



Deel IV

JAARREKENING



Balans per 31 december 2021 (na bestemming resultaat)

ACTIVA	31-dec-21	31-dec-20
	x € 1.000	x € 1.000
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	443.906	377.074
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.708	6.364
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	16.897	15.635
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.460	244
Totaal vastgoedbeleggingen	467.971	399.317
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.525	1.708
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	361	166
Totaal Financiële vaste activa	361	166
Som der vaste activa	469.857	401.191
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	195
Overige voorraden	116	150
Totaal Voorraden	116	345
Vorderingen		
Huurdebiteuren	84	128
Belastingen en premies sociale verzekeringen	365	-
Overige vorderingen	272	582
Overlopende activa	53	368
Totaal vorderingen	774	1.078
Liquide middelen	1.326	1.302
Som der vlottende activa	2.216	2.725
Totaal activa	472.073	403.916



PASSIVA	31-dec-21	31-dec-20
	x € 1.000	x € 1.000
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	233.680	181.422
Overige reserves	113.568	106.550
Totaal eigen vermogen	347.248	287.972
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	289	-
Overige voorzieningen	94	90
Totaal voorzieningen	383	90
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	2.528	2.635
Schulden/leningen kredietinstellingen	104.960	89.114
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	13.642	13.229
Overige schulden	136	142
Totaal langlopende schulden	121.266	105.120
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	955	1.128
Belastingen en premies sociale verzekeringen	530	7.775
Schulden ter zake van pensioenen	30	34
Overlopende passiva	1.661	1.797
Totaal kortlopende schulden	3.176	10.734
Totaal passiva	472.073	403.916

Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2021

Functionele indeling	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	19.378	18.787
Opbrengsten servicecontracten	248	246
Lasten servicecontracten	-231	-226
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.406	-1.376
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.377	-4.316
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.914	-3.675
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.698	9.440
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.988	3.541
Toegerekende organisatiekosten	-83	-95
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-2.149	-2.356
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	756	1.090
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.401	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	57.291	18.641
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	926	472
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	55.816	19.113
Opbrengst overige activiteiten	14	35
Kosten overige activiteiten	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	14	35
Overige organisatiekosten	-1.727	-396
Leefbaarheid	-348	-394
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	30	156
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.170	-2.698
Saldo financiële baten en lasten	-3.140	-2.542
Resultaat voor belastingen	60.069	26.346
Belastingen	-793	1.737
Resultaat na belastingen	59.276	28.083



Kasstroomoverzicht volgens de directe methode

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
<u>Operationele activiteiten</u>		
Ontvangsten:		
Huren	19.459	18.798
Vergoedingen	387	378
Overige bedrijfsontvangsten	9	23
Renteontvangsten	1	-
Saldo ingaande kasstroom	19.856	19.199
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	2.250	2.191
Onderhoudsuitgaven	4.421	3.365
Overige bedrijfsuitgaven	2.606	2.491
Renteuitgaven	3.233	2.748
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	72	21
Verhuurderheffing	2.325	2.434
Leefbaarheid	49	43
Vennootschapsbelasting	7.920	861
Saldo uitgaande kasstroom	22.876	14.154
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	-3.020	5.045
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille	2.964	3.465
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	-
Saldo ingaande kasstroom MVA	2.964	3.465
MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	2.917	12.336
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	4.204	1.904
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	6.905	304
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	234	682
Investerings overig	47	93
Saldo uitgaande kasstroom MVA	14.307	15.319
<u>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</u>	-11.343	-11.854



Financieringsactiviteiten

Ingaand:

Nieuwe door WSW geborgde leningen	20.970	10.000
-----------------------------------	--------	--------

Uitgaand:

Aflossing door WSW geborgde leningen	6.513	4.983
--------------------------------------	-------	-------

Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	70	70
--	----	----

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

	<u>14.387</u>	<u>4.947</u>
--	---------------	--------------

Wijziging kort geld faciliteiten	-	1.600
----------------------------------	---	-------

Mutatie liquide middelen

	24	-262
--	----	------

Liquide middelen per 1 januari	1.302	1.564
--------------------------------	-------	-------

Liquide middelen per 31 december	<u>1.326</u>	<u>1.302</u>
----------------------------------	--------------	--------------

	24	-262
--	----	------



Toelichting op de jaarrekening 2021

Algemeen

Woningstichting Het Grootslag (verder: Het Grootslag) is statutair gevestigd op Olympiaweg 25 te Wervershoof en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 36000581.

Activiteiten

Het Grootslag is een toegelaten instelling conform artikel 19 van de woningwet.

De activiteiten van Het Grootslag bestaan voornamelijk uit:

- het stichten, verwerven, in stand houden, verhuren en verkopen van woningen
- het onderhouden en verbeteren van woningen
- het voeren van een sociaal rechtvaardig verhuur- en toewijzingsbeleid
- het betrekken van huurders bij onderwerpen van beleid en beheer
- het zich openstellen voor nieuwe woonvormen
- het (mede) ontwikkelen van projecten buiten de sfeer van de sociale huursector, voor zover dit dienstig is aan de realisering van de doelstelling

Continuïteit van de activiteiten

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van Woningstichting Het Grootslag.

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Regelgeving

Het Grootslag heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet.

Het eerste lid van dit artikel beschrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi-publieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaglegging uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het bijzonder.

De jaarrekening is opgemaakt op 29 april 2022.

Algemene grondslagen

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Alle bedragen in de cijferopstellingen van deze jaarrekening zijn in duizenden euro's, tenzij anders vermeld. Als gevolg hiervan kunnen kleine afrondingsverschillen ontstaan.

Oordelen, schattingen en veronderstellingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waarde-



verminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekening posten. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Herwaardering vastgoedbeleggingen

Het Grootslag waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de marktwaarde waarbij veranderingen in de marktwaarde in de winst- en verliesrekening worden verantwoord. De marktwaarde 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 marktwaarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van Het Grootslag. Het Grootslag heeft een onafhankelijke waarderingsexpert ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde. 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 marktwaarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Latente belastingvorderingen

De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Het Grootslag, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. Het Grootslag betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingvorderingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd.

Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de hoogte van de latente belastingvorderingen, wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- 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.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de „Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen“. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Er is geen sprake van financiële derivaten.



Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op vhe-niveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Op grond van deze criteria omvat het DAEB vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

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 de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB 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 BTIV vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de RTIV vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de RTIV 2015 (Handboek modelmatig waarderen 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 (ZOG)

Het Grootslag hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden, MOG en parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden toegepast en een taxateur betrokken is). Voor het BOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert Het Grootslag verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de DAEB tak en de niet-DAEB tak. Dit vastgoed wordt getaxeerd door een daarvoor bevoegde externe taxateur.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de NCW-methode. Via de NCW-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 NCW-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 doorexploteer-scenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst en 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".

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van Het Grootslag. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

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



Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van 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 "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de RTIV 2015 zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde RTIV 2015 verwerkt. Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hieronder beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed.

Onderhoud

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 bouwdeel-niveau voor alle bouwdelen 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 in beginsel 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 praktijk-handleiding 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 en (hybride) warmtepompen.



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
- een ingrijpende verbouwing

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 dus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid of complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid of 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, waarbij Het Grootslag een investeringsvoorstel uitwerkt, waaruit blijkt dat de prestaties van de verhuurbare eenheid of het complex positief worden beïnvloed. Het voorstel maakt onderdeel uit van de vastgoedsturing van Het Grootslag. 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:

- De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
- 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.
- 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.
- 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.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in deze marktwaarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingcomplex 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 waarderingmoment nog niet gerealiseerd is.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening vermeld.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Het Grootslag en beoogt inzicht te geven in de verdien-capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van het beleid. Onder de beleidswaarde wordt



verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van kasstroom genererende eenheden toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Het Grootslag. 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:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, dus 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.
- 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. Het Grootslag hanteert in haar beleid een streefhuur van maximaal 65% van de maximaal redelijke huur.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd zoals nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Hiermee wijkt de gehanteerde definitie voor de beleidswaarde af van de gehanteerde onderhoudsdefinitie in de winst- en verliesrekening 2021.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Zoals bovenstaand vermeld wijken de uitgangspunten voor het bepalen van de beleidswaarde op enkele onderdelen af van de uitgangspunten voor het bepalen van de marktwaarde. Deze uitgangspunten zijn afgeleid van de meerjarenbegroting en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Voor de door het Grootslag gehanteerde uitgangspunten verwijzen wij naar de toelichting op vastgoed in exploitatie.

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 waardepeildatum 31 december 2021 een (ook voor een derde) 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.

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 financierings-transactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd als vastgoed verkocht onder



voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economische verkeer. De terugkoopverplichting wordt aan de creditzijde van de balans opgenomen en is tegen de nominale waarde gewaardeerd aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbepaalde terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeverandering van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die van de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de gefixeerde boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen en bestaande complexen (in geval van herstructurering). 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 gereede 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. Het



moment van de afwaardering is het boekjaar waarin het Point-of-no-return is gepasseerd.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen 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. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a. daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- b. verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
- c. terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
 - bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de RTIV 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
 - Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.
- d. Beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde het nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde, verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen. De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord. Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De



waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen 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.

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid. Voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de inbaarheid van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden rekening houdend met rente- en saldocompensatiemogelijkheden.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

In de jaarrekening wordt een financieel instrument geassocieerd overeenkomstig de juridische realiteit. 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.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Het Grootslag 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. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde waarbij het effect van de tijdswaarde niet materieel is.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB 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 reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Een voorziening voor latente belastingvorderingen en -verplichtingen wordt getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen en hun belastinggrondslag, en ook wanneer er sprake is van voorwaartse verrekenbare verliescompensatie. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belasting-



tarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voorzover reeds bij wet vastgesteld.

Latente belastingvorderingen, met inbegrip van die voortvloeiend uit voorwaartse verliescompensatie, worden gewaardeerd indien het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut. Belastinglatenties worden gewaardeerd op contante waarde. De waardering tegen contante waarde discontering vindt plaats op basis van de netto rente. Onder netto rente wordt verstaan de voor Het Grootslag geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd en worden, afhankelijk van het saldo, opgenomen onder de financiële vaste activa of als latente belastingverplichting opgenomen onder de voorzieningen.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor loopbaanontwikkeling, ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van CAO-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening is niet tegen contante waarde opgenomen, maar tegen nominale waarde. De tijds waarde van deze voorziening is niet materieel.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces. Onder de overige schulden zijn de afgekochte huren van een aantal complexen verantwoord. Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt deze verwezen naar paragraaf "Vastgoed verkocht onder voorwaarden" van dit hoofdstuk.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

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.

Huuropbrengsten

Deze opbrengsten betreffen de op het boekjaar betrekking hebbende netto-huren (exclusief de vergoedingen voor leveringen van zaken en diensten) na aftrek van huurderwing. Met een aantal huurders is een zgn. Huurvast contract afgesloten. Door deze huurders is een afkoopsom voor de jaarlijkse huuraanpassing betaald. De ontvangen afkoopsommen worden gelijkkelijk in de afgesproken huurperiode aan het resultaat toegevoegd. Nieuwe contracten voor Huurvast worden niet meer afgesloten.

Opbrengsten servicecontracten

Deze opbrengsten bestaan uit de aan het boekjaar toegerekende vergoedingen van huurders (boven de netto-huurprijs) voor leveringen van zaken en diensten na aftrek van gederfde vergoedingen.

Lasten servicecontracten

Hier worden de kosten verantwoord die bij de huurders als servicekosten in rekening worden gebracht.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Personeelslasten

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. Het Grootslag neemt een verplichting op als Het Grootslag zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt Het Grootslag de kosten hiervan op in een reorganisatievoorziening.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst.

De "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" worden verwerkt in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de RTIV 2015. Zie de toelichting en grondslagen bij rubriek Vastgoed in exploitatie.



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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de vastgoedgerelateerde belastingen en heffingen, verzekeringspremie en overige vastgoedgerelateerde kosten.

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.

Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder voorwaarden teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde.

De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling en vastgoed verkocht onder voorwaarden. Dit bevat ook waardeverminderingen die zijn ontstaan door nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het desbetreffende vastgoed. Ook kunnen waardeveranderingen het gevolg zijn van aangepaste inschattingen van de totaal geprognosticeerde stichtingskosten en/of de marktwaarde (stijging) van het te ontwikkelen of te verbeteren vastgoed.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieronder zijn de incidentele opbrengsten en kosten verantwoord, welke niet onder een andere rubriek gekwalificeerd kunnen worden.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn, worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Het betreft hier de kosten van: treasury, personeel en organisatie, personeelsvereniging en jaarverslaggeving.



Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, toerekenbare personeelskosten, uitgaven voor activiteiten, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, schuldschikking etc.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven, zoals speeltoestellen, straatmeubilair etc.

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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 en soortgelijke kosten

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.

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Acute belastingen

De belastingen over de winst of het verlies worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst 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 het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente langlopende en kortlopende belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk vorderingen onder de vlottende activa. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door het Grootslag, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Het belastingtarief en de fiscale wetgeving gehanteerd om het bedrag te bepalen, zijn vastgesteld dan wel er is materieel toe besloten op balansdatum. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).



Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan de activiteiten.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

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

Grondslagen voor gebeurtenissen na balansdatum

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



Toelichting op de balans per 31 december 2021 (in duizenden euro's)

ACTIVA

Vastgoedbeleggingen

	31-dec-21	31-dec-20
DAEB vastgoed in exploitatie	443.906	377.074
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.708	6.364
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	16.897	15.635
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.460	244
Totaal	<u>467.971</u>	<u>399.317</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie		niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
Boekwaarde 1 januari	377.074	344.260	6.364	6.244
Mutatie in de boekwaarde:				
Opleveringen	-	18.166	-	-
Investerings	10.580	2.949	9	11
Desinvesteringen	-715	-2.068	-990	-
Herclassificatie	-	-	-	-
Aanpassingen marktwaarde	56.967	13.767	325	109
Overige mutaties	-	-	-	-
Totaal van de mutaties	<u>66.832</u>	<u>32.814</u>	<u>-656</u>	<u>120</u>
Boekwaarde 31 december	<u>443.906</u>	<u>377.074</u>	<u>5.708</u>	<u>6.364</u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	<u>225.767</u>	<u>175.189</u>	<u>507</u>	<u>609</u>

In 2021 zijn geen verhuurbare objecten opgeleverd. De investeringen betreffen een aangekocht complex van 53 appartementen en een VOV-woning die teruggenomen is in verhuur.

De desinvesteringen betreffen de marktwaarde van de verkochte woningen en overige desinvesteringen met betrekking tot het vastgoed in exploitatie.

De marktwaarde van ons bezit is in 2021 toegenomen tot € 449,6 miljoen (2020: € 383,4 miljoen). Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door een aangekocht complex én door de gestegen WOZ-waarde van onze vastgoedportefeuille. Daarnaast wordt een flinke stijging veroorzaakt door een wijziging in het handboek m.b.t. de leegwaardestijging.

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro-economische parameters en of schattingen. 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 (Netto Contante Waarde methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.



Bij het doorexpluatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de NCW-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 NCW-periode van 15 jaar. In het doorexpluatiescenario 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 de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de NCW-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden

	2021/2022	2023/2024	2025/2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,90%/1,80%	1,90%/1,90%	1,90%/2,00%	2,00%
Looninflatie	2,00%/2,20%	2,10%/2,30%	2,30%/2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%/3,20%	2,10%/2,30%	2,30%/2,40%	2,50%
Leegwaardestijging Noord-Holland	12,2%/7,10%	2,00%/2,00%	2,00%/2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud:

De hoogte van de kosten voor het instandhoudingsonderhoud per jaar is afhankelijk van drie kenmerken van de verhuureenheid. Op basis van deze kenmerken is een norm voor het instandhoudingsonderhoud van de verhuureenheid vastgesteld. Hierbij is een onderscheid gemaakt in het doorexpluatiescenario- en het uitpondscenario. De drie kenmerken zijn:

- Type verhuureenheid ingedeeld in drie typen.
- Bouwjaar ingedeeld in zes klassen
- Gebruiksoppervlakte in zes klassen.

EGW - Doorexpluatiescenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	1.302	1.278	1.283	1.287	1.288 / 1.338
>=40 & <60	1.456	1.420	1.417	1.411	1.422 / 1.484
>=60 & <80	1.556	1.512	1.512	1.500	1.519 / 1.587
>=80 & <100	1.654	1.604	1.613	1.596	1.622 / 1.697
>=100 & <120	1.697	1.645	1.663	1.644	1.674 / 1.751
>=120	1.739	1.685	1.713	1.692	1.725 / 1.806

MGW - Doorexpluatiescenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	1.104	1.156	1.176	1.192	1.270 / 1.326
>=40 & <60	1.177	1.218	1.260	1.274	1.348 / 1.410
>=60 & <80	1.284	1.313	1.374	1.383	1.456 / 1.525
>=80 & <100	1.432	1.447	1.519	1.520	1.594 / 1.673
>=100 & <120	1.568	1.568	1.654	1.650	1.724 / 1.813
>=120	1.664	1.654	1.756	1.748	1.822 / 1.918



Extramurale zorgseenheden - Doorexploiteerscenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	1.052	1.121	1.129	1.226	1.421 / 1.478
>=40 & <60	1.142	1.198	1.213	1.306	1.496 / 1.562
>=60 & <80	1.256	1.297	1.318	1.407	1.594 / 1.669
>=80 & <100	1.372	1.399	1.416	1.500	1.686 / 1.770
>=100 & <120	1.493	1.504	1.522	1.600	1.784 / 1.878
>=120	1.598	1.597	1.617	1.691	1.873 / 1.976

EGW - Uitpondscenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	826	809	766	770	757 / 815
>=40 & <60	912	883	836	818	800 / 882
>=60 & <80	970	933	880	850	829 / 927
>=80 & <100	1.029	985	922	882	858 / 971
>=100 & <120	1.056	1.010	940	896	871 / 991
>=120	1.083	1.034	957	910	885 / 1.010

MGW - Uitpondscenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	661	712	718	726	788 / 851
>=40 & <60	716	757	773	777	831 / 902
>=60 & <80	793	821	844	839	885 / 968
>=80 & <100	892	905	928	911	948 / 1.047
>=100 & <120	983	982	1.008	979	1.007 / 1.123
>=120	1.052	1.040	1.071	1.034	1.055 / 1.182

	2021/2022	2023/2024	2025/2026	2027 e.v.
Beheerskosten/vhe-EGW	467	467	467	467/467
Beheerskosten/vhe-MGW	459	459	459	459/459
Beheerskosten per zorgseenheid (Extramuraal)	423	423	423	423/423
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Drechterland	0,082%	0,082%	0,082%	0,082/0,082%
Medemblik	0,086%	0,086%	0,086%	0,086/0,086%
Hoorn	0,093%	0,093%	0,093%	0,093/0,093%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07/0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie				
- zelfstandige eenheden	1,0%	1,0%/1,0%	0,5%/0,5%	0,5%
- onzelfstandige eenheden	0%	0%/0%	0%/0%	0%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1/1%	1/1%	1%
Mutatiekans bij doorexploiteren	7,37%	7,37%	7,37%	7,37/7,37%
Mutatiekans bij uitponden	6,39%	6,39%	6,39%	6,39/6,39%



	2021/2022	2023/2024	2025/2026	2027 e.v.
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,2/1,2%	1,2/1,2%	1,2/1,2%	1,2%
Disconteringsvoet	6,89%	6,89%	6,89%	6,89/6,89%
	2022	2023	2024-2036	2037 e.v.
Verhuurderheffing	0,332%	0,306%	0,307%	0,306%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555,00 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van de verhuureenheid op peildatum 31 december 2021.

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud/m2 bvo				
- bedrijfsmatig onroerend goed	6,00	6,00	6,00	6,00/6,00
- maatschappelijk onroerend goed	7,30	7,30	7,30	7,30/7,30
- zorg onroerend goed	9,70	9,70	9,70	9,70/9,70
Mutatieonderhoud:				
Technisch onderhoud per m2 BVO				
- bedrijfsmatig onroerend goed	10,10	10,10	10,10	10,10/10,10
- maatschappelijk onroerend goed	12,20	12,20	12,20	12,20/12,20
- zorg onroerend goed	12,20	12,20	12,20	12,20/12,20
Marketing in % van de marktjaarhuur	14%	14%	14%	14/14%
Beheerskosten % v/d markthuur				
- bedrijfsmatig onroerend goed	3%	3%	3%	3/3%
- maatschappelijk onroerend goed	2%	2%	2%	2/2%
- zorg onroerend goed	2,5%	2,5%	2,5%	2,5/2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Drechterland	0,082%	0,082%	0,082%	0,082/0,082%
Medemblik	0,086%	0,086%	0,086%	0,086/0,086%
Hoorn	0,093%	0,093%	0,093%	0,093/0,093%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)				
- bedrijfsmatig onroerend goed	0,12%	0,12%	0,12%	0,12/0,12%
- maatschappelijk onroerend goed	0,12%	0,12%	0,12%	0,12/0,12%
- zorg onroerend goed	0,33%	0,33%	0,33%	0,33/0,33%
Disconteringsvoet	8,69%	8,69%	8,69%	8,69/8,69%

Parameters parkeerplaatsen

	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud garagebox	187	187	187	187/187
Beheerskosten - garagebox	40	40	40	40/40
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Medemblik	0,086%	0,086%	0,086%	0,086/0,086%



	2021	2022	2023	2024 e.v.
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,22%	0,22%	0,22%	0,22/0,22%
Disconteringsvoet	6,67%	6,67%	6,67%	6,67/6,67%

Inschakeling taxateur

Jaarlijks vindt een (her)taxatie plaats van de onroerende zaken in exploitatie, behorend tot de categorieën: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed. De taxatie vindt plaats door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. 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 Het Grootslag en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Bij de marktwaardeberekening volgens de full variant zijn de volgende vrijheidsgraden toegepast:

- Markthuur. Voor diverse objecten is op basis van marktreferenties een hogere markthuur gehanteerd. Daarnaast is voor intramuraal zorgvastgoed op basis van NZa beleidsregels een hogere markthuur gehanteerd.
- Eindwaarde. Voor diverse objecten is de eindwaarde afwijkend ingeschat op basis van marktreferenties.
- Disconteringsvoet. Op basis van marktontwikkelingen is voor diverse objecten een afwijkende disconteringsvoet gehanteerd. Dit hangt o.a. samen met de langjarige huurcontracten van de betreffende objecten.
- Mutatiekans. Voor diverse objecten is de mutatiekans afwijkend ingeschat op basis van object- en contractkenmerken.
- Onderhoud. Ter bepaling van de onderhoudskosten is gebruik gemaakt van de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten Zorggebouwen en Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten Beleggingsvastgoed. Voor enkele objecten is de meerjarenonderhoudsbegroting als uitgangspunt genomen.

Schattingen

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.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaarde, is ten aanzien van het vastgoed gewaardeerd volgens de NCW-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen.

Parameters woningen	Gehanteerd in marktwaarde	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde	
			x € 1.000	In %
Markthuurstijging	Zie parameters	1,0%	532	0,13%
Mutatiekans doorexploiteren	Zie parameters	1,0%	14.230	3,36%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	7.490	1,77%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	15.748-	-3,72%
WOZ waarde	Zie parameters	1,0%	2.851	0,67%



Parameters BOG/MOG	Gehanteerd	Mogelijke	Effect op	
	in marktwaarde	afwijking	x € 1.000	In %
Markthuurstijging	Zie parameters	1,0%	776	9,13%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	367-	-4,32%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	11-	-0,13%

Parameters intramurale zorg	Gehanteerd	Mogelijke	Effect op	
	in marktwaarde	afwijking	x € 1.000	In %
Markthuurstijging	Zie parameters	1,0%	802	7,15%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	488-	-4,35%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	19-	-0,17%

Het effect op de marktwaarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk).

Zekerheden en beperkingen

Er zijn geen zekerheden en beperkingen ten behoeve van kredietinstellingen.

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

Het Grootslag heeft jegens de gemeente geen juridische en feitelijke verplichtingen.

Beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde in verhuurde staat			<u>449.614</u>
	<u>Afslag</u>	<u>Procentueel</u>	
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	19.645-	-4%	
Betaalbaarheid (huren/verhuurderheffing)	157.712-	-35%	
Kwaliteit (Onderhoud)	18.134-	-4%	
Beheer (beheerkosten)	21.760-	-5%	
Beleidswaarde			<u>232.363</u>
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)			<u>217.251</u>

De door het Grootslag gehanteerde uitgangspunten bij het bepalen van de beleidswaarde zijn:

- ten aanzien van de stap betaalbaarheid is de streefhuur gemiddeld per maand voor eengezinswoningen € 593,59 per maand. Zijnde 63% van de maximaal redelijke huur per maand. meergezinswoningen € 549,92 per maand. Zijnde 70% van de maximaal redelijke huur per maand. extramurale zorg woningen € 535,93 per maand. Zijnde 74% van de maximaal redelijke huur per maand.
- ten aanzien van de stap kwaliteit is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld per jaar voor eengezinswoningen € 1.732,96 per verhuureenheid per jaar. meergezinswoningen € 1.898,10 per verhuureenheid per jaar. extramurale zorg woningen € 1.740,47 per verhuureenheid per jaar.
- ten aanzien van de stap beheer is de beleidsbeheersnorm gemiddeld per jaar voor eengezinswoningen € 972,78 per verhuureenheid per jaar. meergezinswoningen € 972,78 per verhuureenheid per jaar. extramurale zorg woningen € 972,78 per verhuureenheid per jaar.



Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de NCW berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave.

Dit betreffen geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) die niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen op pagina 38 en verder.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2021 € 592 miljoen (2020: € 530 miljoen).

Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard.

Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstreckte borgstelling dienen zij over een minimaal risicovermogen te beschikken. De obligoverplichting is per 2021 gewijzigd in een mogelijk 'jaarlijks obligo' van maximaal 0,33% van het geborgde volume aan leningen ultimo het kalenderjaar. Daarnaast is er een 'gecommitteerd obligo' wat zeker wordt gesteld door middel van een door Het Grootslag af te sluiten obligolening. De obligolening is een variabele hoofdsomlening waarop niet getrokken wordt. De hoogte van de obligolening is 2,6% van het geborgde schuldrestant ultimo het verstreken kalenderjaar.

Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de "Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen".



Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
Boekwaarde 1 januari	15.635	15.480	244	948
Mutatie in de boekwaarde:				
Opleveringen	-	-	-	-18.166
Investerings	-	-	2.197	13.087
Desinvesteringen	-	-	-	-
Herclassificatie	-874	-1.220	-	-
Aanpassingen marktwaarde	2.136	1.375	-981	4.375
Overige mutaties	-	-	-	-
Totaal van de mutaties	1.262	155	1.216	-704
Boekwaarde 31 december	16.897	15.635	1.460	244

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

In 2021 zijn in geen nieuwbouwcomplexen opgeleverd. De aanpassingen marktwaarde hebben betrekking op de onrendabele toppen van nieuwbouw projecten waarvan het 'Point of no return' is bereikt.

Herclassificatie onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Deze post betreft:

- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht. Deze woningen zijn geherclassificeerd naar "Voorraden" tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting. De woningen zijn onder de "Voorraden" opgenomen als vastgoed bestemd voor verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde.
- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die in hetzelfde boekjaar zijn doorverkocht zonder voorwaarden. Herclassificatie vindt plaats met als kostprijs van de verkoop de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting. de opbrengstwaarde minus de kostprijs van deze woningen is in het resultaat verantwoord onder de post Resultaat verkoop vastgoedportefeuille.
- Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van het handboek. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Het totaal aantal woningen verkocht onder voorwaarden ultimo 2021 is 82 (2020: 86). In 2021 is één woning teruggekocht en teruggenomen in de verhuur. Één woning is permanent verkocht en van twee woningen zijn de voorwaarden afgekocht.



Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	31-dec-21	31-dec-20
C 391 - Julianstraat/Tuinstraat	298	74
C 392 - Westwoud - 12 appartementen	172	147
C 393 - Bebo's Waterput	368	-
C 602 - Reaal Hoorn	407	23
C 603 - Modulaire woningen	215	-
Totaal	1.460	244

Geactiveerde rente:

Bij de projecten in ontwikkeling is de rente op schulden gedurende het tijdvak van vervaardiging aan de stichtingskosten toegevoegd. Het totale bedrag bedraagt € 29.262. Als rentevoet is 2,24% gehanteerd.

Materiële vaste activa

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2021	2020
Aanschafwaarde 1 januari	3.375	3.803
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.667	-1.894
Boekwaarde 1 januari	1.708	1.909
Mutatie in de boekwaarde:		
Investeringen	59	45
Desinvesteringen	-49	-473
Correctie afschrijvingen desinvesteringen	49	473
Afschrijvingen	-242	-246
Herclassificatie	-	-
Totaal van de mutaties	-183	-201
Aanschafwaarde 31 december	3.385	3.375
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.860	-1.667
Boekwaarde 31 december	1.525	1.708

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur.

<u>Afschrijvingstermijnen</u>	<u>Termijnen</u> (in jaren)	<u>Methode</u>
Kantoor	10/40	lineair
Verbouwkosten	5/10/20	lineair
Automatisering	5/7	lineair
Inventaris	5/10	lineair
Vervoermiddelen	5	lineair



Financiële vaste activa

	31-dec-21	31-dec-20
Latente belastingvordering(en)	361	166
Totaal	361	166

<u>Latente belastingvordering(en)</u>	looptijd	nominale waarde	31-dec-21	31-dec-20
Kantoor (afschrijving)	25 jr.	28	23	33
Leningen (agio/disagio)	12 jr.	21	19	24
Afschrijvingen	5 jr.	156	148	109
Vestia lening	1 jr.	174	171	-
			361	166

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De latenties zijn berekend tegen de op dit moment bekende tarieven (2021: 25%, 2022 e.v.: 25,8%) en contant gemaakt met een netto rente van 1,84% in 2021 en 1,82% in 2022 en verder. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden hierna toegelicht:

Kantoor (afschrijving)

Voor het kantoorpand is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Dit verschil wordt afgewikkeld gedurende de resterende levensduur van het kantoorpand.

Leningen (agio/disagio)

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

Afschrijvingen

Fiscaal is (beperkt) ruimte aanwezig voor afschrijvingen. De gewaardeerde latentie heeft betrekking op het deel van het afschrijvingspotentieel met betrekking tot het vastgoed in exploitatie dat naar verwachting binnen de beleidsperiode wordt gerealiseerd. Dit afschrijvingspotentieel vormt een tijdelijk waarderingsverschil, waarvoor een latentie is gevormd.

Vestia lening

Door de Vestia leningruil is agio ontstaan, welke direct in de winst- en verliesrekening is verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage. Fiscaal geschiedt de verwerking in 2 jaren (2021 en 2022) voor ieder 50%, overeenkomstig de fiscale vaststellingsovereenkomst met de belastingdienst. Voor dit tijdelijke verschil is een latentie gevormd.

Verkoop woningen onder VOV

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen commerciële en fiscale boekwaarde. Een gedeelte van de fiscale boekwaarde wordt afgewikkeld en een gedeelte van de boekwaarde in de vorm van een winstrecht wikkelt pas na terugkoop af. Voor dit tijdelijk verschil is sprake van een actieve belastinglatentie. Aangezien het moment van terugkoop en daarmee het moment van afwikkeling van de latentie op



voorhand niet vast staat en een lange termijn kan zijn, is een betrouwbare schatting van deze latentie niet mogelijk en is deze latentie niet gewaardeerd.

Vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2021 € 449,6 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2021 € 337,4 miljoen. Ultimo 2020 is de marktwaarde € 383,4 miljoen en fiscaal € 330,4 miljoen.

Het totale waarderingsverschil ultimo 2021 bedraagt € 112,3 miljoen. Omdat de afwikkeling van de tijdelijke verschillen bij sloop of verkoop en vervangende nieuwbouw veelal niet plaats zal vinden (vanwege gebruik van de fiscale faciliteit 'herinvesteringsreserve') wordt een oneindige looptijd aangehouden waardoor de contante waarde van deze latentie naar nihil tendeert.

De niet in de balans tot waardering gebrachte tijdelijke waarderingsverschillen zijn in nominale bedragen als volgt te specificeren:

	31-dec-21	31-dec-20
Vastgoed in exploitatie (blijvend verhuren)	-28.077	-13.353
Vastgoed in ontwikkeling	-239	1
Woningen verkocht onder voorwaarden	4.286	3.909
Woningen verkocht onder voorwaarden - verplichtingen	-3.463	-3.307
Totaal	<u>-27.493</u>	<u>-12.750</u>

Vorraden

	31-dec-21	31-dec-20
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	195
Overige voorraden	116	150
Totaal	<u>116</u>	<u>345</u>

De post Vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

De overige voorraden betreft de voorraad onderhoudsmaterialen.

Vorderingen

	31-dec-21	31-dec-20
Huurdebiteuren	84	128
Belastingen en premies sociale verzekeringen	365	-
Overige vorderingen	272	582
Overlopende activa	53	368
Totaal	<u>774</u>	<u>1.078</u>



Huurdebiteuren

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

	Aantal huurders		Achterstand	
	31-dec-21	31-dec-20	31-dec-21	31-dec-20
Periode achterstand				
tot 1 maand	36	48	19	29
1 tot 2 maanden	15	22	4	8
2 maanden of meer	118	142	27	53
	169	212	50	90
Vertrokken huurders	82	79	34	38
Totaal	251	291	84	128

De achterstand bedraagt 0,43% (2020 = 0,68%) van de brutojaarhuur (actieve contracten = 0,26%, 2020 = 0,48%). In 2021 is een correctie toegepast op mogelijk oninbare vorderingen voor een bedrag € 33.500.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-dec-21	31-dec-20
Vennootschapsbelasting	365	-

Overige vorderingen

	31-dec-21	31-dec-20
	272	582

De overige vorderingen hebben met name betrekking op te ontvangen subsidies voor uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen. Van de overige vorderingen is € 56.000 afgeboekt in verband met met mogelijke oninbaarheid.

Overlopende activa

	31-dec-21	31-dec-20
	53	368

De overlopende activa betreffen hoofdzakelijk vooruitbetalingen op onderhoudswerkzaamheden en terug te ontvangen bedragen.

Liquide middelen

	31-dec-21	31-dec-20
Bank	826	802
Kas	-	-
Spaarrekening	500	500
Totaal	1.326	1.302

Het Grootslag beschikt niet over een kredietfaciliteit. Het saldo liquide middelen staat volledig ter vrije beschikking.



PASSIVA

<u>Eigen vermogen</u>	31-dec-21	31-dec-20
Herwaarderingsreserve	233.680	181.422
Algemene reserve	113.568	106.550
Totaal	<u>347.248</u>	<u>287.972</u>

Herwaarderingsreserve

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Stand per 1 januari	175.189	609	5.624
Desinvesteringen	600-	399-	-
Mutatie herwaardering	51.178	297	1.782
Stand per 31 december	<u>225.767</u>	<u>507</u>	<u>7.406</u>

De herwaarderingsreserve DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, de laatste gefixeerd op de stand per 1 januari 2015. Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Per 31 december 2021 is in totaal € 234 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen inbegrepen (2020: € 181 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarrekening.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van ongeveer € 217 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 Het Grootslag. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen. Omdat de doelstelling van Het Grootslag 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 een woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.



Algemene reserve

	2021	2020
Stand per 1 januari	106.550	95.950
Resultaatbestemming boekjaar	6.019	9.517
Realisatie uit herwaarderingsreserve	999	1.083
Stand per 31 december	113.568	106.550

Voorzieningen

	31-dec-21	31-dec-20
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	289	-
Overige voorzieningen	94	90
	383	90

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De gevormde voorziening heeft betrekking op het renovatieproject Dahliastraat-Hyacintenlaan.

Overige voorzieningen

	31-dec-21	31-dec-20
Stand per 1-1	90	83
- Toevoeging	13	14
- Aanwending	-1	-3
- Vrijval	-8	-5
Stand per 31-12	94	89

De overige voorzieningen betreft de voorziening voor het loopbaanontwikkelingsbudget.

Langlopende schulden

	31-dec-21 Totaal	31-dec-21 Waarvan resterende looptijd > 5 jaar	31-dec-20 Totaal	31-dec-20 Waarvan resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	2.528	2.528	2.635	2.635
Schulden/leningen kredietinstellingen	104.960	90.420	89.114	73.380
Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.642		13.229	
Overige schulden	136		142	
Totaal	121.266	92.948	105.120	76.015



Schulden/leningen overheid

	31-dec-21	31-dec-20
Stand per 1-1	2.635	2.740
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	-	-
- aflossingen	-107	-105
Stand per 31-12	<u>2.528</u>	<u>2.635</u>

Dit betreft 2 leningen waar gemeente Medemblik de geldgever is.

Schulden/leningen kredietinstellingen

	31-dec-21	31-dec-20
Stand per 1-1	89.114	82.461
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	20.970	11.600
- agio Vestia lening	1.352	-
- aflossingen	-6.476	-4.947
Stand per 31-12	<u>104.960</u>	<u>89.114</u>

Aflossingsverplichting leningen boekjaar 2022

De aflossingsverplichting voor het boekjaar 2022 bedraagt € 4.624.267.

Nieuwe leningen:

In 2021 zijn een drietal fixe leningen aangetrokken voor een bedrag van 15,1 miljoen. Dit betreft een lening van € 5 miljoen met een looptijd van 30 jaar en een rente van 0,777%. Een lening van € 5 miljoen met een looptijd van 5 jaar en een rente van -0,31% en een lening van 5,1 miljoen met een looptijd van 50 jaar en een rente van 0,555%. Daarnaast zijn er twee leningen met een variabele hoofdsom afgesloten. Deze leningen hebben een looptijd van 10 en 9 jaar en hebben respectievelijk een rente van 1 maands euribor + 0,30% en 1 maands euribor + 0,20%. Als laatste is een lening afgesloten in het kader van de leningruil met Vestia. Deze lening heeft een hoofdsom van € 870.173 met een looptijd van 40 jaar en een rente van 4,86%. In verband met waardering tegen marktwaarde van deze lening wordt het agio van € 1.351.983 direct in de resultatenrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage.

Lening Variabele Hoofdsom

Op balansdatum is van de twee LVH's € 5.000.000 gestort. Het rentepercentage van de LVH is gelijk aan de 1-maands euribor verhoogd met een opslag van 0,30% en 0,20%. Van elke LVH dient minimaal € 500.000 opgenomen te worden tot een maximum van € 2.500.000. De overige ruimte is vrij opneembaar en boetevrij af te lossen. Indien de 1-maands euribor onverwachts zal stijgen met 1% dan zal er een extra rentelast ontstaan van € 50.000 per jaar indien de LVH is volgestort. Over de LVH loopt Het Grootslag geen kredietrisico.

Waarde leningen

De reële waarde van de leningportefeuille bedraagt € 135 miljoen (2020 = € 121 miljoen). Deze waarde is berekend aan de hand van de IRS-curve.



Rentevoet en aflossingsstelsel:

Het gemiddelde rentepercentage van de opgenomen geldleningen, berekend over het nog uitstaande saldo per 31 december, van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 2,43% (ultimo 2020 was 3,00%).

Van de leningen overheid en de leningen kredietinstellingen worden 11 leningen op basis van het annuïteiten- of het lineaire stelsel afgelost. De overige leningen betreffen fixe leningen.

Looptijd

De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 24,7 jaar.

Zekerheden:

Ten behoeve van de leningen van kredietinstellingen zijn geen zekerheden van hypothecaire aard gesteld.

Borgstelling:

Er is sprake van één niet door het WSW geborgde lening. Deze lening, met als hoofdsom € 2,8 miljoen is door gemeente Medemblik verstrekt ter financiering van de MFA te Zwaagdijk.

Voor alle overige langlopende leningen is een borgstelling van het WSW en/of gemeenten ontvangen. Het borgingsplafond voor 2021 bedraagt € 104,1 miljoen

Agio:

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen.

Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-dec-21	31-dec-20
Stand per 1-1	13.229	13.546
Effect terug-/doorverkoop in het boekjaar	-797	-1.069
Waardeverandering (niet-gerealiseerde waardeverandering)	1.211	752
Stand per 31-12	<u>13.642</u>	<u>13.229</u>

Op de onder voorwaarden verkochte woningen rust een terugkoopplicht. De getoonde terugkoopverplichting betreft 82 woningen (2020: 86).

Overige schulden

	31-dec-21	31-dec-20
Overige langlopende schulden	136	142
Totaal	<u>136</u>	<u>142</u>

Betreft de afkoop van de huur voor het complex Wilgaerden en de vooruitontvangen huur, die over de komende 19 jaar ten gunste van het resultaat zal worden gebracht.



Kortlopende schulden

	31-dec-21	31-dec-20
Schulden aan leveranciers	955	1.128
Belastingen en premies sociale verzekeringen	530	7.775
Schulden ter zake van pensioenen	30	34
Overlopende passiva	1.661	1.797
Totaal	3.176	10.734

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-dec-21	31-dec-20
Vennootschapsbelasting	-	6.568
Loonheffing	71	70
BTW	459	1.137
Totaal	530	7.775

In 2021 zijn de aanslagen vennootschapsbelasting over 2017, 2018 en 2019 betaald. Vanwege vrijval van de fiscale onderhoudsvoorziening kwamen deze aanslagen hoger uit. Verder is de af te dragen btw eind 2021 lager uitgekomen, omdat er minder lopende nieuwbouwprojecten zijn in 2021 (waardoor er minder af te dragen verlegde btw is).

Overlopende passiva

	31-dec-21	31-dec-20
Transitorische rente leningen	1.367	1.458
Vooruitontvangen huur	117	98
Restant niet opgenomen vakantie-uren	84	60
Nog te ontvangen facturen	92	179
Diversen	1	2
Totaal	1.661	1.797

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Waarborgverplichtingen

	31-dec-21	31-dec-20
Maximaal jaarlijks obligo	344	-
Gecommitteerd obligo via variabele hoofdsomlening	2.707	-

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling dienen zij over een minimaal risicovermogen te beschikken. De obligoverplichting is per 2021 gewijzigd in een mogelijk 'jaarlijks obligo' van maximaal 0,33% van het geborgde volume aan leningen ultimo het kalenderjaar. Daarnaast is er een 'gecommitteerd obligo' wat zeker wordt gesteld door middel van een door Het Grootslag af te sluiten obligolening. De obligolening is een variabele hoofdsomlening waarop niet getrokken wordt. De hoogte van de obligolening is 2,6% van het geborgde schuldrestant ultimo het verstreken kalenderjaar.

Verleende korting Koopzeker koopovereenkomsten

In 2003 is de verkoop gestart van woningen op Koopzekervoorwaarden. In deze overeenkomsten wordt aan de koper op de aankoop prijs van de woning een verrekenbare korting verleend. Deze korting dient weer te worden terugbetaald, zodra de woning weer van eigenaar verwisselt. Als zekerheid dat de terugbetaling



dan daadwerkelijk zal geschieden, is dit in de notariële akte vermeld en is hiervoor het recht van hypotheek gevestigd. Vanaf mei 2005 is deze extra hypotheek, voor nieuwe gevallen, niet meer gevestigd.

	aantal	31-dec-21	31-dec-20
Verleende korting tot en met vorig boekjaar	86	3.203	3.486
In verslagjaar verrekende (terugbetaalde) korting	-4	-174	-283
Totaal	82	3.029	3.203

Per balansdatum zijn 82 woningen onder voorwaarden (met korting) verkocht. Voor al deze woningen geldt een terugkoopverplichting.

<u>Aangegane verplichtingen (inzake nieuwbouw)</u>	31-dec-21	31-dec-20
C 393 - Bebo's Waterput	2.599	-
C 603 - Modulaire woningen	813	-
Totaal	3.412	-

Per balansdatum is sprake van twee nieuwbouwprojecten in uitvoering of projecten waarvan al verplichtingen met bijvoorbeeld (onder)aannemers aangegaan zijn.

In verband met de Wet Ketenaansprakelijkheid is Het Grootslag hoofdelijk aansprakelijk voor betaling van premies op grond van werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting in verband met het uitbesteden van werk en inlenen van arbeidskrachten.

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.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Het Grootslag dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximaleren op 15% van de leningenportefeuille. Het Grootslag maakt geen gebruik van derivaten of andere afgeleide financiële instrumenten. Het beleid is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico. Het beleid om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens woningstichting Het Grootslag kunnen voldoen. Het Grootslag handelt verder enkel met kredietwaardige partijen



en zij heeft procedures opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico.

Dit betreft het risico dat Het Grootslag over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat aan de verplichtingen voldaan kan worden, wordt naast het aantrekken van langlopende leningen, ruimte beschikbaar gehouden in de lening met variabele hoofdsom voor een bedrag van € 1,6 miljoen. Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien de langlopende vorderingen en schulden vastrentend zijn.

Valutarisico

Het Grootslag loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renteprijs- en rentekasstroomrisico

Het Grootslag loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa) en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Het Grootslag het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Voor een nadere toelichting op de renterisico's van de leningportefeuille verwijzen wij naar de toelichting op de Langlopende schulden.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers met betrekking tot de leningportefeuille.



Toelichting op de winst- en verliesrekening 2021

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

	2021	2020
Woningen en woongebouwen DAEB	18.632	17.999
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	38	38
Onroerende goederen niet zijnde woningen DAEB	376	371
Onroerende goederen niet zijnde woningen niet-DAEB	429	437
Sub-totaal	19.475	18.845
Huurderving wegens leegstand	51	55
Huurderving wegens oninbaarheid	46	3
Sub-totaal	97	58
Totaal	19.378	18.787

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2021 van ons woningbezit was 0,00% (2020 = 1,50%).

De huurderving bedraagt 0,50% (2020 = 0,31%) van de te ontvangen jaarhuur.

In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van het bezit -0,12% (2020: 1,53%).

Als gevolg van de verkoop van enkele bedrijfsruimten komt de huuropbrengst van de onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB lager uit dan vorig jaar.

Opbrengsten servicecontracten

	2021	2020
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	304	299
Te verrekenen met huurders	-56	-52
Sub-totaal	248	247
Vergoedingsderving wegens leegstand en oninbaarheid	-	1
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-	-
Sub-totaal	-	1
Totaal	248	246

Dit betreffen de bedragen, die de huurder boven de nettohuur betaalt voor servicekosten, verwarming etc. De vergoeding voor leveringen en diensten wordt als voorschot bij de huurders in rekening gebracht en is gebaseerd op de geraamde kosten. Jaarlijks vindt een afrekening plaats en kan het voorschot, indien noodzakelijk, worden aangepast.

De vergoedingsderving bedraagt 0,15% (2020 = 0,24%) van de te ontvangen vergoedingen.

Lasten servicecontracten

	2021	2020
Kosten levering gas, water en elektra	107	106
Schoonmaakkosten	102	97
Kosten overige servicecontracten	22	23
Totaal	231	226

Deze kosten worden als servicekosten bij de huurders in rekening gebracht.



Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2021	2020
Overige directe lasten verhuur en beheer	133	116
Toegerekende organisatiekosten	1.273	1.260
Totaal	1.406	1.376

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur 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 verhuur en beheeractiviteiten, onderhoud, verkoop en leefbaarheid. De organisatiekosten betreffen:

	2021	2020
Personeelskosten	2.406	2.317
Huisvestingskosten	129	130
Kosten Raad van Toezicht	57	89
Automatisering	369	344
Advieskosten	142	190
Overige organisatiekosten	166	173
Totaal	3.269	3.243

Personeelskosten

	2021	2020
Salarissen	1.775	1.692
Sociale lasten	273	268
Pensioenen	225	285
Overige personeelskosten	133	72
Totaal	2.406	2.317

Gemiddeld aantal FTE werkzaam in het jaar (allen in Nederland)

Deze zijn als volgt onder te verdelen:

	2021	2020
Bestuur en management team	4,0	3,8
Verhuur	2,5	2,5
Klantcontactcentrum	3,2	3,0
Onderhoud, buitendienst	4,0	3,7
Onderhoud, binnendienst	5,1	4,8
Staf	4,1	4,1
Financiën	2,3	2,2
Leefbaarheid	3,1	2,5
Projecten	1,4	2,0
Facilitair	0,6	0,6
Totaal	30,3	29,2



Pensioenlasten

De pensioenregeling is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen met een midelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 31% van de ouderdomspensioengrondslag (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. 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.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van Het Grootslag.
- Het Grootslag is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126% (2020 = 109%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 105% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB).

Bezoldiging Wet Normering Topinkomens

Voor een overzicht van de bezoldiging van de topfunctionarissen en toezichthouders verwijzen wij naar pagina 164.

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
Planmatig onderhoud	3.235	2.295
Dagelijks en Mutatie onderhoud	1.085	1.020
Dekking uit opbrengst serviceabonnementen	-135	-133
Toegerekende organisatiekosten	1.192	1.134
Totaal	5.377	4.316

Naast de hier verantwoorde onderhoudsuitgaven is in 2021 ongeveer € 3,7 miljoen aan verbeteringsuitgaven geactiveerd. De stijging in het planmatig onderhoud laat zich hoofdzakelijk verklaren door het hogere aantal uitgevoerde dakrenovaties in 2021 (50% van de uitgaven zijn als vervangingsonderhoud verwerkt, de overige 50% als verbeteringsuitgave).



Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021	2020
Verhuurderheffing	2.370	2.388
Belastingen exploitatie	1.263	1.146
Verzekeringen	86	87
Overige directe kosten	195	54
Totaal	3.914	3.675

Onder de Belastingen exploitatie zijn opgenomen de gemeentelijke belastingen en heffingen en de waterschapslasten. Onder de overige directe kosten is onder andere de bijdrageheffing van de Autoriteit Woningcorporaties en de obligoverplichting van het WSW opgenomen.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop is beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

<u>Verkoop sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie</u>	2021	2020
Verkoopopbrengst	2.213	2.719
Verkoopkosten	-39	-61
Toegerekende organisatiekosten	-18	-15
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.703	-1.869
Totaal	453	774

De verkoopopbrengst betreft 5 verkochte woningen en 2 praktijkruimten van een gezondheidscentrum. (2020 = 14 woningen).

Verkoop teruggekochte woningen

	2021	2020
Verkoopopbrengst	775	822
Verkoopkosten	-11	-15
Toegerekende organisatiekosten	-15	-4
Boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment, onder aftrek van de contractuele korting)	-446	-487
Totaal	303	316

In 2021 zijn van twee woningen de voorwaarden afgekocht. Daarnaast is één woning teruggekocht en teruggenomen in de verhuur. Ten slotte is één woning teruggekocht en definitief doorverkocht.



Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-2.401	-
Totaal	-2.401	-

In 2021 zijn twee lopende nieuwbouwprojecten afgewaardeerd naar lagere marktwaarde. Daarnaast is een renovatieproject afgewaardeerd.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	56.966	18.532
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	325	109
Totaal	57.291	18.641

De Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestaan uit de aanpassingen van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, de correctie van de marktwaarde van het opgeleverde vastgoed in exploitatie en overige desinvesteringen in het vastgoed in exploitatie.

De marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-vastgoed in exploitatie is in 2021 toegenomen met ruim € 57,0 miljoen. Dit is een stijging van 15,1%. De stijging wordt veroorzaakt door marktontwikkelingen en wijzigingen in het waarderingshandboek. Bij het niet-DAEB vastgoed is de waardemutatie beperkt.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	2.136	155
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-1.210	317
Totaal	926	472

Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten

	2021	2020
	14	35

Dit betreft met name de incidentele ontvangsten van in het verleden afgeboekte vorderingen. Daarnaast is een stukje grond verkocht aan Liander ten behoeve van een transformatorstation.



Overige organisatiekosten

	2021	2020
Kosten uit hoofde van treasury	54	51
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	122	130
Kosten uit hoofde van de personeelsvereniging	2	2
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	197	213
Volkshuisvestelijke bijdrage	1.352	-
Totaal	1.727	396

Ten opzichte van voorgaand jaar zijn de kosten uit hoofde van personeel en organisatie lager uitgekomen omdat in 2021 het aantal contracturen van de HR adviseur is verlaagd.

Ook de kosten ten aanzien van de jaarverslaggeving zijn afgenomen, met name als gevolg van lagere accountantskosten.

De volkshuisvestelijke bijdrage van ruim € 1,3 miljoen betreft het agio dat ontstaan is als gevolg van de leningruil met Vestia.

Specificatie accountantskosten

	2021	2020
Onderzoek van de jaarrekening	68	75
Andere controleopdrachten	-	8
Totaal	68	83

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2021 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2021 zijn verricht. Van de in 2021 verantwoorde kosten heeft € 9.000 betrekking op de controle van 2020.

Leefbaarheid

	2021	2020
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	151	152
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	172	203
Overige leefbaarheidsbijdragen	25	39
Totaal	348	394

De uitgaven voor Leefbaarheid zijn afgenomen ten opzichte van vorig jaar. In 2020 was tijdelijk sprake van een hogere bezetting in verband met werkoverdracht en pensionering van een medewerker.

Financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2021	2020
Rente toegerekend aan projecten	29	155
Overige rentebaten	1	1
Totaal	30	156



Rentelasten en soortgelijke kosten

	2021	2020
Rente op leningen kredietinstellingen	2.302	2.549
Rente op leningen overheid	102	106
Overige rentelasten	744	23
Borgstellingsvergoeding	22	20
Totaal	3.170	2.698

Onder de overige rentelasten is de betaalde belastingrente over de aanslagen vennootschapsbelasting van de jaren 2017, 2018 en 2019 verantwoord. Deze zijn in 2021 betaald.

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2021	2020
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	-852	-1.200
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	-135	-262
Vorming/herziening latente belastingvorderingen/-verplichtingen	194	3.199
Totaal	-793	1.737

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met in achtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus voor de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingen over resultaat huidig boekjaar

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum. Bij het opstellen van de aangifte vennootschapsbelasting zal nader worden bekeken of het bedrag aan acute belastingen boekjaar verder kan worden gedrukt.



De post "Belastingen over resultaat huidig boekjaar" is als volgt bepaald:

	2021
Commercieel resultaat voor belastingen	60.068
Permanente en tijdelijke verschillen verschillen:	
Afschrijvingen	-474
Bijzondere waardeveranderingen	-55.815
Activering onderhoudsuitgaven / woningverbeteringen	-828
Verkoopresultaat bestaand bezit	-718
Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia	676
Rentelasten	-24
Te activeren financieringslasten vastgoed in ontwikkeling	-20
Overige tijdelijke verschillen	-13
Beperking renteaftrek ATAD	663
Beperkt aftrekbare kosten	6
	<u>-56.547</u>
	3.521
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-17
	<u>3.504</u>
Fiscaal resultaat	3.504
Acute belastingen boekjaar (15% over € 245.000 / 25% over meerdere)	<u>852</u>

De volgende mutaties zijn in de latentie verwerkt:

	2021	2020
Mutatie latentie agio/disagio leningen	-5	-1
Mutatie latentie te verkopen woningen bestaand bezit	-	-176
Mutatie latentie afschrijvingen	38	40
Mutatie latentie kantoorgebouw	-10	-44
Mutatie latentie Vestia lening	171	-
Mutatie latentie vastgoed in exploitatie	-	3.379
Totaal	<u>194</u>	<u>3.198</u>

In 2021 is Het Grootslag een leningruil aangegaan met Vestia. Dit om de financiële positie van Vestia structureel te verbeteren. Het Grootslag heeft een lening opgenomen van € 870.173 tegen een rente van 0,535%. Deze lening is geruild tegen (een gedeelte van) een lening van Vestia met een rentepercentage van 4,86%. Hierdoor ontstaat er een agio (verschil marktwaarde en nominale waarde van de lening) van € 1.351.983.

De fiscale verwerking gebeurt overeenkomstig de fiscale vaststellingsovereenkomst met de belastingdienst. Hierin is opgenomen dat de fiscale verwerking van de agio geschiedt in 2 jaren (2021 en 2022) voor ieder 50%. Voor het tijdelijke verschil van € 1.351.983 - € 675.991 = € 675.992 is een latentie opgenomen in 2021 tegen het belastingtarief van 25,0% ter hoogte van € 165.949. In de kern kwantificeert deze latentie het belastingvoordeel als gevolg van de aftrek van 50% van de volkshuisvestelijke bijdrage in 2022. Ultimo 2022 zal de latentie nihil bedragen.

Het van toepassing zijnde belastingtarief bedraagt over de eerste € 245.000,- 15% en over het restant 25%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 1,3% (2020 = -6,6%). De aansluiting tussen het effectieve



belastingtarief en het toepasselijke belastingtarief is als volgt:

	<u>Bedrag</u>	<u>Vbp 25%</u>	<u>%</u>
Resultaat voor belastingen	60.068		
Nominale belastingdruk		15.018	25,0%
<i>Aansluitposten</i>			
Permanente verschillen	653	163	0,3%
Tariefopstapje		25-	0,0%
Impact van contante (her)waardering latenties		14.498-	-24,1%
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren		135	0,2%
Totale belastinglast/-bate	<u>60.721</u>	<u>793</u>	<u>1,3%</u>

In de fiscale winstberekening zijn aannames gedaan met betrekking tot de activering van verbeteringen, de aftrekbaarheid van onderhoudslasten en de terugname van eerdere afwaarderingen naar lagere WOZ-waarden. In de definitieve aangiften kan van deze aannames worden afgeweken.



WNT-verantwoording 2021

De WNT is van toepassing op Woningstichting Het Grootslag. Het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse E, bedraagt € 153.000.

Bezoldiging topfunctionarissen	
	J.Th. Kröger
Functie	bestuurder
Aanvang en einde functievervulling 2021	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
2021	
Beloning + belastbare onkostenvergoeding	120.706
Beloningen betaalbaar op termijn	18.587
-/- onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal 2021	139.293
Individueel maximum	153.000
2020	
Aanvang en einde functievervulling 2020	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Beloning + belastbare onkostenvergoeding	118.088
Beloningen betaalbaar op termijn	22.503
Totaal 2020	140.591
Individueel maximum	147.000

Er is geen sprake van een overschrijding.

De binnen Het Grootslag geïdentificeerde topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij andere WNT-plichtige instellingen als leidinggevende topfunctionaris.

Bezoldiging Raad van Toezicht					
	E.J.D. Aker	J. Gerritsen	M.A. Le Belle	A. Stoelinga	G. van Bortel
Functie	voorzitter	vice-voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling 2021	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	12-2 t/m 31-12
2021					
Bezoldiging	17.650	11.800	11.800	11.800	10.442
-/- onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-	-
Totaal 2021	17.650	11.800	11.800	11.800	10.442
Individueel maximum	22.950	15.300	15.300	15.300	13.539



Bezoldiging Raad van Toezicht (vervolg)					
	E.J.D. Aker	J. Gerritsen	A.J.H. Smets	M.A. Le Belle	A. Stoelinga
Functie	voorzitter	vice-voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling 2020	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12
2020					
Bezoldiging	16.950	11.200	11.200	11.200	11.200
-/- onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-	-
Totaal Functie	16.950	11.200	11.200	11.200	11.200
Individueel maximum	22.050	14.700	14.700	14.700	14.700

Er is geen sprake van overschrijdingen.

De beloning van de leden van de Raad van Toezicht bedraagt maximaal 10% van de vaste beloning van de directeur bestuurder. Voor de voorzitter is dit maximaal 15%.



Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Het Grootslag onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economisch belang (DAEB) en de overige diensten (niet-DAEB). Aangezien Het Grootslag onder het 'verlicht regime' valt is alleen een afzonderlijke winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht voor resectievelijk DAEB en niet-DAEB opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Het Grootslag bestaan uit de verhuur en onderhoud van een aantal woningen en bedrijfsonroerend goed. De niet-DAEB activiteiten zijn dermate klein dat Het Grootslag onder het 'verlicht regime' valt.

Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Overige opbrengsten en kosten heeft Het Grootslag direct toegewezen indien een koppeling aan het betreffende vastgoed bekend is. Indien dit niet het geval is, is een verdeelsleutel toegepast op basis van verhuurbare eenheden.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst- en verliesrekeningen.

Winst- en verliesrekening DAEB over het boekjaar 2021

Functionele indeling	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	18.911	18.312
Opbrengsten servicecontracten	247	245
Lasten servicecontracten	-230	-225
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.396	-1.366
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.338	-4.303
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.896	-3.658
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.298	9.005
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.326	3.183
Toegerekende organisatiekosten	-42	-84
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-714	-2.163
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	570	936
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.401	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	56.966	18.532
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	604	383
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	55.169	18.915
Opbrengst overige activiteiten	13	32
Netto resultaat overige activiteiten	13	32
Overige organisatiekosten	-1.715	-393
Leefbaarheid	-347	-393
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	30	156
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.170	-2.698
Saldo financiële baten en lasten	-3.140	-2.542
Resultaat voor belastingen	58.848	25.560
Belastingen	-786	1.747
Resultaat na belastingen	58.062	27.307

Winst- en verliesrekening niet-DAEB over het boekjaar 2021

Functionele indeling	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	467	475
Opbrengsten servicecontracten	1	1
Lasten servicecontracten	-1	-1
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-10	-10
Lasten onderhoudsactiviteiten	-39	-13
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-18	-17
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	400	435
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.662	358
Toegerekende organisatiekosten	-41	-11
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-1.435	-193
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	186	154
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	325	109
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	321	89
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	646	198
Opbrengst overige activiteiten	1	3
Netto resultaat overige activiteiten	1	3
Overige organisatiekosten	-12	-3
Leefbaarheid	-1	-1
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-
Saldo financiële baten en lasten	-	-
Resultaat voor belastingen	1.220	786
Belastingen	-6	-10
Resultaat na belastingen	1.214	776



Kasstroomoverzicht DAEB volgens de directe methode

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
<u>Operationele activiteiten</u>		
Ontvangsten:		
Huren	18.984	18.324
Vergoedingen	386	377
Overige bedrijfsontvangsten	9	20
Renteontvangsten	1	-
Saldo ingaande kasstroom	19.380	18.721
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	2.235	2.176
Onderhoudsuitgaven	4.390	3.359
Overige bedrijfsuitgaven	2.589	2.474
Renteuitgaven	3.233	2.748
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	72	21
Verhuurderheffing	2.325	2.434
Leefbaarheid	49	43
Vennootschapsbelasting	7.920	861
Saldo uitgaande kasstroom	22.813	14.116
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	-3.433	4.605
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille	1.391	3.120
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	-
Saldo ingaande kasstroom MVA	1.391	3.120
MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	2.917	12.336
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	4.204	1.904
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	6.905	304
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	294
Investerings overig	16	3
Saldo uitgaande kasstroom MVA	14.042	14.841
<u>Kasstroom uit (des)investerings</u>	-12.651	-11.721



Financieringsactiviteiten

Ingaand:

Nieuwe door WSW geborgde leningen	20.970	10.000
-----------------------------------	--------	--------

Uitgaand:

Aflossing door WSW geborgde leningen	6.513	4.983
--------------------------------------	-------	-------

Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	70	70
--	----	----

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

	14.387	4.947
--	---------------	--------------

Wijziging kort geld faciliteiten	-	1.600
----------------------------------	---	-------

Mutatie liquide middelen	-1.697	-569
---------------------------------	---------------	-------------



Kasstroomoverzicht niet-DAEB volgens de directe methode

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
<u>Operationele activiteiten</u>		
Ontvangsten:		
Huren	475	474
Vergoedingen	1	1
Overige bedrijfsontvangsten	-	3
Renteontvangsten	-	-
Saldo ingaande kasstroom	476	478
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	15	15
Onderhoudsuitgaven	31	6
Overige bedrijfsuitgaven	17	17
Renteuitgaven	-	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid	-	-
Vennootschapsbelasting	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	63	38
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	413	440
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille	1.573	345
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	-
Saldo ingaande kasstroom MVA	1.573	345
MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	234	388
Investerings overig	31	90
Saldo uitgaande kasstroom MVA	265	478
<u>Kasstroom uit (des)investerings</u>	1.308	-133



Financieringsactiviteiten

Ingaand:

Nieuwe door WSW geborgde leningen

- -

Uitgaand:

Aflossing door WSW geborgde leningen

- -

Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen

- -

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

- -

Mutatie liquide middelen

1.721

307



Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Woningstichting Het Grootslag zijn geen bepalingen opgenomen over de resultaatbestemming. De directie stelt voor, na goedkeuring door de Raad van Toezicht, dat het resultaat van een boekjaar aan de reserves wordt toegevoegd.

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur:

De heer J.Th. Kröger directeur bestuurder

Raad van Toezicht:

Vastgesteld door RvT op 3 juni 2022

De heer E.J.D. Aker voorzitter

Mevrouw J. Gerritsen vice-voorzitter

De heer M.A. Le Belle lid

De heer A. Stoelinga lid

De heer G. van Bortel lid



Deel IV

Controle verklaring van de accountant

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van toezicht van Woningstichting Het Grootslag

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Woningstichting Het Grootslag te Wervershoof gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Het Grootslag op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2021;
2. de winst- en verliesrekening over 2021; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Het Grootslag zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening (op pagina 49 en 50). Hierin staat beschreven dat Woningstichting Het Grootslag haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een

leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- bestuursverslag
- volkshuisvestingsverslag
- de overige gegevens
- de bijlagen (geen deel uitmakend van het jaarverslag)

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van toezicht onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Den Haag, 3 juni 2022

Share Impact Accountants B.V.

Was getekend

E.H.A. Arxhoek RA