts hebben wij vastgesteld dat:

- 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.

Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.

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.

**Observaties**

Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.

**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:

- Verslag van het bestuur (inclusief volkshuisvestelijk verslag);
- 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 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

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

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

### Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op benoemd als accountant van Stichting Woonzorg Nederland vanaf de controle van het boekjaar 2016 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 voor-

nemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

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

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, 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 gereede 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.

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.

Utrecht, 5 mei 2022

**BDO Audit & Assurance B.V.**

namens deze,

drs. G.J. Verwoert RA

# Colofon

---

## Woonzorg Nederland

Professor E.M. Meijerslaan 3  
1183 AV Amstelveen  
020 - 666 26 66  
info@woonzorg.nl  
woonzorg.nl

## Tekst

John Custers

## Design en realisatie

CF Report, Amsterdam

## Beeld

Woonzorg Nederland