

## 9. JAARREKENING 2021

## Balans per 31 december 2021 (na resultaatbestemming)

Ref	Activa (bedragen X € 1.000)	2021	2020
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
1	DAEB vastgoed in exploitatie	1.138.496	981.927
1	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13.257	11.920
2	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	15.298	1.644
3	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14	14
		<b>1.167.065</b>	<b>995.505</b>
<b>Materiele vaste activa</b>			
4	Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	3.478	3.800
		<b>3.478</b>	<b>3.800</b>
<b>Financiële vaste activa</b>			
5	Deelneming	10	10
6	Latente belastingvorderingen	-	-
		<b>10</b>	<b>10</b>
	<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.170.553</b>	<b>999.315</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Voorraden</b>			
7	Vastgoed bestemd voor verkoop	337	337
8	Overige voorraden	3.275	3.456
		<b>3.612</b>	<b>3.793</b>
<b>Vorderingen</b>			
9	Huurdebiteuren	332	224
10	Overheid	2	6
11	Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.211	2.079
12	Overige vorderingen	1.271	2.073
13	Overlopende activa	816	359
		<b>4.632</b>	<b>4.741</b>
14	Liquide middelen	3.241	2.651
	<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>11.485</b>	<b>11.185</b>

**Totaal activa**1.182.0381.010.500

Ref	Passiva	2021	2020
	<b>Eigen vermogen</b>		
15	Overige reserves	275.026	262.967
15	Herwaarderingsreserve	656.471	520.020
		<u>931.497</u>	<u>782.987</u>
	<b>Voorzieningen</b>		
16	Voorziening onrendabele investeringen	825	2.869
17	Overige voorzieningen	2.480	2.451
6	Latente belastingverplichtingen	550	1.721
		<u>3.855</u>	<u>7.041</u>
	<b>Langlopende schulden</b>		
18	Leningen overheid	-	-
18	Leningen kredietinstellingen	229.584	197.817
19	Overige schulden	1.901	912
		<u>231.485</u>	<u>198.729</u>
	<b>Kortlopende schulden</b>		
20	Schulden aan kredietinstellingen	8.689	15.617
21	Schulden aan leveranciers	2.140	1.237
22	Belastingen en premies sociale verzekeringen	538	584
23	Schulden ter zake van pensioenen	67	72
24	Overlopende passiva en overige schulden	3.767	4.233
		<u>15.201</u>	<u>21.743</u>

Totaal passiva

1.182.038

1.010.500

## Winst- en verliesrekening over 2021

Ref	(bedragen X € 1.000)	2021	2021
25	Huuropbrengsten	55.901	54.507
26	Opbrengsten servicecontracten	4.012	3.873
27	Lasten servicecontracten	-4.024	-3.741
28	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.954	-4.647
29	Lasten onderhoudsactiviteiten	-23.260	-18.984
30	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.159	-8.489
	<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>20.516</b>	<b>22.519</b>
31	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.191	2.316
31	Directe lasten verkoop	-653	-41
31	Toegerekende organisatiekosten	-27	-22
31	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-754	-2.397
	<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-243</b>	<b>-144</b>
32	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.506	-9.596
32	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	151.309	55.491
	<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>142.803</b>	<b>45.895</b>
33	Opbrengst overige activiteiten	606	442
33	Kosten overige activiteiten	-397	-296
	<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>209</b>	<b>146</b>
34	<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-7.460</b>	<b>-2.799</b>
35	<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-578</b>	<b>-562</b>
	<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>155.247</b>	<b>65.055</b>

		<u>          </u>	<u>          </u>
36	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
37	Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-5.967</u>	<u>-6.604</u>
	<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-5.967</b>	<b>-6.604</b>
	<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>149.280</b>	<b>58.451</b>
38	Belastingen	-770	-3.678
	<b>Resultaat na belastingen</b>	<u><u>148.510</u></u>	<u><u>54.773</u></u>

## Kasstroomoverzicht over 2021

Directe methode (bedragen X € 1.000)	2021	2020
Huuropbrengsten	56.413	55.210
Vergoedingen	4.576	4.325
Overige ontvangsten	43	109
Rente ontvangsten	2	-
<b>Totaal ingaande operationele kasstromen</b>	<b>61.034</b>	<b>59.644</b>
Erfpacht	-514	-507
Personeel	-5.953	-5.671
Onderhoudsuitgaven	-18.361	-14.696
Overige bedrijfsuitgaven	-13.239	-13.415
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-135	-43
Verhuurderheffing	-4.760	-5.169
Leefbaarheid externe uitgaven	-220	-215
Vennootschapsbelasting	-2.123	6.172
Rente uitgaven	-6.377	-6.779
<b>Totaal uitgaande operationele kasstromen</b>	<b>-51.682</b>	<b>-40.323</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>9.352</b>	<b>19.321</b>
Verkoopontvangsten huur, woon- en niet woongelegenheden	1.191	1.040
Verkoopontvangsten grond	-	-
Desinvesteringen overig	70	1.273
<b>Ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>1.261</b>	<b>2.313</b>
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en woongelegenheden	-15.809	-8.924
Uitgaven woningverbeteringen	-14.062	-6.577
Investerings overig	-157	-291
Externe kosten verkoop	-297	-40
<b>Uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>-30.325</b>	<b>-15.832</b>
<b>Saldo kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-29.064</b>	<b>-13.519</b>
Nieuwe borgbare leningen door het wsw	35.919	10.000
Aflossingen geborgde leningen	-15.617	-14.233
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>20.302</b>	<b>-4.233</b>
<b>Toename / afname geldmiddelen</b>	<b>590</b>	<b>1.569</b>
<b>Aansluiting geldmiddelen</b>		
1 januari	2.651	1.082
31 december	3.241	2.651
Mutatie geldmiddelen	590	1.569

## **Grondslagen van waardering in de jaarrekening**

### **Toegelaten instelling**

Woningstichting Vechtdal Wonen, gevestigd aan de Eskampweg 1 te Ommen, is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Vechtdal Wonen is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 05040996. De jaarrekening is opgemaakt d.d. 11 mei 2022.

### **Wet- en regelgeving**

Vechtdal Wonen heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering topinkomens ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder.

### **Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden**

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

### **Stelselwijziging**

Om een meer eenduidige verwerking van investeringen in 'vastgoed in exploitatie' respectievelijk 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie' te krijgen heeft de Raad voor de jaarverslaggeving Richtlijn 645 aangepast. Op basis van RJ645.212 en 217 worden met ingang van 2021 alle investeringen inzake vastgoed in exploitatie gerubriceerd onder vastgoed in exploitatie. Aangezien Vechtdal Wonen reeds met ingang van 2020 deze uitgangspunten heeft toegepast resulteert deze stelselwijziging niet tot een wijziging in de verantwoording 2021.

### **Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie**

Vechtdal Wonen waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed. Vechtdal Wonen heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het

meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

### **Lijst van kapitaalbelangen**

Ultimo 2021 is er enkel een kapitaalbelang aanwezig in De Veste Participaties B.V. In deze deelneming vinden geen activiteiten plaats en het belang hierin is van te verwaarlozen betekenis. Vechtdal Wonen stelt vanaf het boekjaar 2017 daarom geen geconsolideerde jaarrekening meer op.

### **Financiële instrumenten**

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Vechtdal Wonen de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

### **Salderen**

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover er een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen en het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

### **Covid-19**

In beginsel zien wij onze organisatie niet als een verhoogd risicogebied met betrekking tot het coronavirus. Wij verwachten dat de impact op Vechtdal Wonen beheersbaar blijft. Dit gezien de aard van onze activiteiten, verwachte doorlopende inkomensstroom en beheersbaarheid van onze uitgaven. Wij hebben een impactanalyse opgesteld met betrekking tot het coronavirus en going concern. Door voortdurend de actuele ontwikkelingen te blijven monitoren en hierop adequaat in te blijven spelen, wordt verwacht dat geen externe steun nodig is tijdens deze pandemie. De ontwikkelingen blijven onzeker en zijn onderhevig aan veranderingen.



# Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

## Vastgoedbeleggingen

### 1. Vastgoed in exploitatie

#### *Classificatie en kwalificatie*

DAEB-vastgoed heeft betrekking op woningen met een gereguleerd huurcontract, maatschappelijk vastgoed en een (gering) deel van de parkeerplaatsen in exploitatie. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed (BOG - MOG - ZOG) dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet (conform bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen). Niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB vastgoed in exploitatie valt.

#### *Complexindeling*

Het DAEB vastgoed en het Niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar 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 aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van Vechtdal Wonen 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 sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

#### *Waardering bij eerste verwerking DAEB en Niet-DAEB vastgoed*

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

#### *Waardering na eerste verwerking*

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling

toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (“Handboek modelmatig waarden marktwaarde”).

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

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

Vechtdal Wonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarden. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteersscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteersscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winsten-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen”.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexploteer- en een uitpondscenario. Bij het doorexploteersscenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar.

In het doorexploiteerscenario 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 is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

#### *Uitgaven na eerste verwerking*

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en Niet-DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Overige waardeveranderingen".

#### *Onderhoud*

In de kostprijs van het onderhoud worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan (verwerkingswijze tot en met de jaarrekening 2019). De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Alle overige onderhoudskosten werden tot en met boekjaar 2019 direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Vechtdal Wonen "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (artikel 14a) en is als volgt.

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex - in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond - in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven. De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdeelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven

voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

### *Verbetering*

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

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

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

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

### *Ingrijpende verbouwing*

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

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, danwel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. Een investeringsvoorstel wordt samengesteld, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management). Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

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

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

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is dan dient onderbouw te worden waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing. Indien niet wordt voldaan aan bovenstaande criteria, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt voor alle bouwdeelelementen de reguliere lijn voor 'Onderscheid onderhoud en verbeteringen'.

#### *Herwaarderingsreserve*

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

#### *Afschrijvingen*

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven

#### *Buitengebruikstelling als gevolg van sloop*

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waarde peildatum een onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

### **Beleidswaarde vastgoed in exploitatie**

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Vechtdal Wonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Stap 1: Enkel uitgaan van het doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- Stap 2: Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Vechtdal Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 65% van de maximaal redelijke huur.
- Stap 3: Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Vechtdal Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - Een meerjaren onderhoudsbegroting op basis van “eeuwigdurende” exploitatie is gehanteerd als basis voor het bepalen van de toekomstige onderhoudslasten;
  - Voor de splitsing tussen onderhoudsbestedingen en investeringen voor combinatie projecten is aansluiting gezocht bij de vastgestelde meerjaren begroting van Vechtdal Wonen welke overeenkomen met de uitgangspunten van de ingediende prospectieve informatie (dPi).
  - De financiële vertaling van de toekomstige onderhoudslasten hebben plaatsgevonden op basis van een onderhoudsnorm per waarderingscomplex.
  - Bij het bepalen van de toekomstige onderhoudslasten is rekening gehouden met de herziene definities voor onderhoud en beheer vanaf verslagjaar 2020.
- Stap 4: Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze

worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten en overige directe operationele lasten exploitatie bezit' in de resultatenrekening. Vechtdal Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

- De directe en indirecte kosten welke direct zijn te relateren aan verhuur- en beheeractiviteiten zijn opgenomen in de beleidswaarde.
- De directe en indirecte beheerkosten zijn gebaseerd op de vastgestelde meerjarenbegroting 2021 van Vechtdal Wonen. Dit kostenniveau is representatief voor de langjarige toekomstige beheernorm.
- In het functionele model van de winst-en-verliesrekening van Vechtdal Wonen zijn de indirecte en directe beheerkosten nog niet gesplitst naar verhuur- & beheeractiviteiten en onderhoudslasten. In de beleidswaarde is deze splitsing wel opgenomen en zijn de niet-vastgoed gerelateerde kosten niet opgenomen.
- De financiële vertaling van de toekomstige beheerlasten naar de beleidswaarde heeft plaatsgevonden op basis van één beheernorm per (gewogen) verhuureenheid.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG / Parkeervoorziening is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihil waardering.

V

echtdal Wonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

<b>Uitgangspunt vastgoedportefeuille in exploitatie</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gemiddelde verhouding streefhuur versus maximaal redelijke huur	67 %	67 %
Gemiddelde onderhoudsnorm	€ 2.322	€ 2.284
Gemiddelde norm voor beheerlasten	€ 809	€ 759

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151. Vechtdal Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Belangrijkste wijzigingen in de uitgangspunten voor 2021 zijn:

- De meerjaren-onderhoudsbegroting is geactualiseerd als onderdeel van het reguliere begrotingsproces. Hierbij is rekening gehouden met de gewijzigde uitgangspunten voor classificatie van investeringen en onderhoud voor de beleidswaarde.
- De kostenverdeelstaat voor het toerekenen van indirecte kosten naar de diverse bedrijfsfuncties van de winst-en-verliesrekening is geactualiseerd.

Voor omvang en impact van deze wijzigingen op de beleidswaarde wordt verwezen naar de toelichting van de post DAEB en NIET DAEB vastgoed in exploitatie (paragraaf: beleidswaarde).

## **2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

### *Vastgoed*

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.



In het geval per balansdatum sprake is van een investeringsverplichtingen (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd) inzake DAEB en Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. Het nadelig (onrendabele top) verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie ultimo 2021 heeft betrekking op de lopende projecten welke nog niet zijn opgeleverd. De opgeleverde projecten in 2021 zijn overgeboekt naar DAEB- en of Niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Waardering van de opgeleverde projecten heeft plaatsgevonden op basis van de toegekende marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2021. Op basis van deze waarde is de definitieve onrendabele top verantwoord. Zie voor nadere uitsplitsing van deze onrendabele top de rubriek overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen in de winst-en-verliesrekening. In de waardering van de activa in ontwikkeling worden geen interne ontwikkelingskosten, overige indirecte en rentekosten toegerekend.

#### *Grondposities*

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

### **3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden.

## **Materiele vaste activa**

### **4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- de terreinen worden niet afgeschreven;
- de bedrijfsgebouwen over veertig jaar;
- de overige materiële vaste activa over vijf tot tien jaar.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Voor de op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voor materiële vaste activa verworven na 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven. Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Voor grond en gebouwen geldt dat over de grond niet wordt afgeschreven en dat voor het gebouw een afschrijvingstermijn geldt van 40 jaar. Indien de actuele waarde van grond en gebouwen lager is dan de boekwaarde vindt afwaardering naar lagere actuele waarde plaats. De overige activa wordt lineair afgeschreven met een maximale termijn van 5 jaar. De grond en gebouwen zijn niet hypothecair verbonden ten behoeve van kredietinstellingen en er rust geen pandrecht op ten behoeve van de bank.

## **Financiële activa**

### **5. Deelnemingen**

Dit betreft de deelneming "de Veste Participaties B.V.". Er zijn geen activiteiten ondergebracht in deze vennootschap. Deze vennootschap is van verwaarloosbare betekenis en derhalve niet geconsolideerd in de stichting.

### **6. Belastingen**

#### **Acute belastingen**

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met eventuele fiscaal vrijgestelde posten, en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

#### **Latente belastingen**

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Vechtdal Wonen, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Vechtdal Wonen een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

## **Vorraden**

### **7. Vastgoed bestemd voor verkoop**

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen bestemd voor verkoop. De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de

contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

## **8. Overige voorraden**

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

## **9-13. Vlottende vorderingen**

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid. Gezien het ontbreken van transactiekosten en of verdiscontering betreft dit de nominale waarde.

## **14. Liquide middelen**

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite, zij het eventueel met opoffering van rentebaten, ter onmiddellijke beschikking staan.

## **15. Eigen vermogen**

### **Herwaarderingsreserve**

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. Uitzonderingen hierop vormen financiële instrumenten en andere beleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde. Waardevermeerderingen van die activa worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het positieve verschil tussen boekwaarde op basis van actuele waarde en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Bij het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs wordt uitgegaan van de initiële verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves.

### **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 instrument voortvloeit. Rente, 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 financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

#### **16. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

Een voorziening wordt gevormd indien Vechtdal Wonen op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde aangezien het effect van "tijds waarde" gering is.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel 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 waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de geactiveerde bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

#### **17. Overige voorzieningen**

De overige voorzieningen betreffen voorzieningen voor V- en E-meters en het loopbaanontwikkelingsbudget. De overige voorzieningen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde aangezien het effect van "tijds waarde" gering is.

#### **18-19 Langlopende schulden**

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaarding niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Gezien het ontbreken van transactiekosten en of verdiscontering betreft dit de nominale waarde.

#### **20-24. Kortlopende schulden**

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Gezien het ontbreken van transactiekosten en of verdiscontering betreft dit de nominale waarde.

## **Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening**

### **Algemeen**

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

### **25. Huuropbrengsten**

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Vechtdal Wonen, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

### **26. Opbrengsten servicecontracten**

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten). De opbrengsten worden verminderd met deriving wegens oninbaarheid.

### **27. Lasten service contracten**

De lasten service contracten betreffen de kosten voor leveringen en diensten zoals (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten).

### **28. Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

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

### **29. Lasten onderhoudsactiviteiten**

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud worden onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering, economische voordelen en instandhoudingsonderhoud van het actief.

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

### **30. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Hieronder worden verantwoord de verhuurderheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

### **31. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

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

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is. Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke



transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

### **32. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

#### *Overige waardeveranderingen*

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop.

#### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen*

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van vastgoed in exploitatie betreffen winsten of mogelijke verliezen uit aangehouden vastgoed, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

### **33. Netto resultaat overige activiteiten**

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van beheer voor derden, VvE-beheer, erfpachtopbrengsten en serviceopbrengsten en servicekosten inzake glas-, riool en servicefondsen.

### **34. Overige organisatiekosten**

Dit betreft de saneringsheffing en bijdrage heffing AW en de toegerekende indirecte kosten. De gepresenteerde Agio vestia lening heeft betrekking op de negatieve marktwaarde van de afgesloten lening in 2021. Het verschil tussen de marktwaarde van de lening en de nominale waarde wordt ineens ten laste van het resultaat gebracht bij overige organisatiekosten.

### **35. Kosten omtrent leefbaarheid**

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen en de toegerekende indirecte kosten. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten en buurtposten), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

### **36-37. Rentebaten en rentelasten**

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

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

### **38. Belastingen**

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

#### **Personeel**

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

#### **Pensioenlasten**

Vechtdal Wonen heeft een pensioenregeling bij het SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de "verplichting aan pensioenuitvoerder benadering". In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Vechtdal Wonen en worden in de balans opgenomen in een voorziening. De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van de rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Vechtdal Wonen beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de

toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld. Ultimo 2020 (en 2019) waren er voor Vechtdal Wonen geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

### Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. De kostenverdeelstaat dient een zo betrouwbaar mogelijke weergave te zijn van de werkelijkheid maar geen exactheid. Hierbij is de afweging belangrijk tussen enerzijds nauwkeurigheid en anderzijds de administratieve lasten die hiermee gepaard gaan. Middels deze kostenverdeelstaat worden de kosten van personeel, organisatie en afschrijving toegerekend naar de activiteiten zoals opgenomen in de functionele winst-en-verliesrekening.

KSV 2021: rubrieken (in %)	Personeel	Inhuur	Organisatie	Afschrijving
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	31,5	35,2	32,8	32,8
Lasten onderhoudsactiviteiten	41,3	52,8	44,1	44,1
Verkoop vastgoedportefeuille	0,3	0,0	0,2	0,2
Overige organisatiekosten	21,0	12,0	22,9	22,9
Kosten omtrent leefbaarheid	5,9	0,0	0,0	0,0
<b>Totaal</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

KSV 2020 (in %)	Personeel	Inhuur	Organisatie	Afschrijving
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	32,1	66,0	34,0	34,0
Lasten onderhoudsactiviteiten	40,6	15,5	43,1	43,1
Verkoop vastgoedportefeuille	0,2	0,0	0,2	0,2
Overige organisatiekosten	21,4	18,5	22,7	22,7
Kosten omtrent leefbaarheid	5,7	0,0	0,0	0,0
<b>Totaal</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en vennootschapsbelasting zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

## Toelichting behorende tot de balans per 31 december 2021

1. DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie				
	2021	2020	2021	2020
	DAEB	DAEB	NIET-DAEB	NIET-DAEB
<b>Marktwaaarde per 1 januari</b>	<u>981.927</u>	<u>918.771</u>	<u>11.920</u>	<u>12.151</u>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Investeringsen	14.087	6.128	-	-
Subsidie	-186	-842	-	-
Overboeking vastgoed in ontwikkeling	1.999	9.004	-	-6
Herclassificatie	-	341	-	-341
Desinvestering en buitengebruikstelling	-542	-1.029	-212	-
Onttrekking voorziening onrendabel	-8.549	-5.821	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	149.760	55.375	1.549	116
<b>Saldo mutaties</b>	<b>156.569</b>	<b>63.156</b>	<b>1.337</b>	<b>-231</b>
<b>Marktwaaarde per 31 december</b>	<b><u>1.138.496</u></b>	<b><u>981.927</u></b>	<b><u>13.257</u></b>	<b><u>11.920</u></b>

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	DAEB	DAEB	NIET-DAEB	NIET-DAEB
Woongelegenheden	1.015.084	867.300	5.061	4.488
Zorgeenheden	114.226	105.206	-	-
MOG & BOG	9.150	9.384	5.686	5.182
Parkeerplaatsen	36	37	2.510	2.250
<b>Marktwaaarde per 31 december</b>	<b><u>1.138.496</u></b>	<b><u>981.927</u></b>	<b><u>13.257</u></b>	<b><u>11.920</u></b>

### Marktwaaarde

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters welke afkomstig zijn vanuit het "handboek modelmatig waardering 2020 en zijn voorgeschreven.

<b>Parameters woongelegenheden</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026..</b>
Prijsinflatie	1,8%	1,9%	1,9%	1,9%	2,0%
Looninflatie	2,2%	2,1%	2,3%	2,3%	2,4%
Bouwkostenstijging	3,2%	2,1%	2,3%	2,3%	2,4%
Leegwaardestijging	7,9%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	1.656	1.656	1.656	1.656	1.656
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	1.445	1.445	1.445	1.445	1.445
Instandhoudingsonderhoud per vhe – student vhe	597	597	597	597	597
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgseenheid (extr.muraal)	1.544	1.544	1.544	1.544	1.544
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Mutatieonderhoud per vhe – Studenteneenheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgseenheid (extr.muraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten per vhe – EGW	467	467	467	467	467
Beheerkosten per vhe – MGW	459	459	459	459	459
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	432	432	432	432	432
Beheerkosten per vhe – Zorgseenheid (extr.muraal)	423	423	423	423	423

<b>Parameters woongelegenheden</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026..</b>
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,49%	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,0%	1,0%	1,0%	0,5%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans bij doorexploiteren	15,7%	15,7%	15,7%	15,7%	15,7%
Mutatiekans bij uitponden	8,6%	8,6%	8,6%	8,6%	8,6%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de lw)	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%
Disconteringsvoet doorexploiteren:	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%
Disconteringsvoet uitponden:	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%

De mutatiekans bij uitponden is relatief hoog wat wordt veroorzaakt door de studentenhuisvesting in Enschede met een hoge mutatiegraad. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555,00 (2020: € 544,00) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten (bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten) bedragen 9% (2020: 3%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

<b>Parameters BOG en MOG</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026..</b>
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	7,3	7,3	7,3	7,3	7,3
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	10,1	10,1	10,1	10,1	10,1
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Disconteringsvoet doorexploiteren:	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%

<b>Parameters parkeerplaatsen</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026..</b>
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	56	56	56	56	56
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	187	187	187	187	187
Beheerkosten – parkeerplaats	29	29	29	29	29
Beheerkosten – garagebox	40	40	40	40	40
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0%	0%	0%	0%	0%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Disconteringsvoet doorexploiteren:	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5
Disconteringsvoet uitponden:	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2

<b>Parameters intramuraal zorgvastgoed</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026..</b>
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	9,7	9,7	9,7	9,7	9,7
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2
Beheerkosten % van de markthuur	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%
Disconteringsvoet doorexploiteren:	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%

### **Inschakeling taxateur**

Het volledige vastgoed in exploitatie is in 2021 getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in het bezit van Vechtdal Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

### **Toepassing vrijheidsgraden**

Vechtdal Wonen heeft voor haar vastgoedbezit de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht. Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document “Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde”, dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.



De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Vrijheidsgraad	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde objecten in de taxaties te kunnen verwerken.
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Een inschatting van de exit yield op basis het model van de taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) past beter en resulteert tot meer marktconforme waarderingsuitkomst.
Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde objecten in de taxaties te kunnen verwerken.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast voor zowel het doorexploiteer scenario als het verkoop scenario. Deze is gebaseerd op het basis uitgangspunt van een vijfjaars gemiddelde van de betreffende waarderingscomplexen. Per waarderingscomplex is deze inschatting beoordeeld door de onafhankelijk taxateur en indien nodig bijgesteld.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij uitponden naar 70% van doorexploiteren.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Bijzondere omstandigheden	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

### Schattingselementen bepaling marktwaarde

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het (commercieel) 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.

### **Hypothecaire zekerheden**

Het sociaal vastgoed in exploitatie is gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het WSW kan op eerste verzoek hypotheek vestigen op het ingezette onderpand. Voor deze borgstelling wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder de "Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen" opgenomen.

### **WOZ-informatie**

De WOZ-waarde van het bezit in exploitatie bedraagt ultimo 2021 € 1.185 miljoen (2020: € 1.126 miljoen).

## Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Vechtdal Wonen is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Vechtdal Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het door-exploiteerscenario gehanteerd;
- betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur;
- kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie;
- beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 559,0 miljoen (2020 € 426,1 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 10,5 miljoen (2020 € 9,6 miljoen).

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

Beleidswaarde (bedragen x € 1.000.)	2021	2021	2021	2020	2020	2020
	DAEB	NIET DAEB	Totaal	DAEB	NIET DAEB	Totaal
<b>Marktwaarde per 31-12</b>	<b>1.138.496</b>	<b>13.257</b>	<b>1.151.753</b>	981.927	11.920	993.847
Afslag beschikbaarheid	74.348	289	74.637	-19.719	-104	-19.823
Afslag betaalbaarheid	-428.757	-2.021	-430.778	-330.480	-1.578	-332.058
Afslag Kwaliteit	-199.674	-978	-200.652	-191.715	-634	-192.349
Afslag beheer	-25.369	-27	-25.396	-13.898	22	-13.876
<b>Beleidswaarde per 31-12</b>	<b>559.044</b>	<b>10.520</b>	<b>569.564</b>	<b>426.115</b>	<b>9.626</b>	<b>435.741</b>

De totale beleidswaarde is in 2021 toegenomen met een bedrag van € 133,8 miljoen. Deze toename heeft met name betrekking op de waarde mutatie van de woongelegenheden (€ 124,3 miljoen) welke in de onderstaande verschillen analyse nader wordt toegelicht.

Verschillen analyse beleidswaarde woningen (bedragen x € 1.000.)	2021			2020		
	DAEB	ND	Totaal	DAEB	ND	Totaal
Beleidswaarde 01-01	426.115	9.626	435.741	320.271	9.614	329.855
Af: niet woningen	-114.627	-7.433	-122.060	-109.266	-7.584	-116.850
<b>Beleidswaarde 01-01</b>	<b>311.488</b>	<b>2.193</b>	<b>313.681</b>	<b>211.055</b>	<b>2.030</b>	<b>213.035</b>
Effect voorraadmutaties	1.683	-122	1.562	8.166	-110	8.056
Effect object gegevens	-9.333	-9	-9.342	5.042	-4	5.038
Effect parameters	101.846	452	102.298	7.412	43	7.455
Effect bijgesteld beleid	29.948	-190	29.757	79.863	234	80.097
<b>Totaal toename</b>	<b>124.144</b>	<b>131</b>	<b>124.275</b>	<b>100.483</b>	<b>163</b>	<b>100.646</b>
Beleidswaarde 31-12	435.632	2.324	437.956	311.488	2.193	313.681
Bij: niet woningen	123.412	8.196	131.608	114.627	7.433	122.060
<b>Beleidswaarde 31-12</b>	<b>559.044</b>	<b>10.520</b>	<b>569.564</b>	<b>426.115</b>	<b>9.626</b>	<b>435.741</b>

#### Toelichting verschillenanalyse beleidswaarde woningen

- De voorraadmutaties (sloop, verkoop en opgeleverde nieuwbouw) zorgen voor een toename van de beleidswaarde van € 1.5 miljoen (2020: € 8 miljoen). Dit komt met name door de opgeleverde nieuwbouw in 2021.
- Het negatieve waarde effect van de object gegevens heeft betrekking op een lagere gemiddelde aanvangshuur (huurbevrozing, wet huurverlaging). Daarnaast zorgt een stijging van de woz-waarde voor een toename van de verhuurderheffing.
- In 2021 zijn de voorgeschreven parameters (inflatie, verhuurderheffing) bijgesteld. Met name de verlaging van de verhuurderheffing zorgt voor een toename van de beleidswaarde (€ 57 miljoen). De gemiddelde disconteringsvoet is in 2021 naar beneden bijgesteld voor 0.6% (van 6,2% naar 6.8%) wat een positief effect heeft op de beleidswaarde van € 41 miljoen.
- Het effect van gewijzigd beleid heeft betrekking op een lichte stijging van de gemiddelde streefhuur (+2,3% / effect € 21 miljoen) en daling (is een waardestijging) van de gemiddelde onderhoudsnorm (-2.5% / effect € 17 miljoen). Dit wordt gedeeltelijk gecompenseerd door een toename van de toegerekende organisatiekosten naar de vastgoedportefeuille (+4.4 % / effect € 8.7 miljoen).

De gehanteerde uitgangspunten voor het bepalen van de beleidswaarde en de gepresenteerde afslagen zijn opgenomen in de grondslagen van deze jaarrekening. Zie voor nadere toelichting hiervan paragraaf "1. Vastgoed in exploitatie" (beleidswaarde) zoals opgenomen in de grondslagen van balanswaardering van de post vastgoedbeleggingen.



## Sensitiviteitsanalyse

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van de woongelegenheden gewaardeerd volgens de DCF-methode, een sensitiviteitsanalyse opgenomen. In de onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.

Uitgangspunt - parameter	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x € 1.000)	
		2021	2020
Disconteringsvoet	0.50 % hoger	-42.643	-24.602
Streefhuur per maand	€ 25,00 hoger per vhe	45.260	32.308
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100,00 hoger per vhe	-48.676	-41.977

2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2021	2020
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>1.644</b>	<b>3.806</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	16.458	10.816
Externe bijdrage & Subsidie & E-meters	-	-833
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-1.999	-8.998
Overboeking naar planmatig onderhoud	-	-10
Overboeking van voorraden	178	-
Ottrekking voorziening onrendabele investeringen	-983	-3.137
<b>Saldo</b>	<b>13.654</b>	<b>-2.162</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>15.298</b>	<b>1.644</b>

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2021	2020
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>14</b>	<b>14</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-	-
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>14</b>	<b>14</b>

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden betreft in totaal 1 (2020: 1) woning.

4. Activa ten dienste van exploitatie	2021	2020
---------------------------------------	------	------

<b>Stand per 1 januari</b>		
Aanschafprijs	5.498	7.459
Cumulatieve afschrijvingen	-1.698	-2.104
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>3.800</b>	<b>5.355</b>
Mutaties in het boekjaar		
Investeringen	157	296
Des-investeringen	-40	-1.432
Afschrijvingen	-439	-419
Saldo	-322	-1.555
<b>Stand per 31 december</b>		
Aanschafprijs	5.452	5.498
Cumulatieve afschrijvingen	-1.974	-1.698
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>3.478</b>	<b>3.800</b>
<b>Uitsplitsing boekwaardes</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Grond en gebouwen	2.651	2.862
Werkplaats	245	259
Inventaris	313	285
Vervoermiddelen	1	41
Overig	268	353
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>3.478</b>	<b>3.800</b>

5-6. Financiële vaste activa
------------------------------

Financiële vaste activa	2021			2020		
	01-01	Mutatie	31-12	01-01	Mutatie	31-12
<i>Latente belasting</i>						
Voorziening onderhoud	-2.922	369	-2.553	-3.308	386	-2.922
Vestia deal	-	573	573			
Verrekenbaar verlies	-	-	-	3.458	-3.458	-
ATAD	-	164	164	-	-	-
Afschrijvingspotentieel	1.201	65	1.266	1.659	-458	1.201
<b>Totaal latenties</b>	<b>-1.721</b>	<b>1.171</b>	<b>-550</b>	<b>1.809</b>	<b>-3.530</b>	<b>-1.721</b>
Deelneming	10	-	10	10	-	10
<b>Totaal deelneming</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>10</b>
Latente belastingverplichting	-1.721	1.171	-550	1.809-	-3.530	-1.721

<b>Totaal FVA</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>1.819</b>	<b>-1.809</b>	<b>10</b>
-------------------	-----------	----------	-----------	--------------	---------------	-----------

De latente belastingvorderingen en belastingverplichtingen zijn gesaldeerd opgenomen in de jaarrekening. Ultimo 2021 is het saldo van de latente belastingen negatief (passief). De netto latente belastingverplichting € 550.000 (2020: € 1.721.000) is gepresenteerd in de rubriek voorzieningen bij "Latente belastingverplichting". De grondslag van de belastinglatenties van Vechtdal Wonen is de netto contante waarde.

<b>Latente belastingvorderingen en verplichtingen</b>	<b>Toelichting</b>
Lening portefeuille	Het tijdelijke verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de leningenportefeuille zal feitelijk niet in aftrek gebracht worden op grond van de ATAD-regeling. Als gevolg hiervan is de latentie per ultimo 2021 en 2020 berekend op nihil. Nominale waarde van deze latentie bedraagt ultimo 2021 € 22.000 (2020 € 42.000).
Voorziening groot onderhoud	<p>Fiscaal is er een onderhoudsvoorziening gevormd. Commercieel is geen onderhoudsvoorziening op de balans opgenomen. Ultimo 2021 bedraagt de onderhoudsvoorziening € 10,7 miljoen (2020: € 12,2 miljoen). Het commercieel-fiscaal verschil t.a.v. de onderhoudsvoorziening wordt gedurende de looptijd van de voorziening gerealiseerd. Gezien de horizon van 10 jaar die Vechtdal Wonen toepast, is bij de contantmaking uitgegaan van een vrijval in jaar 10. De passieve belastinglatentie bedraagt per ultimo 2021 € 2,6 miljoen (2020 € 2,9 miljoen).</p> <p>De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 2,05% (2020: 2,25 %). De nominale waarde van de latentie bedraagt € 2,8 miljoen (2020: € 3,1 miljoen). De wens van Vechtdal is om de voorziening af te bouwen. Er is een voorstel gedaan aan de Belastingdienst om de voorziening tot en met 2024 in stand te houden.</p>
Afschrijvingspotentieel	Het woningbezit van Vechtdal Wonen bestaat voor een deel uit woningen waarvan de fiscale boekwaarde hoger is dan de fiscale bodemwaarde. Over deze woningen kan mogelijk de komende 10 jaar fiscaal worden afgeschreven. De totale geschatte fiscale waarde van de woningen bedraagt per ultimo 2021 € 931,3 miljoen (2020 € 899,1 miljoen). De actieve belastinglatentie voor deze toekomstige afschrijvingen bedraagt € 1,3 miljoen (2020: € 1,2 miljoen). Het is op voorhand moeilijk in te schatten wat de jaarlijkse vrijval gaat zijn, omdat dit onder andere afhankelijk is van de voortdurend wijzigende marktwaardes en WOZ-waardes. De nominale waarde van de latentie bedraagt € 1,4 miljoen (2020: € 1,3 miljoen). De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 2,05% (2020: 2.25 %).
Voort te wentelen renteaftrek o.b.v. ATAD	In 2021 bedraagt de niet-aftrekbare rente op grond van de ATAD-renteaftrekbeperving ruim € 2 miljoen (2020: € 1 miljoen). Het saldo van de niet in aftrek gebrachte rente uit eerdere jaren bedraagt per ultimo 2021 € 2,6 miljoen, hetgeen oneindig voorwaarts verrekenbaar is. In de huidige tax planning zal naar verwachting ruimte ontstaan voor extra renteaftrek en daarom is voor het saldo aan voort te wentelen rente een latentie van € 0,16 miljoen opgenomen (2020: nihil).



<b>Latente belastingvorderingen en verplichtingen</b>	<b>Toelichting</b>
Te slopen woningen	Realisatie van commerciële en fiscale verschillen in waardering van vastgoed kan plaatsvinden in geval van het slopen van woningen. Fiscaal wordt in het geval van sloop en nieuwbouw de boekwaarde van de te slopen woning aangemerkt als stichtingskosten van de nieuwe woning. Dit heeft tot gevolg dat er geen afwikkeling van het commerciële -fiscale verschil plaatsvindt, aangezien de fiscale boekwaarde doorschuift naar de volgende exploitatie. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijk afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt. De latentie tendeert naar nihil en is niet opgenomen in de jaarrekening.
Vastgoed in exploitatie	Voor het vastgoed in exploitatie is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering volgens de jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Dit waarderingsverschil bedraagt per ultimo 2021 € 220 miljoen (2020: € 78,9 miljoen). Het is zeer waarschijnlijk dat de contante waarde naar nihil tendeert, omdat het feitelijke afwikkelmoment oneindig ver in de toekomst ligt en per ultimo 2021 uitgegaan wordt van het doorexploiteren van de portefeuille en geen beperkingen daarin voorzien worden. Het waarderingsverschil is daarom niet tot waardering gebracht
Vestia Deal	Vechtdal Wonen heeft in 2021 deelgenomen aan de Vestia leningruil. Bij deze leningruil heeft Vestia een deel van haar leningen geruild tegen een nieuwe lening. Aangezien de reële waarde van de Vestia-lening hoger is dan die van de nieuwe lening, vloeit hieruit een last voort voor Woningstichting Vechtdal Wonen in de vorm van vrijval van het 'agio' op de geldlening. Er is een verschil in de commerciële en fiscale verwerking van de aftrek van het agio. Commercieel is het agio ineens in aftrek gebracht ten laste van het resultaat over 2021. Fiscaal wordt het agio in twee jaar in aftrek gebracht, te weten: 50% in 2021 en 50% in 2022. Hiervoor is een actieve latentie tegen de contante waarde opgenomen van € 0,6 miljoen per ultimo 2021.

## VLOTTENDE ACTIVA

7-8. Voorraden	2021	2020
Voorraad bestemd voor verkoop	337	337
Grond- en ontwikkelposities	3.173	3.350
Voorraad onderhoudsdienst	102	106
<b>Totaal voorraden</b>	<b>3.612</b>	<b>3.793</b>

De voorraad bestemd voor verkoop betreft opgeleverde kavels die ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht. De voorraad opgeleverde kavels worden gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde. De verwachte opbrengstwaarde betreft de verkoopprijs waarvoor deze kavels zijn getaxeerd. De grond- en ontwikkelposities betreft grondlocaties ten behoeve van ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde is gebaseerd op de externe dan wel interne uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt alsmede kennis van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen).

De voorraad onderhoudsdienst voor een bedrag van € 102.000 (2020: € 106.000) heeft betrekking op de aanwezige materialen in het magazijn en in de onderhoudsbussen ultimo boekjaar.

Vorderingen	2021	2020
Huurdebiteuren	332	224
Overheid	2	6
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.211	2.079
Overige vorderingen	1.271	2.073
Overlopende activa	816	359
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>4.632</b>	<b>4.741</b>

De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

9. Specificatie huurdebiteuren	2021	2020
Huurvorderingen	432	324
Voorziening dubieuze huurvorderingen	-100	-100
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>332</b>	<b>224</b>

De huurdebiteuren hebben betrekking op de nog niet betaalde huurvorderingen ultimo boekjaar. De vordering met een looptijd langer dan zes maanden bedraagt € 297.000 (2020: € 260.000). Dit betreft met name bijzondere betalingsafspraken.

10. Specificatie vordering overheid	2021	2020
Overheid	2	6

<b>Totaal</b>	<u>2</u>	<u>6</u>
---------------	----------	----------

<b>11. Specificatie belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
--	-------------	-------------

Vennootschapsbelasting	<u>2.211</u>	<u>2.079</u>
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b><u>2.211</u></b>	<b><u>2.079</u></b>

De vordering vennootschapsbelasting ultimo 2021 heeft met name betrekking op boekjaar 2017 € 1.510.000 (2020: € 1.943.000), 2019 € nihil (2020: € 143.000), 2020 € 139.000 (2020: € - 7.000) en 2021 € 562.000. Voor inzicht in de fiscale positie en fiscale last wordt verwezen naar de toelichting op de winstbelasting in de winst-en-verliesrekening.

<b>12. Specificatie overige vorderingen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---	-------------	-------------

Verkoop bezit in exploitatie	1.044	1.750
Vorderingen aan zorgcentra	32	84
Overige debiteuren	<u>195</u>	<u>239</u>
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b><u>1.271</u></b>	<b><u>2.073</u></b>

De overige vorderingen hebben betrekking op doorbelaste kosten aan huurders, overige vorderingen op niet huurder en zorgcentra en nog af te wikkelen gerealiseerde verkopen.

13. Specificatie overlopende activa	2021	2020
Vooruitbetaalde kosten	589	143
Nog af te rekenen contracten & complexen	227	121
Onverschuldigde betaling	-	95
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>816</b>	<b>359</b>

De vooruitbetaalde kosten en overlopende activa zal naar verwachting binnen één jaar worden afgewikkeld. In de overlopende activa van 2020 is een onverschuldigde betaling opgenomen inzake Dhr. Teunis voor een bedrag van € 95.369 (zie ook paragraaf bezoldiging) welke in 2021 is afgewikkeld.

14. Liquide middelen	2021	2020
Rekening courant banken	3.241	2.651
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>3.241</b>	<b>2.651</b>

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking en zijn direct opvraagbaar. Vechtdal Wonen heeft een kredietfaciliteit bij de BNG van € 5 miljoen (2020 € 5 miljoen). Hiervoor zijn geen zekerheden in de vorm van onderpand verstrekt.

## PASSIVA

15. Eigen vermogen	2021	2020
Stand per 1 januari	782.987	728.214
Resultaat boekjaar	148.510	54.773
<b>Stand per 31 december</b>	<b>931.497</b>	<b>782.987</b>

	2021			2020		
	Herwaarder dering	Overige reserves	Totaal	Herwaarder dering	Overige reserves	Totaal
<b>Eigen Vermogen</b>						
1 januari	520.020	262.967	782.987	476.260	251.954	728.214
Resultaat boekjaar		148.510	148.510		54.773	54.773
Realisatie herwaarder dering	-381	381	-	-	-	-
Mutatie herwaarder dering	136.832	-136.832	-	43.760	-43.760	-
<b>31 december</b>	<b>656.471</b>	<b>275.026</b>	<b>931.497</b>	<b>520.020</b>	<b>262.967</b>	<b>782.987</b>

### Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van Vechtdal Wonen is geen bepaling opgenomen m.b.t. de bestemming van het resultaat.

### Voorstel bestemming resultaat boekjaar 2021

Het bestuur stelt de raad van commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van € 148.510.000 (2020: € 54.773.000) geheel ten gunste van het eigen vermogen te brengen. Dit voorstel is vooruitlopend op het besluit van de rvc in de jaarrekening 2021 verwerkt. De gerealiseerde herwaarderingsreserve van € 381.000 (2020: € - miljoen) is toegevoegd aan de overige reserves en een bedrag van € 136,8 miljoen (2020: € 43,7 miljoen) is toegevoegd aan de herwaarderingsreserve.

### Eigen vermogen

Per 31 december 2021 is in totaal € 656,5 miljoen (2020: € 520,0 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderingscomplexen in het eigen vermogen begrepen, zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs bepaald per waarderingscomplex. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 582,2 miljoen (2020: € 558,1 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Vechtdal Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

16. voorziening onrendabele investering en herstructurering	2021	2020
Stand per 1 januari	2.869	2.510
Toevoeging	7.956	11.243
Ottrekking DAEB / NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	-8.549	-5.821

Onttrekking vastgoed in ontwikkeling	-983	-3.137
Vrijval	-468	-1.926
<b>Stand per 31 december</b>	<b>825</b>	<b>2.869</b>

De voorziening onrendabele investering en herstructurering heeft betrekking op de negatieve boekwaarde van lopende investeringsprojecten in nieuwbouw en bestaande complexen. Deze heeft naar verwachting een looptijd van korter dan één jaar.

17. Overige voorzieningen	2021	2020
---------------------------	------	------

*Verloop voorziening E-meter*

Stand per 1 januari	265	415
Toevoeging	2	-
Onttrekking	-34	-150
Vrijval	-	-
<b>Stand per 31 december</b>	<b>233</b>	<b>265</b>

2021	2020
------	------

*Verloop voorziening V-meter*

Stand per 1 januari	1.582	1.288
Toevoeging	546	542
Onttrekking	-116	-248
Vrijval	-	-
<b>Stand per 31 december</b>	<b>2.012</b>	<b>1.582</b>

*Verloop overige voorziening*

Stand per 1 januari	604	585
Toevoeging	-	19
Onttrekking	-	-
Vrijval	-369	-
<b>Stand per 31 december</b>	<b>235</b>	<b>604</b>

Jaarlijks krijgen huurders voor € 100 V-meters toegekend voor verbetering van de huurwoning. Voor de nog niet bestede V-meters is een voorziening opgenomen. Bewoners hebben eenmalig E-meters gekregen afhankelijk van de leeftijd van de huurwoning te besteden aan energiebesparende maatregelen. Er is een voorziening opgenomen voor de nog niet bestede E-meters. De overige voorziening heeft betrekking op de toekomstige uitgaven inzake loopbaanontwikkelingsbudget en de afwikkeling inzake verkoop bezit Terschelling. De voorzieningen hebben een langlopend karakter en zullen grotendeels na één jaar worden afgewikkeld.

6. Latente belastingverplichting	2021	2020
----------------------------------	------	------

Stand per 1 januari	1.721	-
Mutatie boekjaar	-1.171	1.721
<b>Stand per 31 december</b>	<b>550</b>	<b>1.721</b>

De latente belastingvorderingen en belastingverplichtingen zijn gesaldeerd opgenomen in de jaarrekening. Ultimo 2021 is het saldo van de latente belastingen negatief (passief). De netto

latente belastingverplichting € 550.000 (2020: € 1.721.000) is nader toegelicht in de rubriek 5-6: Financiële vaste activa”.

18. Leningen overheid en kredietinstellingen	2021	2020
<b>Schulden aan overheid</b>		
Stand per 1 januari	-	1.188
Bij: nieuwe leningen	-	-
Af: aflossingen	-	-1.188
Stand per 31 december	-	-
Af: aflossingsverplichting volgend boekjaar	-	-
Totaal schulden aan overheid	-	-
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>		
Stand per 1 januari	213.434	216.479
Bij: nieuwe leningen	35.920	10.000
Bij: Agio vestia lening	4.536	
Af: aflossingen	-15.617	-13.045
Stand per 31 december	<b>238.273</b>	<b>213.434</b>
Af: aflossingsverplichting volgend boekjaar	-8.587	-15.617
Af: kortlopende deel agio vestia lening	-102	
Totaal schulden aan kredietinstellingen	<b>229.584</b>	<b>197.817</b>

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. De gepresenteerde onderstaande drie overzichten (vervalkalender, samenstelling, opbouw lening portefeuille) hebben betrekking op de lening portefeuille exclusief het agio deel van de Vestia lening voor een bedrag van € 4.536.000 ultimo 2021.

Vervalkalender overheid en kredietinstellingen	2021	2020
Aflossing < 1 jaar	8.587	15.617
Aflossing 2 - 5 jaar	47.892	47.059
Aflossing > =5 jaar	177.258	150.758
Totaal lening portefeuille	<b>233.737</b>	<b>213.434</b>
<b>Samenstelling overheid en kredietinstellingen</b>		
Basisrente leningen	57.000	57.000
Vastrentende leningen	173.737	155.434
Overig	3.000	1.000
Totaal lening portefeuille	<b>233.737</b>	<b>213.434</b>



De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 1 jaar bedraagt. Na de overeengekomen periode dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 0,21% en 0,58%.

<b>Opbouw lening portefeuille</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	187.818	155.934
Nationale waterschapsbank N.V.	45.919	48.500
FMS Wertmanagement Aör	-	9.000
	<b>233.737</b>	<b>213.434</b>

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat de leningenportefeuille is geconcentreerd bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten en de Nationale Waterschapsbank N.V. De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Nationale Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden.

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het herzieningsmoment. In de onderstaande tabel is voor ultimo 2021 het moment van aflossing, eindaflossing en renteconversie weergegeven voor de komende vijf jaar.

<b>Jaar</b>	<b>Aflossing</b>	<b>Eind aflossing</b>	<b>Rente conversie</b>
2022	2.087	6.500	20.824
2023	2.035	10.000	15.665
2024	2.092	6.400	-
2025	1.395	9.000	-
2026	1.551	9.000	5.684

#### **Leningruil Vestia**

In 2021 heeft er een leningruil plaats gevonden met Stichting Vestia in het kader van de sector brede structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke en financiële problematiek van Stichting Vestia. Die bijdrage bestaat uit het aantrekken van een nieuwe door Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw ("WSW") geborgde geldlening en het vervolgens ruilen van deze lening voor een eveneens door WSW geborgde geldlening van Stichting Vestia met gelijke hoofdsom maar met een hoger rentepercentage 4.86 %. Het nominale bedrag van deze geldlening bedraagt € 2.919.428 met een looptijd van veertig jaar.

Aangezien deze leningruil een volkshuisvestelijk motief heeft is er sprake van een lening die niet via een (financieel) zakelijke transactie wordt aangetrokken en bijgevolg op niet-marktconforme voorwaarden wordt aangegaan. Deze lening dient tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans te worden opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde is agio. Dit agio vormt een eenmalige jaarlast in de winst-en-verliesrekening over 2021 en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. De volkshuisvestelijke bijdrage wordt als agio in de balans opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende veertig jaar vrij via de methode van de effectieve rente.

### **Zekerheden**

De leningen overheid en kredietinstellingen is € 238,3 miljoen (2020: € 213,4 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de geborgde leningen heeft Vechtdal Wonen zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een WOZ waarde van € 1.185 miljoen (2020: € 1.126 miljoen), niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

### **Gemiddeld rentepercentage**

Het gemiddelde rentepercentage van de lening portefeuille bedraagt 2,76 (2020: 3,01%).

### **Looptijd**

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2021 17,69 jaar (2020 16,4 jaar).

### **Reële waarde**

De marktwaarde van de lening portefeuille bedraagt ultimo 2021 € 282,0 miljoen (2020 € 312,2 miljoen). De marktwaarde betreft de netto contante waarde van de toekomstige kasstromen op basis van de "standaard opslag curve" (inclusief risico opslag). Voor de basis rente leningen geldt dat de marktwaarde wordt berekend tot moment van renteherziening van de liquiditeitsopslag.

19. Overige schulden	2021	2020
Stand per 1 januari	912	959
Mutatie	989	-47
Stand per 31 december	<u>1.901</u>	<u>912</u>
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<i>Verloop waarborgsommen</i>		
Stand per 1 januari	912	959
Mutatie	50	-47
<b>Stand per 31 december</b>	<u><b>962</b></u>	<u><b>912</b></u>

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsom wordt bij beëindiging van de huurovereenkomst terugbetaald of verrekend.

	2021	2020
<i>Verloop vooruitontvangen huren</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Bij: vooruit ontvangen huur	1.027	-
Af: naar huuropbrengsten w&v	-32	-
Af: kortlopende deel	-33	-
<b>Stand per 31 december</b>	<u><b>939</b></u>	<u><b>-</b></u>

De vooruit ontvangen huur heeft betrekking op een eenmalige huurbetaling inzake de verhuur van maatschappelijk onroerend goed. Het kortlopende deel wordt gepresenteerd bij vlottende passiva. Afloop geschiedt middels de jaarlijkse toerekening naar huuropbrengsten. De oorspronkelijke waarde van de vooruitbetaling betrof € 1.302.000 miljoen uit 2012 met een looptijd van 40 jaar. Ten behoeve van het inzicht wordt met ingang van 2021 deze vooruitbetaling afzonderlijk gepresenteerd als overige schuld.

#### **Kortlopende schulden**

20. Schulden aan kredietinstellingen	2021	2020
Schulden aan kredietinstellingen	<u>8.689</u>	<u>15.617</u>
Totaal schulden aan kredietinstellingen	<u><b>8.689</b></u>	<u><b>15.617</b></u>
21. Schulden aan leveranciers	2021	2020
Schulden aan leveranciers	<u>2.140</u>	<u>1.237</u>
Totaal schulden aan leveranciers	<u><b>2.140</b></u>	<u><b>1.237</b></u>
22. Specificatie belastingen en premies sociale verzekeringen	2021	2020
Omzetbelasting	277	361

Loonheffing	261	223
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>538</u>	<u>584</u>

23. Schulden ter zake van pensioenen	2021	2020
Pensioenen	<u>67</u>	<u>72</u>
Totaal pensioenen	<u>67</u>	<u>72</u>

24. Specificatie overlopende passiva en overige schulden	2021	2020
Nog te betalen rentekosten leningen	2.178	2.759
Vooruit ontvangen huren	521	526
Nog te betalen vakantiedagen	207	214
Nog te verrekenen servicekosten	66	254
Overig	795	480
Totaal overige schulden	<b>3.767</b>	<b>4.233</b>

De nog te verrekenen servicekosten hebben betrekking op de afrekening met de huurders over het boekjaar 2021. Dit betreft het verschil tussen de gefactureerde vergoedingen en ontvangen servicekosten en wordt afgerekend met de huurders in 2022.

## Financiële instrumenten

---

### Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

De primaire financiële instrumenten van Vechtdal Wonen, anders dan derivaten, dienen ter financiering van de operationele activiteiten van de groep of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Vechtdal Wonen heeft geen afgeleide financiële producten (derivaten) afgesloten.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Vechtdal Wonen zijn, het rente- en kasstroomrisico en overig prijsrisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico.

### Rente- en kasstroomrisico

Renterisico is het risico dat reële waarde van een financieel instrument zal fluctueren als gevolg van veranderingen van de marktrente. Het door Vechtdal Wonen gelopen risico wegens fluctuaties in de marktrentes heeft voornamelijk betrekking op de variabelrentende langlopende verplichtingen van Vechtdal Wonen. Vechtdal Wonen beheerst haar renterisico door een evenwichtige portfolio van vast- en variabelrentende opgenomen leningen aan te houden. Het kasstroomrisico betreft het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een instrument zullen fluctueren in omvang.

### Liquiditeitsrisico

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst.

## **Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen**

---

### **Investeringsverplichtingen**

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en aankoop van woningen tot een bedrag van € 9,1 miljoen (2020: € 7,8 miljoen).

### **Erfpachtverplichtingen**

Een deel van de onroerende goederen is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen. In 2021 bedroeg de canonverplichtingen € 516.000 (2020: € 507.000). Het jaarlijks bedrag aan canonverplichtingen kan licht fluctueren in verband met indexaties en/of mutaties in het bezit. De canonverplichtingen lopen van 2005 tot 2055.

### **WSW-Volmacht**

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2020 € 1,2 miljard (2019: € 1,1 miljard) aan WOZ-waarde als onderpand ingezet. In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf formele bevestiging benodigd is van het bestuur en commissarissen.

### **WSW obligoverplichting**

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Per 1 juli 2021 is de obligoregeling met WSW gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant wordt anders ingericht en vervangen. Dat gebeurt via een nieuwe jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een 'gecommitteerd obligo'. Het gecommitteerd obligo wordt zeker gesteld door middel van een door deelnemers af te sluiten obligolening.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2021 bedroeg dit percentage 0.0624% resulterend in jaarlijkse obligoheffing van € 135.000 voor Vechtdal Wonen. Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever. Deze obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de woningcorporatie aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. Jaarlijks stelt WSW de omvang van dit gecommitteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar.

Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2021 heeft Vechtdal Wonen een aangegane obligolening van € 5,6 miljoen die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen. De per 31 december 2020 aangegane obligoverplichting van Vechtdal Wonen bedroeg, op basis van de oude obligoregeling, € 8,2 miljoen.

### **Leasecontracten**

Het totale verplichtingsbedrag met derden aangegane leaseverplichtingen van leaseauto's is € 620.000 (2020: € 651.000). Het verplichtingsbedrag met derden aangegane leaseverplichtingen van kopieermachines is € 56.000 (2020: € 80.000). Van de totale leaseverplichting heeft € 203.000 betrekking op 2022 en € 473.000 op de periode 2022-2025.

### **Convenant voor opvang dak- en thuislozen in de regio Zwolle en Stichting Kadera**

Vechtdal Wonen is in 2020 een convenant aangegaan met Zwolse en regionale corporaties om een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid en veiligheid in de regionale samenleving en een bijdrage te leveren aan het individuele herstel van de dak- en thuislozen. De bijdrage van Vechtdal Wonen betreft een financiële bijdrage ten behoeve van de huisvestingskosten van De Herberg. Vanaf 2020 bedraagt de bijdrage gedurende 4 jaar een bedrag van circa € 52.000. Stichting Kadera wil bijdragen aan een samenleving zonder geweld. Vechtdal Wonen verstrekt met ingang van 2019 5 jaar lang een jaarlijkse financiële bijdrage van circa € 16.000.

### **Geschil & Juridische claim**

Vechtdal Wonen heeft een geschil met een aannemer omtrent opgeleverde nieuwbouw. Een onafhankelijk onderzoeksbureau heeft een bouwkundig onderzoek verricht naar de bouwtechnische tekortkomingen. Aanvullend zijn de geconstateerde tekortkomingen gekwantificeerd. Helaas hebben gesprekken niet geresulteerd in een passende oplossing en is ervoor gekozen om dit geschil voor te leggen aan de Rechtbank.

### ***Saneringsheffing***

Deze heffing is vervangen door de obligoheffing (zie WSW obligoverplichting).



## Toelichting behorende op de winst- en verliesrekening over 2021

---

25. Huuropbrengsten	2021	2020
Woningen en woongebouwen DAEB	54.319	53.387
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	234	237
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.130	1.083
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	620	617
Derving wegens leegstand	-308	-644
Derving wegens overige redenen	-94	-173
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>55.901</b>	<b>54.507</b>

De bruto huuropbrengst is ten opzichte van voorgaand jaar toegenomen met € 1,0 miljoen. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door huurverhoging uit 2020, gerealiseerde huurharmonisatie in 2020 en 2021 en opgeleverde nieuwbouw eind 2020. Dit effect wordt deel gecompenseerd door toegekende huurverlaging op basis van de wet "eenmalige huurverlaging". De algemene huurverhoging is voor 2021 bepaald op 0% (2020: 2,6%).

De gemiddelde huurprijs van de woongelegenheden als percentage van de maximaal redelijke huur bedraagt per 31 december 2021 63,0% (31 december 2020 64,9%).

26. Opbrengst servicecontracten	2021	2020
Vergoedingen	4.075	4.035
Derving als gevolg van leegstand en oninbaarheid	-63	-162
<b>Totaal opbrengst service contracten</b>	<b>4.012</b>	<b>3.873</b>

27. Lasten service contracten	2021	2020
Lasten service contracten	-3.968	-3.511
Afrekening service contracten	-56	-230
<b>Totaal lasten service contracten</b>	<b>-4.024</b>	<b>-3.741</b>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde cq werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien nodig aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurder met betrekking tot de levering en diensten over het voorgaande jaar.

28. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2021	2020
---	------	------

---

Toegerekende afschrijvingen	-139	-138
Toegerekende personeelskosten	-2.521	-3.121
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.294	-1.388
	<u>-3.954</u>	<u>-4.647</u>

De toegerekende kosten voor personeel, overige organisatie en afschrijving heeft betrekking op de activiteiten welke gericht zijn op de verhuur van woningen en overige verhuureenheden.

### Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling en verkoop. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van FTE verdeling.

<b>Toegerekende organisatiekosten</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Salarissen	-4.516	-4.291
Sociale lasten	-704	-718
Pensioenen	-552	-686
Dekking loonkosten	112	-
Subtotaal lonen & salarissen	<u>-5.660</u>	<u>-5.695</u>
Afschrijvingen	-439	-419
Overige personeelskosten	-2.141	-2.162
Huisvestingskosten	-221	-245
Bestuurskosten	-300	-118
Automatiseringskosten	-1.600	-1.901
Accountantskosten	-123	-160
Advies & fusiekosten	-804	-706
Overige bedrijfslasten	<u>-1.209</u>	<u>-1.101</u>
Subtotaal overige bedrijfslasten	<u>-6.837</u>	<u>-6.812</u>
Totaal organisatiekosten	<u><b>-12.497</b></u>	<u><b>-12.507</b></u>
Direct toegerekend naar rentelasten	63	59
Totaal toegerekende organisatiekosten via KSV	<u><b>-12.434</b></u>	<u><b>-12.448</b></u>

### De organisatiekosten zijn toegerekend aan de onderstaande activiteiten:

Lasten verhuur en beheer	3.954	4.647
Lasten onderhoudsactiviteiten	5.328	4.676
Lasten behorende tot verkoop vastgoedportefeuille	27	22
Overige organisatiekosten	2.767	2.756
Leefbaarheid	358	347
Totaal toegerekende organisatiekosten via KSV	<u><b>12.434</b></u>	<u><b>12.448</b></u>

### Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2021 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij Vechtdal Wonen, omgerekend naar het aantal vaste fte's, 78,6 (2020: 76,8).

### Pensioenlasten

Vechtdal Wonen heeft een pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds (SPW). De beleidsdekkingsgraad van het SPW bedraagt per ultimo 2021 118.8% (2019: 109,3 %). De geschatte beleidsdekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandse Bank (DNB). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens de DNB is 125%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfonds en maatregelen treffen. Om die reden heeft het SPW een herstelplan ingediend bij de DNB welke in 2016 is goedgekeurd. SPW verwacht hierbij binnen 7 jaar weer een afdoende dekkingsgraad te hebben.

Aan het personeel is een pensioen toegezegd op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegde pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde bijdrageregeling. Voor de pensioenregeling betaalt Vechtdal Wonen verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappij. Behalve de betaling van premies heeft Vechtdal Wonen geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. Vechtdal Wonen heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies 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.

De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- als wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

### **Accountantshonoraria**

In het boekjaar zijn de volgende bedragen (inclusief BTW) aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht. Onderstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is

gebaseerd op de totale honoraria ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2021 zijn verricht.

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Controle van de jaarrekening 2021	116	-
Andere controle opdrachten 2021	7	-
Controle van de jaarrekening 2020	-	112
Andere controle opdrachten 2020	-	6
Controle van de jaarrekening 2019		42
Totaal accountantshonoraria	<u>123</u>	<u>160</u>

De gepresenteerde bedragen voor de jaarrekening 2019 hebben betrekking op EY accountants LLP. Met ingang van 2020 betreft de controlerend accountant Mazars.

29. Lasten onderhoudsactiviteiten	2021	2020
Planmatig onderhoudskosten	-10.409	-8.357
Contractonderhoud	-1.850	-1.730
Reparatie onderhoud	-2.427	-2.498
Mutatie onderhoud	-2.870	-1.390
Dekking onderhoudsdienst	189	258
Inzet V en E meters	-518	-402
Overige onderhoudskosten	-47	-189
Toegerekende afschrijvingen	-201	-189
Toegerekende personeelskosten	-3.421	-2.746
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.706	-1.741
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>-23.260</u>	<u>-18.984</u>

De kosten van planmatig onderhoud hebben betrekking op regulier gepland onderhoud en onderhoudskosten inzake duurzaamheidsprojecten. Bij de uitvoering van duurzaamheidsprojecten is rekening gehouden met gepland onderhoud op de korte termijn. De dekking onderhoudsdienst heeft betrekking op de interne directe uren van de vaklieden welke onderdeel uitmaken van met name de reparatiekosten.

30. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2021	2020
Verhuurderheffing	-4.760	-5.169
Gemeentelijke belastingen	-2.063	-2.168
Erfpacht	-516	-507
Verzekeringen	-252	-245
Overige directe exploitatielasten	-568	-400
	<u>-8.159</u>	<u>-8.489</u>

Met ingang van 2019 dient de toegekende RVV gelden (regeling vermindering verhuurderheffing) in mindering te worden gebracht op de verschuldigde verhuurderheffing. In 2021 is een bedrag van € 550.000 (2020: € 180.000) in mindering gebracht.

31. Netto verkoopresultaat vastgoedbeleggingen	2021	2020
Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie	1.191	1.040
Opbrengst verkopen vastgoed niet in exploitatie	-	1.276
Af: verkoopkosten	-653	-41
Totaal verkoopopbrengst	<u>538</u>	<u>2.275</u>
Boekwaarde verkopen bestaand bezit in exploitatie	-754	-1.029
Boekwaarde verkopen vastgoed niet in exploitatie	-	-1.368

Toegerekende afschrijvingen	-1	-1
Toegerekende personeelskosten	-18	-13
Toegerekende overige organisatiekosten	-8	-8
Totaal	<u>-781</u>	<u>-2.419</u>
Netto verkoopresultaat vastgoedbeleggingen	<u><b>-243</b></u>	<u><b>-144</b></u>

De verkoopkosten hebben voor een bedrag van € 645.000 betrekking op nagekomen kosten inzake de verkoop en afwikkeling van verkocht bezit in exploitatie. In 2020 is het kantoorpand van voormalig beter wonen vechtdal verkocht. Dit betreft de verkopen niet in exploitatie.

<b>Aantal verkochte verhuureenheden</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Aantal verkopen vastgoed in exploitatie	5	11
Aantal verkopen overig vastgoed (activa t.d.v. exploitatie)	-	1
Total aantal verkochte eenheden	<u>5</u>	<u>12</u>

<b>31. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nieuwbouw & Renovatie	-897	-433
Duurzaamheid & combinatieprojecten	-5.073	-8.885
Zonnepanelen	-1.218	-
Opname vooruit ontvangen huurbedragen	-1.027	-
Subsidie	-	-278
Overige	-291	-
<b>Totaal overige waardeveranderingen</b>	<u><b>-8.506</b></u>	<u><b>-9.596</b></u>

De overige waarde veranderingen van investeringen betreft het verschil tussen de verwachte netto investering (stichtingskosten) en de verwachte marktwaarde in verhuurde staat van investering. Verantwoording van de overige waarde verandering geschiedt op moment van interne formalisatie en externe communicatie. Bij oplevering van nieuwbouwprojecten wordt de definitieve waarde verandering bepaald op basis van de netto stichtingskosten en getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat.

Ten aanzien van de duurzaamheidsinvesteringen en combinatieprojecten vastgoedbeleggingen wordt op basis van het verwachte effect op de marktwaarde de eventuele onrendabele top bepaald.

<b>32. Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
DAEB vastgoedbeleggingen	149.760	55.375
Niet-DAEB vastgoedbeleggingen	1.549	116
	<u><b>151.309</b></u>	<u><b>55.491</b></u>

De niet-gerealiseerde waardeverandering van de DAEB en Niet-DAEB vastgoedbeleggingen heeft betrekking op de toename van de marktwaarde in verhuurde staat welke ten gunste komt van het resultaat. De positieve waarde ontwikkeling wordt vooral veroorzaakt door een stijging van de waarde van het bezit in exploitatie.

Door de stijgende vraag naar woningen en het oplopende tekort aan beschikbare woningen is er een stijgende trend in de waardering van het vastgoed in exploitatie zichtbaar. Ten opzichte van voorgaand jaar zien we met name een toename van de leegwaarde en markthuur en een afname van het risicoprofiel (lager disconto percentage). Deze waarde stijging ligt in lijn met de algemene waarde ontwikkeling op de vastgoed markt in de regio waarin Vechtdal Wonen actief is. Deze factoren tezamen zorgen voor een toename van de waarde van het bezit in exploitatie.

<b>33. Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Opbrengsten</b>		
Glas-, Riool en servicefonds	565	452
Overig	41	-10
Totaal	<u>606</u>	<u>442</u>
<b>Kosten</b>		
Glas-, Riool en servicefonds	-397	-296
Totaal	<u>-397</u>	<u>-296</u>
<b>Totaal netto resultaat overige activiteiten</b>	<u><b>209</b></u>	<u><b>146</b></u>

Met ingang van 2020 worden de opbrengsten en kosten inzake glas-, riool en servicefonds gepresenteerd als resultaat overige activiteiten. Ten behoeve van het inzicht zijn de vergelijkende cijfers aangepast.

<b>34. Overige organisatiekosten</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Agio Vestia lening	-4.536	-
Obligohoeffing	-135	-
Bijdrage AW	-22	-43
Toegerekende afschrijvingen	-98	-91
Toegerekende personeelskosten	-1.483	-1.630
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.186	-1.035
	<u><b>-7.460</b></u>	<u><b>-2.799</b></u>

De gepresenteerde Agio vestia lening heeft betrekking op de negatieve marktwaarde van de afgesloten lening in 2021. Het verschil tussen de marktwaarde van de lening en de nominale waarde wordt ineens ten laste van het resultaat gebracht bij overige organisatiekosten.



Sinds 1 juli 2021 is de obligoheffing gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting wordt anders ingericht. Dat gebeurt met ingang van 2021 met een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing. Voor 2021 is deze voor Vechtdal Wonen vastgesteld op € 135.000.

<b>35. Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Directe kosten leefbaarheid	-220	-215
Toegerekende personeelskosten	-358	-347
Kosten omtrent leefbaarheid	<u>-578</u>	<u>-562</u>

  

<b>36. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Overige rentebaten	-	-
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>-</u>	<u>-</u>

  

<b>37. Rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rentelasten leningenportefeuille	-5.853	-6.534
Overige rentelasten	-51	-11
Direct toegerekende organisatiekosten	-63	-59
Totaal rentelasten	<u>-5.967</u>	<u>-6.604</u>

  

<b>38. Belastingen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Mutatie latente belastingen	1.171	-3.530
Acute vennootschapsbelasting 2021 Vechtdal Wonen	-1.841	-
Acute vennootschapsbelasting 2020 Vechtdal Wonen	-103	-148
Acute vennootschapsbelasting 2019 Vechtdal Wonen	3	-
Totaal belastingen	<u>-770</u>	<u>-3.678</u>

### Aansluiting commerciële en fiscaal resultaat

Het verschil tussen commerciële en fiscale resultaat en de effectieve belastingdruk wordt in de onderstaande tabellen gespecificeerd. De effectieve belastingdruk is 0.5% in 2021 (2020 6,3%).

(bedragen x € 1.000)	2021	2021	2020	2020
<b>Commercieel resultaat voor belastingen</b>		<b>149.280</b>		<b>58.451</b>
<b>Af:</b>				
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-151.309		-55.491	
Hogere fiscale onderhoudslasten	-2.729		-	
Fiscale afschrijvingen	-1.027		-1.115	
Vrijval disagio langlopende leningen	-82		-94	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-14			
Herinvesteringsreserve	-517		-265	
Onderhoudslasten E- en V-meters	-		-398	
ATAD 2019	-		-341	
Subtotaal		-155.678		-57.704
<b>Bij:</b>				
Overige waardeveranderingen	8.506		9.596	
Fiscaal lagere dotatie voorziening	882		3.500	
Fiscaal lagere overige bedrijfslasten	2.268			
Dotatie voorziening V-meters	-		542	
Correctie fiscaal verkoopresultaat	89		350	
Niet aftrekbare gedeelte gemengde kosten	17		16	
ATAD regeling	2.098		-	
Dotatie voorziening	-		-	
loopbaanontwikkelingsbudget				
Subtotaal		13.860		14.004
Totaal fiscaal resultaat		7.462		14.751
Mutatie compensabele verliezen		-		-14.094
Totaal belastbaar bedrag		7.462		657
<b>Acute belastingen</b>		<b>1.841</b>		<b>-148</b>

In de onderstaande tabel is het verloop in effectieve belastingdruk van commercieel naar fiscaal weergegeven.

Effectieve belastingdruk	2021			2020		
	Eff %	VpB	Grondslag	Eff %	VpB	Grondslag
Commercieel resultaat	25,0	37.296	149.280	25,0	14.597	58.451
Verskil commercieel & fiscaal	-23,8	-35.455	-141.818	-18,7	-11.221	-43.700

Inzet faciliteit compensabel verlies		-	-	-6,0	-3.524	-14.094
Resultaat boekjaar	1,2	1.841	7.462	0,3	148	657
Belasting voorgaande jaren	0,1	100		-	-	-
Dotatie belastinglatenties	-0,8	-1.171		6,0	3.530	
<b>Effectieve belastingdruk</b>	<b>0,5</b>	<b>770</b>		<b>6,3</b>	<b>3.678</b>	

Het verschil tussen commerciële & fiscale waardering in de bovenstaande tabel van € 35.4 miljoen (2020: € -10,9 miljoen) vennootschapsbelasting heeft betrekking op gepresenteerde verschillen in hiervoor gepresenteerde tabel "aansluiting tussen commercieel en fiscaal resultaat".

In de jaarrekening wordt een inschatting van de vennootschapsbelasting opgenomen. Nadien wordt de concept aangifte en definitieve aangifte ingediend en verwerkt. De gepresenteerde "belasting voorgaande jaren" heeft betrekking op de nagekomen verschillen.

## Bezoldiging van de directie en de commissarissen

### Bezoldigingsinformatie o.g.v. de Wet normering topinkomens

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomsten (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Vechtdal Wonen. Het voor Vechtdal Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 175.000 (klasse F) (2020 € 168.000 klasse F).

### Bezoldiging leidinggevende topfunctionaris

Gegevens 2021	
bedragen x € 1	Martijn Rink
<b>Functiegegevens</b>	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 149.303
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.197
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 167.500</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 175.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.

<b>Bezoldiging</b>	€ 167.500
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

<b>Gegevens 2020</b>		
<b>bedragen x € 1</b>	<b>Martijn Rink</b>	<b>Rienk van der Meulen</b>
<b>Functiegegevens</b>	Directeur- bestuurder	Manager bedrijfsvoering & ondersteuning*
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	1/1 - 13/10
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 128.672	€ 83.527
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.354	€ 15.697
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 151.026</i>	<i>€ 99.224</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 168.000	€ 131.738
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	€ 151.026	€ 99.224
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

### **Toezichthoudende topfunctionarissen**

De totale bezoldiging aan de Raad van Commissarissen bedroeg € 74.450 (2020: € 77.900). Er zijn geen functionarissen die in 2021 en 2020 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WPOT (Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens) of WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Ook zijn er in 2021 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Gegevens 2021				
bedragen x € 1	Meine Fernhout	Netty Wakker		Jaap den Bakker
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 01/08	01/08 - 31/12	01/01 - 31/07	01/01 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	€ 11.813	€ 8.438	€ 7.904	€ 13.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 15.318	€ 11.003	€ 10.164	€ 17.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	€ 11.813	€ 8.438	10.164	€ 13.550
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.

Gegevens 2021			
bedragen x € 1	Ronald Knoll	Wim Sturris	Aukje Van Kalsbeek
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/08 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	€ 13.550	€ 13.550	€ 5.646
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 17.500	€ 17.500	€ 7.336
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	€ 13.550	€ 13.550	€ 5.646
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020			
bedragen x € 1	Meine Fernhout	Netty Wakker	Jaap den Bakker
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	€ 19.400	€ 13.000	€ 13.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 25.200	€ 16.800	€ 16.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	€ 19.400	€ 13.000	€ 13.000
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020			
bedragen x € 1	Ronald Knoll	Wim Sturris	Jan van Walsem
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/07 - 31/12	01/07 - 31/12	01/01 - 01/07
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	€ 6.500	€ 6.500	€ 6.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 8.446	€ 8.446	€ 8.354
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	€ 6.500	€ 6.500	€ 6.500
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

<b>Gegevens 2020</b>			
<b>bedragen x € 1</b>	<b>Gerrit Bloemink</b>	<b>Henny Olde Meule</b>	<b>Aukje Van Kalsbeek</b>
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 01/07	01/01 - 01/07	N.v.t
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	€ 6.500	€ 6.500	N.v.t
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 8.354	€ 8.354	N.v.t
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t
<b>Bezoldiging</b>	€ 6.500	€ 6.500	N.v.t
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.



## 2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2020			
bedragen x € 1	Rienk van der Meulen	Gerrit Teunis	
<b>Functiegegevens</b>			
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Manager bedrijfsvoering & ondersteuning	Directeur / bestuurder	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2020	2018	
<b>Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband</b>			
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	€ 70.945		
<b>Individueel toepasselijk maximum</b>	€ 75.000		
<b>Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband</b>	€ 70.944		
Waarvan betaald in 2020	€ 70.944		
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		€ 95.369	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	€ 88.304	Over 2018 was sprake van een onverschuldigde betaling aan de heer Teunis ter hoogte van de gebruteerde vergoeding van de juridische kosten ad € 88.304 (netto)
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		Inmiddels is de invordering van deze betaling door de topfunctionaris in werking gesteld. Conform artikel 1.6 lid 3 Wet normering topinkomens is over deze vordering 4% rente berekend met ingang van 1 januari 2019 (€ 7.065). De totale vordering inclusief rente bedraagt € 95.369.

Voor de hierboven vermelde onverschuldigde betaling op dhr. G.J. Teunis (inclusief rente) is een vordering ingesteld die is inbegrepen in de rubriek 'vorderingen' in de jaarrekening 2020. In de jaarrekening 2021 is de ze vordering afgewikkeld.

## **Afzonderlijke primaire overzichten**

### **Algemeen**

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015 heeft woningcorporatie Vechtdal Wonen onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economisch belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

### **Grondslagen voor splitsing DAEB & niet-DAEB activiteiten**

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: balans DAEB en NIET-DAEB, winst-en-verliesrekening DAEB en NIET-DAEB en kasstroomoverzicht DAEB en NIET-DAEB. Bij het opstellen van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht is samengesteld op basis van de uitgangspunten zoals toegepast bij het goedgekeurde scheidingsvoorstel en zoals opgenomen in het goedkeuringsbesluit voor de fusie tussen Woningstichting de Veste en Beter Wonen Vechtdal.
- De activa en passiva posten welke betrekking hebben op de NIET-DAEB tak zijn toegerekend naar de NIET-DAEB balans.
- Opbrengsten en kosten worden daar waar mogelijk direct toegerekend naar de NIET-DAEB tak. Dit heeft betrekking op de huuropbrengsten en onderhoudslasten.
- Niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten worden verdeeld op basis van een verdeelsleutel (huuropbrengst NIET DAEB versus totaal).
- De opbrengsten en kosten van de NIET-DAEB tak worden jaarlijks als betaald verondersteld (boekhoudkundig) met uitzondering van de componenten afschrijvingen, waarde mutatie vastgoedportefeuille en boekwaarde verkocht bezit in exploitatie. Het resultaat in de winst-en-verliesrekening (m.u.v. benoemde componenten) is derhalve gelijk aan de exploitatiekasstroom van de NIET-DAEB tak.
- De herwaarderingsreserve van de NIET-DAEB portefeuille wordt bepaald per waarderingscomplex van de NIET-DAEB vastgoedportefeuille. De herwaarderingsreserve van de DAEB-portefeuille betreft het verschil tussen de herwaarderingsreserve van de toegelaten instelling en de NIET-DAEB portefeuille.
- De administratie van de NIET-DAB tak wordt beheerd door de DAEB-tak waarbij de transacties lopen via de DAEB-tak en vervolgens extracomptabel worden verwerkt in de verantwoording.

## DAEB-Balans per 31 december 2021 (na resultaatbestemming)

Activa (bedragen X € 1.000)	2021	2020
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.138.496	981.927
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.630	1.644
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14	14
	<u>1.151.140</u>	<u>983.585</u>
<b>Materiele vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.478	3.800
	<u>3.478</u>	<u>3.800</u>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Deelneming	10	10
Latente belastingvorderingen	-	-
Interne lening	-	-
Netto vermogenswaarde NIET DAEB	19.289	17.679
	<u>19.299</u>	<u>17.689</u>
<b>Totaal vaste activa</b>	<u>1.173.917</u>	<u>1.005.074</u>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	337	337
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
Overige voorraden	3.245	3.426
	<u>3.582</u>	<u>3.763</u>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	332	224
Overheid	2	6
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.211	2.079
Overige vorderingen	1.271	2.073
Overlopende activa	816	359
	<u>4.632</u>	<u>4.741</u>
Liquide middelen	-	-
<b>Totaal vlottende activa</b>	<u>8.214</u>	<u>8.504</u>

<b>Totaal activa</b>	<u><u>1.182.131</u></u>	<u><u>1.013.578</u></u>
----------------------	-------------------------	-------------------------

<b>Passiva</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
----------------	-------------	-------------

**Eigen vermogen**

Overige reserves	280.040	266.898
Herwaarderingsreserve	651.457	516.089
	<u>931.497</u>	<u>782.987</u>

**Voorzieningen**

Voorziening onrendabele investeringen	825	2.869
Overige voorzieningen	2.480	2.451
Latente belastingverplichting	550	1.721
	<u>3.855</u>	<u>7.041</u>

**Langlopende schulden**

Leningen kredietinstellingen	229.584	197.817
Overige schulden	1.901	912
	<u>231.485</u>	<u>198.729</u>

**Kortlopende schulden**

Schulden aan kredietinstellingen	10.001	19.914
Schulden aan leveranciers	2.140	1.237
Belastingen en premies sociale verzekeringen	538	584
Schulden ter zake van pensioenen	67	72
Overlopende passiva en overige schulden	2.548	3.014
	<u>15.294</u>	<u>24.821</u>

Totaal passiva	<u>1.182.131</u>	<u>1.013.578</u>
----------------	------------------	------------------

## DAEB-Winst- en verliesrekening over 2021

(bedragen X € 1.000)	2021	2020
Huuropbrengsten	55.051	53.662
Opbrengsten servicecontracten	3.951	3.813
Lasten servicecontracten	-3.963	-3.683
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.894	-4.575
Lasten onderhoudsactiviteiten	-22.895	-18.677
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.107	-8.437
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>20.143</b>	<b>22.103</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	976	2.316
Directe lasten verkoop	-393	-41
Toegerekende organisatiekosten	-23	-22
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-542	-2.397
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>18</b>	<b>-144</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.506	-9.596
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	149.760	55.375
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>141.254</b>	<b>45.779</b>
Opbrengst overige activiteiten	590	437
Kosten overige activiteiten	-391	-291
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>199</b>	<b>146</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-7.418</b>	<b>-2.757</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-570</b>	<b>-554</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>153.626</b>	<b>64.573</b>

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-11
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.967	-6.593
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-5.967</b>	<b>-6.604</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>147.659</b>	<b>57.969</b>
Belastingen	-759	-3.618
Resultaat NIET-DAEB	1.610	422
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>148.510</b>	<b>54.773</b>

## DAEB-Kasstroomoverzicht over 2021

Directe methode (bedragen X € 1.000)	2021	2020
Huurinkomsten	55.563	54.365
Vergoedingen	4.515	4.265
Overige ontvangsten	27	104
Rente ontvangsten	2	-
<b>Totaal ingaande operationele kasstromen</b>	<b>60.107</b>	<b>58.734</b>
Erfpacht	-506	-499
Personeel	-5.832	-5.550
Onderhoudsuitgaven	-18.077	-14.462
Overige bedrijfsuitgaven	-13.057	-13.237
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-135	-43
Verhuurderheffing	-4.760	-5.169
Leefbaarheid externe uitgaven	-217	-212
Vennootschapsbelasting	-2.112	6.232
Rente uitgaven	-6.377	-6.779
<b>Totaal uitgaande operationele kasstromen</b>	<b>-51.073</b>	<b>-39.719</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>9.034</b>	<b>19.015</b>
Verkoopontvangsten huur, woon- en niet woongelegenheden	976	1.040
Verkoopontvangsten Overig	70	1.273
Verkoopontvangsten grond	-	-
<b>Ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>1.046</b>	<b>2.313</b>
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en woongelegenheden	-13.141	-8.924
Uitgaven woningverbeteringen	-14.062	-6.577
Aankoop van NIET-DAEB	-	-341
Investerings overig	-157	-291
Externe kosten verkoop	-37	-40
<b>Uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>-27.397</b>	<b>-16.173</b>
Aflossing interne lening NIET DAEB	-	-
<b>Tussentelling kasstroom financiële vaste activa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Saldo kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-26.351</b>	<b>-13.860</b>
Nieuwe borgbare leningen door het wsw	35.919	10.000
Aflossingen geborgde leningen	-15.617	-14.233
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>20.302</b>	<b>-4.233</b>
<b>Toename / afname geldmiddelen</b>	<b>2.985</b>	<b>922</b>
<b>Aansluiting geldmiddelen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
1 januari	-4.297	-5.219
31 december	-1.312	-4.297
Mutatie geldmiddelen	-2.985	922





## Niet-DAEB Balans per 31 december 2021 (na resultaatbestemming)

Activa (bedragen X € 1.000)	2021	2020
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie		-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13.257	11.920
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.668	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		-
	<u>15.925</u>	<u>11.920</u>
<b>Materiele vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
	-	-
<b>Financiële vaste activa</b>		
Deelneming	-	-
Latente belastingvorderingen	-	-
Netto vermogenswaarde	-	-
	-	-
<b>Totaal vaste activa</b>	<u>15.925</u>	<u>11.920</u>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
Overige voorraden	30	30
	<u>30</u>	<u>30</u>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	-	-
Overheid	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
Overige vorderingen	-	-
Overlopende activa	-	-
	-	-
Liquide middelen	4.553	6.948
<b>Totaal vlottende activa</b>	<u>4.583</u>	<u>6.978</u>

**Totaal activa**

20.508

18.898

**Passiva**

2021

2020

**Eigen vermogen**

Overige reserves	14.022	13.748
Herwaarderingsreserve	5.267	3.931
	<u>19.289</u>	<u>17.679</u>

**Voorzieningen**

Voorziening onrendabele investeringen	-	-
Overige voorzieningen	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

**Langlopende schulden**

Leningen kredietinstellingen	-	-
Interne lening	-	-
Overige schulden	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

**Kortlopende schulden**

Schulden aan overheid	-	-
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Schulden aan leveranciers	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
Overlopende passiva en overige schulden	1.219	1.219
	<u>1.219</u>	<u>1.219</u>

Totaal passiva

20.508

18.898

## Niet-DAEB Winst- en verliesrekening over 2021

(bedragen X € 1.000)	2021	2020
Huuropbrengsten	850	845
Opbrengsten servicecontracten	61	60
Lasten servicecontracten	-61	-58
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-60	-72
Lasten onderhoudsactiviteiten	-365	-307
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-52	-52
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>373</b>	<b>416</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	215	-
Directe lasten verkoop	-260	-
Toegerekende organisatiekosten	-4	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-212	-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-261</b>	<b>-</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.549	116
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>1.549</b>	<b>116</b>
Opbrengst overige activiteiten	16	5
Kosten overige activiteiten	-6	-5
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>10</b>	<b>-</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-42</b>	<b>-42</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-8</b>	<b>-8</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>1.621</b>	<b>482</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>1.621</b>	<b>482</b>
Belastingen	-11	-60

**Resultaat na belastingen**

1.610

422

## Niet-DAEB Kasstroomoverzicht over 2021

Directe methode (bedragen X € 1.000)	2021	2020
Huuropbrengsten	850	845
Vergoedingen	61	60
Overige ontvangsten	16	5
Rente ontvangsten	-	-
<b>Totaal ingaande operationele kasstromen</b>	<b>927</b>	<b>910</b>
Erfpacht	-8	-8
Personeel	-121	-121
Onderhoudsuitgaven	-284	-234
Overige bedrijfsuitgaven	-182	-178
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven	-3	-3
Vennootschapsbelasting	-11	-60
Rente uitgaven	-	-
<b>Totaal uitgaande operationele kasstromen</b>	<b>-609</b>	<b>-604</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>318</b>	<b>306</b>
Verkoopontvangsten huur, woon- en niet woongelegenheden	215	341
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
<b>Tussentelling ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>215</b>	<b>341</b>
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en woongelegenheden	-2.668	-
Externe kosten verkoop	-260	-
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>-2.928</b>	<b>-</b>
<b>Saldo kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-2.713</b>	<b>341</b>
Nieuwe borgbare leningen door het wsw	-	-
Aflossingen geborgde leningen	-	-
Aflossing interne lening DAEB	-	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toename / afname geldmiddelen</b>	<b>-2.395</b>	<b>647</b>
<b>Aansluiting geldmiddelen</b>		
1 januari	6.948	6.301
31 december	4.553	6.948
Mutatie geldmiddelen	2.395	647

## Ondertekening van de jaarrekening

De jaarrekening van Vechtdal Wonen is opgesteld door het bestuur op 12 mei 2022.

### Origineel getekend door:

Martijn Rink

---

Directeur-bestuurder

### Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 12 mei 2022.

### Origineel ondertekend door:

Meine Fernhout

Jaap den Bakker

Netty Wakker

---

Wim Sturris

---

Ronald Knoll

---

Aukje Van Kalsbeek

## **Overige gegevens**

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

In de statuten van Vechtdal Wonen zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

### **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.