

# Jaarrekening 2021



Camphuysenkade 36  
1813 CE  
Alkmaar

## Inhoudsopgave

Balans per 31 december 2021	2
Winst-en-verliesrekening over 2021	4
Kasstroomoverzicht 2021	5
Grondslagen van waardering in de jaarrekening	6
Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	8
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	15
Grondslagen voor kasstroomoverzicht	17
Toelichting op de balans	18
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	39
Gescheiden verantwoording DAEB en niet DAEB	45
Overige toelichtingen	50
Ondertekening van de jaarrekening	53
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	54

# Balans per 31 december 2021

## Activa

(in Euro na resultaatbestemming)

<b>VASTE ACTIVA</b>			
		2021	2020
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
1.	DAEB vastgoed in exploitatie	350.541.960	313.467.771
2.	niet DAEB vastgoed in exploitatie	30.441.394	28.147.888
3.	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.608.800	7.522.310
4.	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	1.858.381
<b>TOTAAL vastgoed beleggingen</b>		<b>388.592.154</b>	<b>350.996.349</b>
<b>Materiële vaste activa</b>			
5.	Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	2.307.458	2.019.179
<b>TOTAAL materiële vaste activa</b>		<b>2.307.458</b>	<b>2.019.179</b>
<b>Financiële vaste activa</b>			
6.	Latente belastingvordering	3.921.707	4.581.566
		<b>3.921.707</b>	<b>4.581.566</b>
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>394.821.319</b>	<b>357.597.094</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
7.	<b>Voorraden</b>	367.991	323.549
<b>Vorderingen</b>			
8.	Huurdebiteuren	75.506	100.525
9.	Overige vorderingen	157.717	240.270
10.	Overlopende activa	189.390	99.975
		<b>422.613</b>	<b>440.770</b>
11.	<b>Liquide middelen</b>	5.434.581	2.017.798
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>6.225.185</b>	<b>2.782.116</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>401.046.504</b>	<b>360.379.210</b>

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

Behorend bij verklaring

afgegeven d.d. **17-06-2022**

**Passiva**  
(in Euro na resultaatbestemming)

		2021	2020
<b><u>EIGEN VERMOGEN</u></b>			
<b>12.</b>	Herwaarderingsreserve	180.156.509	142.740.339
<b>13.</b>	Overige reserve (na verwerking resultaatbestemming)	88.563.217	93.381.457
	<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>268.719.726</b>	<b>236.121.796</b>
<b><u>VOORZIENINGEN</u></b>			
<b>14.</b>	Voorziening onrendabele investeringen	3.540.979	0
<b>15.</b>	Overige voorzieningen	30.000	291.822
	<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>3.570.979</b>	<b>291.822</b>
<b><u>LANGLOPENDE SCHULDEN</u></b>			
<b>16.</b>	Leningen gemeente	0	0
<b>17.</b>	Leningen kredietinstellingen	114.343.178	114.237.375
<b>18.</b>	Verplichtingen uit hoofde van onr.zaken verkocht onder voorwaarden	5.880.291	6.180.162
	<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>120.223.469</b>	<b>120.417.537</b>
<b><u>KORTLOPENDE SCHULDEN</u></b>			
<b>19.</b>	Aflossingsverplichtingen	5.098.686	67.341
<b>20.</b>	Schulden aan leveranciers	598.350	927.187
<b>21.</b>	Belastingen en premies sociale verzekeringen	820.477	308.875
<b>22.</b>	Overlopende passiva	2.014.818	2.244.651
	<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>8.532.331</b>	<b>3.548.054</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>401.046.504</b>	<b>360.379.210</b>

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN

 Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

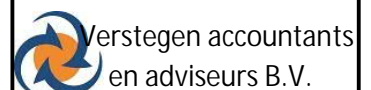
Behorend bij verklaring  
afgegeven d.d. **17-06-2022**

# Winst- en verliesrekening 2021

(in Euro)

		Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
<b>23.</b>	Huuropbrengsten	18.288.575	18.109.813
<b>24.</b>	Opbrengsten servicecontracten	698.562	752.793
<b>25.</b>	Lasten servicecontracten	- 713.574	- 735.186
<b>26.</b>	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	- 945.520	- 709.338
<b>27.</b>	Lasten onderhoudsactiviteiten	- 4.860.809	- 4.204.045
<b>28.</b>	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	- 3.602.511	- 2.496.433
	<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>8.864.722</b>	<b>10.717.604</b>
<b>29.</b>	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.738.700	998.400
<b>30.</b>	Kosten verkoop	- 135.350	- 21.776
<b>31.</b>	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	- 1.693.629	- 739.576
	<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>909.721</b>	<b>237.048</b>
<b>32.</b>	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	- 10.311.848	0
<b>33.</b>	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	39.562.794	- 4.962.859
<b>34.</b>	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	386.362	120.566
	<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>29.637.308</b>	<b>- 4.842.294</b>
<b>35.</b>	Opbrengst overige activiteiten	37.407	23.462
	<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>37.407</b>	<b>23.462</b>
<b>36.</b>	Overige organisatiekosten	- 2.245.191	- 871.969
<b>37.</b>	Leefbaarheid	- 275.646	- 177.578
	<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>36.928.322</b>	<b>5.086.274</b>
<b>38.</b>	Rentebaten	0	0
<b>39.</b>	Rentelasten	- 3.670.533	- 3.671.031
	<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>- 3.670.533</b>	<b>- 3.671.031</b>
	<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>33.257.789</b>	<b>1.415.244</b>
<b>40.</b>	Belastingen	- 659.859	- 293.840
	<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>32.597.930</b>	<b>1.121.404</b>

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Behorend bij verklaring

afgegeven d.d. **17-06-2022**

# Kasstroomoverzicht 2021 directe methode

(in Euro)

Kasstroom uit bedrijfsoperaties	boekjaar 2021		boekjaar 2020	
Ontvangsten				
Huren	18.271.894		18.142.588	
Vergoedingen	696.286		750.289	
Overige bedrijfsontvangsten	59.375		1.156.035	
Rente ontvangsten	0		0	
		19.027.555		20.048.912
Uitgaven				
Personeelsuitgaven	-1.557.969		-1.484.970	
Onderhoudsuitgaven	-4.216.228		-3.213.921	
Overige bedrijfsuitgaven	-3.660.946		-3.166.731	
Renteuitgaven	-3.561.536		-3.664.445	
Verhuurdersheffing	-2.118.624		-1.352.568	
Sector Specifieke heffingen	-19.703		-19.538	
Leefbaarheid	-64.813		-23.556	
Vennootschapsbelasting	0		0	
		-15.199.819		-12.925.729
Kasstroom uit operationele activiteiten		3.827.736		7.123.183
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
MVA ingaande kasstromen				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet woongelegenheden	1.426.389		579.624	
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop in dPi periode	1.316.036		397.594	
		2.742.425		977.218
MVA uitgaande kasstromen				
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-2.407.013		-1.912.490	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-2.773.531		-2.955.105	
Aankoop, woon- en niet woon gelegenheden	-1.283.640		-2.033.853	
Investering overig	-485.108		-137.702	
		-6.949.292		-7.039.150
kasstroom investeringsactiviteiten		-4.206.867		-6.061.933
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
Ontvangsten uit langlopende schulden	3.863.255		0	
Aflossingen van langlopende schulden	-67.341		-3.168.049	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		3.795.914		-3.168.049
<b>Mutatie liquide middelen</b>		<b>3.416.783</b>		<b>-2.106.798</b>
<b>Saldo liquide middelen 01-01</b>		2.017.798		4.124.596
<b>Saldo liquide middelen 31-12</b>		5.434.581		2.017.798

## Algemene toelichting

Woningstichting van Alckmaer voor Wonen (hierna Van Alckmaer), ingeschreven bij de Kamer van koophandel onder nr.37030892, is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij heeft een specifieke toelating in de woningmarkt Noord-Holland Noord en heeft bezit in de gemeente Alckmaer en de gemeente Bergen. Zij is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De statutaire vestigingsplaats is Alckmaer, de feitelijke vestigingsplaats is Camphuysenkade 36 te Alckmaer. De corporatie verricht activiteiten die voornamelijk bestaan uit exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

## Grondslagen van waardering in de jaarrekening

### Regelgeving

Van Alckmaer heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels van toepassing conform de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en zijn de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' in het bijzonder.

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

De jaarrekening heeft betrekking op de individuele rechtspersoon en is in Euro's opgesteld.

### Stelsel- en schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2021 zijn de projecten die toezien op renovatie of ingrijpende verbouwingen van bestaand bezit gepresenteerd onder de materiële vaste activa in exploitatie en niet meer onder materiële vaste activa in ontwikkeling. Hiermee is invulling gegeven aan de aanpassing en uitbreiding van RJ 645.212 en 217. De vergelijkbare cijfers 2020 zijn hierop aangepast. Het effect op het eigen vermogen in de vergelijkbare cijfers is nihil.

In de marktwaarde waardering is conform het handboek 2021 in het uitpondscenario de afslag op de mutatiekans doorexploiteren vanaf jaar 7 na start uitponden komen te vervallen.

## Oordelen en schattingen

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 DAEB als niet DAEB vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

## 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.

## Continuïteit als gevolg van COVID-19

De impact op onze operationele kasstromen door vertraagde ontvangst van huurstromen is tot nu toe beperkt. Wij schatten op dit moment in dat deze impact dusdanig beperkt zal blijven dat hierdoor geen liquiditeitstekorten ontstaan. Onze huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid over het jaar.

Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. Wij zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen. De sector banken zijn naar verwachting in staat om in deze mogelijk behoefte te voorzien. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden.

Hetgeen wij niet in de hand hebben is mogelijke uitval van personeel door ziekte. Tot nu toe is de uitval beperkt en zijn wij in staat gebleven de voorgenomen activiteiten conform plan uit te voeren.

De omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende zien wij geen reden om te twijfelen aan de continuïteit van de onderneming en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteitsveronderstelling en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.



# Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

## Vastgoed in exploitatie

### Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau 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 bedrijf onroerend 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), garages en parkeerplaatsen.

### Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingcomplexen. Een waarderingcomplex 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 waarderingcomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingcomplex of zijn een afzonderlijk waarderingcomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingcomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB. In dat geval wordt de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB deel, 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.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

## Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

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

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

Van Alckmaer past voor een gedeelte van het bezit de full versie en voor het overige deel de basis versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij de full versie wordt een taxateur ingeschakeld.

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

Van Alckmaer past voor de volgende categorieën bezit de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe:

- Woongelegenheden waarop de afkoop erfpacht binnen 16 jaar afloopt
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Intramuraal zorgvastgoed;
- Woningen in de Bloemwijk (achterstallig onderhoud, sloopwoningen)

## Doorexploiteer- en uitpondscenario

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

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

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

### **Uitgaven na eerste verwerking**

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

Indien Van Alckmaer bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft Van Alckmaer het vastgoed waarden en classificeren als vastgoed in exploitatie. Van Alckmaer definieert de ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed als een toename of afname van het aantal verhuureenheden als direct gevolg van de renovatie of ingrijpende verbouwing. Indien sprake is van ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

### **Herwaarderingsreserve**

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de boekwaarde, op basis van de verkrijgingsprijs, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

### **Afschrijvingen**

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de marktwaarde wordt niet afgeschreven.

### **Buitengebruikstelling als gevolg van sloop**

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waarde peildatum 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**

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 terugkoopprijs dan de verwachte 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 economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld 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 waardeveranderingen van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

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

### **Vastgoed in ontwikkeling**

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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.

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 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

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

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

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur 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.

### **Financiële activa**

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden onder de financiële activa verantwoord.

### **Vastgoed bestemd voor verkoop**

Vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

### **Overige voorraden**

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

### **Vorderingen**

Vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Voor de vorderingen op huurdebiteuren is een voorziening voor oninbaarheid opgenomen, welke in mindering is gebracht op de debiteurenstand.

### **Liquide middelen**

Liquide middelen bestaan uit kas- en banktegoeden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

## Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Van Alckmaer 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.

## Voorziening onrendabele investeringen

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 waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

## Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor loopbaanontwikkeling. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

## Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

## Latente belastingen

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

De latenties voor de tijdelijke verschillen die betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie en in ontwikkeling worden bepaald met gebruik making van hetgeen hierover is opgenomen in de handreiking, zoals door Aedes gepubliceerd op 20 december 2019.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief.

Alle latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

### Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

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

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

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

In 2021 heeft er een leningruil plaats gevonden met Stichting Vestia in het kader van de sector brede structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke en financiële problematiek van Stichting Vestia. Die bijdrage bestaat uit het aantrekken van een nieuwe door Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw ("WSW") geborgde geldlening en het vervolgens ruilen van deze lening voor een eveneens door WSW geborgde geldlening van Stichting Vestia met gelijke hoofdsom maar met een hoger rentepercentage (4,86%). Het nominale bedrag van deze geldlening bedraagt € 863.255 met een looptijd van veertig jaar.

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



# Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

## Algemeen

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

## Huuropbrengsten

De huuropbrengsten betreffen de op het boekjaar betrekking hebbende netto-huren (exclusief de vergoedingen voor levering en diensten) na aftrek van huurderiving. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

## Opbrengsten en kosten servicecontracten

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

## Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

## Lasten onderhoudsactiviteiten

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.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.



## **Overheidsheffingen**

Van Alckmaer verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting in de periode waarop de overheidsheffing betrekking heeft.

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

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

## **Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoopkosten 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 conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde.

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, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

## **Opbrengst overige activiteiten**

Hieronder vallen onder andere de aan derden doorberekende kosten voor overige dienstverlening inzake administratieve dienstverlening, uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden, inschrijfgelden woningzoekenden e.d.

## **Overige organisatiekosten**

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn, worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn kosten ondersteuning treasury activiteiten, Juridische kosten, kosten ten aanzien van het jaarverslag, governance en bestuur, portfoliomanagement en control.

## **Leefbaarheid**

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten complex gebonden uitgaven ten aanzien van voorkomen van overlast, bestrijden van woonfraude, wijkbeheer en participatie.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten complex gebonden uitgaven voor inbraakbeveiliging, afsluiten en verfraaien van portieken en trapopgangen.

De toegerekende organisatiekosten betreffen de kosten voor het wijkbeheer.

## Rentebaten en rentelasten

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

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

## Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verantwoord.

## Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

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

# Toelichting op de balans

## Vastgoedbeleggingen

	2021	2020
1. DAEB vastgoed in exploitatie	350.541.960	313.467.771
2. niet DAEB vastgoed in exploitatie	30.441.394	28.147.888
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.608.800	7.522.310
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	1.858.381
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>388.592.154</b>	<b>350.996.349</b>

## DAEB vastgoed in exploitatie (1)

	2021	2020
Boekwaarde 1 januari	313.443.948	309.324.258
Mutaties:		
Opleveringen	0	7.914.368
Investerings	554.544	1.275.875
Desinvesterings	-801.418	0
Herclassificatie	0	-253.374
Aanpassingen marktwaarde	37.278.290	-4.817.179
Totaal van de mutaties	37.031.416	4.119.690
Boekwaarde 31 december	350.475.364	313.443.948
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	163.318.444	128.281.341

<b>DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE RENOVATIE PROJECTEN</b>	2021	2020
Boekwaarde 1 januari	23.823	
Investerings	2.530.516	23.823
totaal renovatie projecten	2.554.339	23.823
Afwaardering boekwaarde investering op 31-12	-2.487.743	
Boekwaarde 31 december	66.596	23.823
<b>TOTAAL DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE</b>	<b>350.541.960</b>	<b>313.467.771</b>

DAEB vastgoed in exploitatie renovatieprojecten bestaat uit de projecten Hoefplan, Baanpad en de Sanderij onder aftrek van de reeds genomen onrendabele toppen.

## Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (2)

	2021	2020
Boekwaarde 1 januari	28.147.888	28.171.727
Mutaties:		
Opleveringen		
Investerings	9.002	401.604
Desinvesterings		-533.137
Herclassificatie		253.374
Aanpassingen marktwaarde	2.284.504	-145.680
Totaal van de mutaties	2.293.506	-23.839
Boekwaarde 31 december	30.441.394	28.147.888
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	15.109.555	13.116.850

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

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.

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

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde in verhuurde staat", zijnde de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

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

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

Van Alckmaer heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

## Algemene parameters

Kengetal	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%
Leegwaarde stijging	12,20%	7,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Verhuurderheffing (% woz)							

## Parameters woongelegenheden

	2021	2020		
Parameter				
EGW				
Instandhoudingsonderhoud	€ 770 - € 1.806	€ 519- €1.928		
Beheerkosten	€ 467	€ 458		
MGW				
Instandhoudingsonderhoud	€ 661 - € 1.918	€ 434-€ 1.761		
Beheerkosten	€ 459	€ 450		
Belasting, verzekering en overige zakelijke lasten (% woz)	0,07%	0,09%		
Huurderiving (% van de huursom)	1,00%	1,00%		
Mutatiekans bij doorexpluiten	4%-50%	4%-50%		
Mutatiekans bij uitponen	4%-50%	4%-50%		
Mutatie leegstand DAEB in maanden	0	0		
Mutatieleegstand niet-DAEB in maanden	3	0		
Verkoopkosten bij uitponen % leegwaarde	1,20%	1,30%		
Disconteringsvoet	6,36%	6,82%		
Splitsingskosten	555	544		
Overdrachtskosten 15 jaarsperiode	9%	3%		
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	2022 1,00%	2023 1,00%	2024 1,00%	2025 ev 0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden	0	0	0	0

## Parameters parkeren

### Parkeren

Parameter	2021	2020
Kosten instandhoudingsonderhoud garagebox	187	179
Kosten instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	56	54
Beheerkosten garagebox	40	39
Beheerkosten Parkeerplaats	29	28
Verkoop- of splitsingskosten parkeren	555	544
Belasting, verzekeringen en overige zakelijke lasten in % van de woz	0,22%	0,23%
Aantal maanden leegstand		6

### Bij toepassing full variant: Inschakeling taxateur

Het bedrijfsmatig onroerend goed, het intramuraal zorgvastgoed en erfpacht complexen worden, conform wettelijke voorschriften, jaarlijks getaxeerd 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 Van Alckmaer en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

### Bij toepassing full variant: Toepassing vrijheidsgraden

Onder toepassing van de full-versie hebben de taxateur en Van Alckmaer voor de volgende vrijheidsgraden afwijkende standpunten ingenomen:

Onderdeel	Wonen en parkeren	BOG en intramuraal
Schematische vrijheid Markthuurl	Niet afgeweken van de basisversie Niet afgeweken van de basisversie	Niet afgeweken van de basisversie Er gebruik gemaakt van de markthuurlwaarde welke gebaseerd is op marktreferenties
Markthuurstijging Exit yield	Niet afgeweken van de basisversie Niet afgeweken van de basisversie	Niet afgeweken van de basisversie De Exit yield is ingeschat door de taxateur en is gebaseerd op te verwachte functionele- en technische veroudering in de beschouwingsperiode. Bij intramuraal is tevens gekeken naar de transformatie mogelijkheden
Leegwaarde Leegwaarde stijging Disconteringsvoet	Niet afgeweken van de basisversie Niet afgeweken van de basisversie Niet afgeweken van de basisversie	nvt nvt De disconteringsvoet is bepaald op basis van de basisversie of op basis van kooppreferenties en bandbreedte marktconformiteit
Mutatie- en verkoopkans Onderhoud	Niet afgeweken van de basisversie Van Alckmaer heeft voor het bepalen van het onderhoud per woning de basisversie gevolgd. Daarnaast is voor circa 18 miljoen aan achterstallig onderhoud ingerekend.	Niet afgeweken van de basisversie Deze zijn bepaald op basis van exploitatiegegevens
Technische splitsingskosten Bijzondere omstandigheden Erfpacht	Niet afgeweken van de basisversie Niet afgeweken van de basisversie Er zijn 441 woningen gelegen op erfpacht grond. De afslag erfpacht bedraagt circa 11 miljoen	Niet afgeweken van de basisversie Niet afgeweken van de basisversie Niet afgeweken van de basisversie
Exploitatiescenario	Niet afgeweken van de basisversie	nvt

## Parameters Bedrijfsmatig onroerend goed

Parameter	2021	2020
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	6,00	5,97
Mutatieonderhoud per m2 bvo	10,1	9,7
Beheerkosten % van de markthuur	3,00%	3,00%
Belasting, verzekering en overige zakelijke lasten (% van de woz)	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet	8,30%	8,48%

## Parameters Intramuraal zorgvastgoed

Parameter	2021	2020
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	9,70	8,72
Mutatieonderhoud per m2 bvo	12,2	11,8
Beheerkosten % van de markthuur	2,5	2,50%
Belasting, verzekering en overige zakelijke lasten (% van de woz)	0,33	0,34%
Disconteringsvoet	7,77	8,06%

## Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop door de externe taxateur 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.

## Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Van Alckmaer en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan kasstroom genererende eenheden toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Van Alckmaer voor Wonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. In het geval van waardering op basis van de full-versie wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid Van Alckmaer bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. De uitkomst van het door Van Alckmaer gehanteerde huurprijsbeleid resulteert in een gemiddelde streefhuur van 82% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Van Alckmaer en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Van Alckmaer voor Wonen rekent daarbij kosten op basis van de functionele winst- en verliesrekening gedeeltelijk en conform de kosten verdeelstaat toe aan de onderhoudslasten. Daarbij is rekening gehouden met de notitie van het ministerie aangaande de definitie onderhoud en verbetering alsmede de verwerking van de verschillende posten in de beleidswaarde normen. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van 15 jaar.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Van Alckmaer en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. De beheerskosten worden op basis van de functionele winst- en verliesrekening gedeeltelijk en conform de kosten verdeelstaat 2021 toegerekend aan onderhoud. Daarbij is rekening gehouden met de notitie van het ministerie aangaande de verwerking van de verschillende posten in de beleidswaarde normen.

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

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Van Alckmaer voor Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. Daarnaast bevat dit een zekere schattingsonzekerheid aangezien het toekomstige kasstromen betreffen. Dit is dan ook inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. De waardebepaling van het vastgoed, onder andere terug te vinden in de beleidswaarde, is geen exacte wetenschap.



Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 en ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

<b>Van Markt- naar Beleidswaarde</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
( x € 1.000 )		
<b>Marktwaarde in verhuurde staat</b>	<b>380.917</b>	<b>341.592</b>
Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	-14.028	-17.650
Afslag betaalbaarheid (huren)	-86.237	-102.320
Afslag kwaliteit (onderhoud)	-37.768	-12.624
Afslag beheer (beheerkosten)	-5.779	-4.998
<b>Afslag totaal (maatschappelijke bestemming)</b>	<b>-143.812</b>	<b>-137.592</b>
<b>Beleidswaarde</b>	<b>237.105</b>	<b>204.000</b>

De beleidswaarde is voornamelijk gestegen door een lager ingerekende verhuurderheffing als gevolg van een lager tarief en de gedaalde disconteringsvoet. Deze stijging wordt deels te niet gedaan door het toegenomen onderhoud in de beleidswaarde door onder meer het toevoegen van de onderhoudscomponent van de geclusterde ingrijpende verbouwingen.

#### **Sensitiviteitsanalyse Beleidswaarde**

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

<b>Uitgangspunten woningen Beleidswaarde 2021</b>		
Onderdeel		<i>Waarde</i>
Disconteringsvoet woningen		5,78%
Gemiddelde streefhuur per maand	€	657,00
Gemiddelde lasten onderhoud per jaar	€	1.987,00
Gemiddelde lasten beheer per jaar	€	759,00

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

<b>Effect op Beleidswaarde 2021</b>				
Onderdeel	Aanpassing		Effect	
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€	26.948.184	<b>lager</b>
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€	11.052.816	<b>hoger</b>
Lasten onderhoud per jaar	EUR 50 hoger	€	4.077.184	<b>lager</b>
Lasten beheer per jaar	EUR 50 hoger	€	4.039.184	<b>lager</b>

### WOZ waarde vastgoed in exploitatie

De WOZ-waarde van het onroerend goed in exploitatie bedraagt € 472,7 miljoen ( 2020: € 433,8 miljoen)

### Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie 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 heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

De verhuureenheden aan de Appelsteeg 2, 4 en 6 zijn gefinancierd met een hypothecaire laagrentende leningen van het Nationaal Restauratiefonds (waarde leningen op balansdatum € 450.238).

### Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (3)

	2021	2020
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden op 1-1	7.522.310	7.703.750
Mutaties in het boekjaar:		
Terugkoop	-1.061.510	-715.681
Waardemutatie	1.148.000	534.240
<b>Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden op 31-12</b>	<b>7.608.800</b>	<b>7.522.310</b>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	1.728.510	1.342.148

Gedurende 2021 zijn er 3 woningen (2020: 1 woning) met een terugkooprecht verkocht en 3 woningen (2020: 2 woningen) met een terugkoopplicht aangekocht. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2021: 19 (2020:21).

#### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (4)

Het verloop van deze post is als volgt:

	2021	2020
Vastgoed in ontwikkeling op 1-1	1.858.381	24.702.120
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	2.431.341	3.497.219
Opleveringen	0	-26.317.136
Desinvesteringen	-6.596	-23.823
Geactiveerde uitgaven op 31-12	4.283.126	1.858.381
Afwaardering boekwaarde investeringen op 1-1	0	-17.962.780
Mutaties in het boekjaar:		
Terugname afwaardering	0	0
Afboeking onrendabele investering	-4.283.126	17.962.780
Afwaardering boekwaarde investering op 31-12	-4.283.126	0
<b>Daeb vastgoed in ontwikkeling op 31-12</b>	<b>-0</b>	<b>1.858.381</b>

Renovatie projecten	Realisatie 31-12-2020	(Des-)Investeeringen	Opleveringen	Realisatie 31-12-2021
Bloemwijk (Daeb woningen)	1.851.785	2.129.410		3.981.195
Bloemwijk (Niet Daeb woningen)		301.931		301.931
Roelantstraat 146	1.845	-1.845		-
Ommering - Okselwoningen	3.842	-3.842		-
Kamertrainingsloc. Blekersln18	908	-908		-
Renovatie Hoefplan	23.823	-23.823		-
	1.882.203	2.400.923	-	4.283.126
Afboeking onrendabele investering				-3.981.195
Bloemwijk (Daeb woningen)				-301.931
Bloemwijk (Niet Daeb woningen)				-4.283.126
				-0
Waardering vastgoed in ontwikkeling				-0

De kosten voor de renovatie Hoefplan zijn overgeboekt naar MVA in exploitatie. De onderzoekskosten t.b.v. Roelantstraat 146, okselwoningen en Blekerslaan zijn afgeboekt ten laste van het resultaat. Deze projecten vinden geen doorgang.

#### Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (5)

Het verloop van deze post is als volgt:

	2021	2020
Aanschafwaarde per 1 januari	2.526.621	612.340
Afschrijvingen per 1 januari	-507.442	-460.722
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>2.019.179</b>	<b>151.618</b>
Mutatie in het boekjaar:		
Investeringen	412.527	1.914.280
Desinvesteringen	0	0
Correctie afschrijving desinvestering		0
Afschrijvingen	-124.248	-46.719
<b>Totaal mutaties</b>	<b>288.279</b>	<b>1.867.561</b>
Aanschafwaarde per 31 december	2.939.148	2.526.621
Afschrijvingen per 31 december	-631.690	-507.442
<b>TOTAAL ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN T.D.V.DE EXPLOITATIE</b>	<b>2.307.458</b>	<b>2.019.179</b>

## Afschrijvingen

<b>Afschrijvingen t.d.v. exploitatie</b>	2021	2020
Kantoor	33.633	1.454
Inventaris	86.529	40.162
Vervoer middelen	4.085	5.103
<b>Totaal afschrijvingen</b>	<b>124.248</b>	<b>46.719</b>

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 volgende verwachte gebruiksduur:

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- Automatisering : 3 jaar
- Bedrijfsauto's : 5 jaar
- Inventaris kantoor : 3 jaar
- Kantoorgebouw : 50 jaar

Deze afschrijvingen zijn op basis van de kostenverdeelstaat toegerekend aan de kostendragers.

## Verzekeringen

Het kantoor is verzekerd tegen de risico's van brand-, storm- en inbraakschade.

De verzekerde waarde is als volgt:

- Kantoor Camphuysenkade € 1.550.000,-.
- Inventaris inclusief computers € 245.000,-.
- De vervoermiddelen zijn allrisk verzekerd.

## Financiële vaste activa

	2021	2020
Latente belastingvordering	3.921.707	4.581.566
<b>Totaal</b>	<b>3.921.707</b>	<b>4.581.566</b>

## Latente belastingvordering (6)

Het verloop van de post belastinglatenties is als volgt:

	2021	2020
Stand per 1 januari	4.581.566	4.875.406
Mutaties	-659.859	-293.840
<b>Stand per 31 december</b>	<b>3.921.707</b>	<b>4.581.566</b>

In de jaarrekening voor boekjaar 2021 is een fiscale last opgenomen van € 659.859. Deze wordt veroorzaakt door de mutatie in de latentie voor verrekenbare verliezen. In de jaarrekening 2021 is nog geen sprake van een acute belastinglast. Conform fiscale meerjarenplanning zal bij Van Alckmaer in 2022 voor het eerst sprake zijn van een acute belastinglast.

Overzicht latenties 2021 (nominaal en contante waarde):

	Nominaal	contant	< 1 jaar	1 - 5 jaar
Leningportefeuille	185.036	160.771	26.754	134.017
Vestiadeal	173.019	169.190	169.190	-
Verliesverrekening	2.478.073	2.358.784	622.148	1.736.636
Afschrijvingspotentieel	1.384.773	1.232.962	161.220	1.071.742
	4.220.901	3.921.707	979.312	2.942.395

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen en voort te wentelen renteaftrek op basis van de ATAD. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

#### Leningen o/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde per 1 januari 2008) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen tegen disconteringsvoet van 2,26% (de gemiddelde rente bedraagt 3,05%).

#### Vestia leningruil

In de jaarrekening is voor de Vestia leningruil een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord voor de fiscale activering van 50% van het agio overeenkomstig de vaststellingsovereenkomst. Fiscaal wordt het agio in twee jaar in aftrek gebracht. In de jaarrekening is 100% van het agio in 2021 ineens ten laste gebracht van het resultaat over 2021. De latentie loopt in 2022 af en is tegen de contante waarde verantwoord op basis van een disconteringsvoet van 2,26%.

#### Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord, op basis van een disconteringsvoet van 2,26% (de gemiddelde rente bedraagt 3,05%).

Verliezen kunnen uiterlijk in 2025 worden verrekend	
Verrekening 2022	2.466.000
Verrekening 2023	3.113.000
Verrekening 2024	3.537.000
Verrekening 2025	488.933
	<b>9.604.933</b>

#### Voort te wentelen renteaftrek op basis van ATAD

In 2021 is er sprake van een niet-aftrekbare rente op basis van de ATAD-renteaftrekbepanking. Indien rente in enig jaar van aftrek is uitgesloten, betekent dat nog niet dat het saldo definitief van aftrek is uitgesloten. In een volgend jaar moet opnieuw worden beoordeeld of de rente alsnog in aftrek kan worden genomen. Op basis van de meerjarenbegroting bestaat er de komende vijf jaar geen ruimte voor extra renteaftrek. Er is daarom voor het saldo van de voort te wentelen rente geen latentie opgenomen.

#### Actieve latentie afschrijvingspotentieel inclusief zonnepanelen

Er wordt, op basis van de Aedes handreiking "De verwerking van latente belastingen in de jaarrekening van woningcorporaties" gepubliceerd op 20 december 2019, een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal afschrijvingspotentieel gevormd. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord, op basis van een disconteringsvoet van 2,26% (gemiddelde rente 3,05%).

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

Voor dit bezit is het uitgangspunt blijvend verhuren (waarna sloop). De op het waarderingsverschil van dit bezit betrekking hebbende belastinglatentie, inclusief de investeringen in nieuwbouw en verbetering, leidt niet tot verwerking in de jaarrekening. De reden is dat de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (sloop) in stand blijft en fiscaal pas wordt afgewikkeld nadat in de toekomst de bouwbestemming op de grond zou komen te vervallen. Gezien de zeer lange looptijd van het waarderingsverschil, tendeert de contante waarde van de hieruit voortvloeiende latente vordering naar nihil.

#### Activa ten dienste van exploitatie

Het kantoorpand aan de Roelantstraat zal naar activa in exploitatie overgaan. Uitgaande van doorexplotatie zal het feitelijk afwikkelmoment voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het pand aan de Roelantstraat hiermee oneindig ver in de toekomst liggen. Derhalve is voor dit verschil geen latentie opgenomen.

Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het kantoorpand aan de Camphuysenkade is zeer gering en derhalve is hiervoor geen latentie opgenomen.

## Vorraden (7)

	2021	2020
Voorraad onderhoudsmaterialen technische dienst	30.491	28.205
Voorraad teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	337.500	295.344
<b>Totaal voorraden</b>	<b>367.991</b>	<b>323.549</b>

## Vorderingen

	2021	2020
<b>8.</b> Huurdebiteuren	75.506	100.525
<b>9.</b> Overige vorderingen	157.717	240.270
<b>10.</b> Overlopende activa	189.390	99.975
<b>Totaal</b>	<b>422.613</b>	<b>440.770</b>

## Huurdebiteuren (8)

	Achterstand per 31-12-2021	Achterstand per 31-12-2020
Actieve contracten	84.873	74.028
Niet actieve contracten	66.530	68.750
Vorderingen in WSNP	14.103	16.635
	165.506	159.413
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-90.000	-58.888
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>75.506</b>	<b>100.525</b>

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:	2021	2020
Stand 1 januari	58.888	67.336
Onttrekking	-13.512	-24.929
Dotatie	44.624	16.481
Vrijval	0	0
Stand 31 december	90.000	58.888

## Overige vorderingen (9)

	2021	2020
Doorberekend aan derden	0	52.259
Debiteuren subadministraties	62.884	59.021
Overige vorderingen	94.833	128.990
<b>Totaal</b>	<b>157.717</b>	<b>240.270</b>

## Overlopende activa (10)

	2021	2020
Overige overlopende activa	189.390	99.975
<b>Totaal</b>	<b>189.390</b>	<b>99.975</b>

De overlopende activa bestaat hoofdzakelijk uit vooruit ontvangen facturen die betrekking hebben op service kosten 2021.

### Liquide middelen (11)

	2021	2020
Kas	402	401
Rekening-courant banken	5.434.178	2.017.396
<b>Totaal</b>	<b>5.434.581</b>	<b>2.017.798</b>

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van de geldmiddelen.



## Eigen vermogen

		2021	2020
<b>12.</b>	Herwaarderingsreserve	180.156.509	142.740.339
<b>13.</b>	Overige reserve	88.563.217	93.381.457
	<b>Totaal</b>	<b>268.719.726</b>	<b>236.121.796</b>

## Herwaarderingsreserve (12)

	2021	2020
Stand per 1 januari	142.740.339	164.954.090
Realisatie sloop	0	0
Realisatie uit verkopen	-490.213	-286.555
Overige mutatie herwaarderingsresve	37.906.383	-21.927.196
Stand per 31 december	180.156.509	142.740.339

## Specificatie mutatie herwaarderingsreserve

Herwaarderingsreserve 2021	Daeb	Niet Daeb	VOV	Totaal
Stand per 01-01-2021	128.281.341	13.116.850	1.342.148	142.740.340
Herclassificatie				-
Realisatie uit verkopen	-490.213			-490.213
Mutatie herwaardering	35.527.316	1.992.705	386.362	37.906.383
Stand per 31-12-2021	163.318.444	15.109.555	1.728.510	180.156.509

De herwaarderingsreserve DAEB en Niet DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde en de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs.

## Overige reserve (13)

	2021	2020
Stand per 1 januari	93.381.457	70.046.302
Resultaat volgens winst- en verliesrekening	32.597.930	1.121.404
Overige mutatie herwaarderingsresve	-37.906.383	21.927.196
Gerealiseerde winst verkopen	490.213	286.555
Resultaat ten gunste van de overige reserves	-4.818.240	23.335.155
Overige reserve na resultaatbestemming	88.563.217	93.381.457

## Voorzieningen

	2021	2020
Voorziening onrendabele investeringen	3.540.979	0
Overige voorzieningen	30.000	291.822
<b>Stand per 31 december</b>	<b>3.570.979</b>	<b>291.822</b>

## Voorziening onrendabele investeringen (14)

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

	2021	2020
Stand per 1 januari	0	38.385
Mutaties in het boekjaar:		
Dotatie	3.540.979	
Vrijval		
Oplevering projecten in ontwikkeling	0	-38.385
<b>Stand per 31 december</b>	<b>3.540.979</b>	<b>0</b>

Er wordt een voorziening gevormd voor de projecten in ontwikkeling. De voorziening is opgebouwd uit het verschil tussen de verwachte toename marktwaarde en de geraamde investering.

De afwaardering vindt plaats tegen de gerealiseerde kosten per 31-12-2021 en in mindering gebracht de renovatie projecten die zijn verantwoord onder de vastgoed in exploitatie en op het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Voor het restant wordt een voorziening gevormd.

## Overige voorzieningen (15)

Het verloop van deze post is als volgt:

	2021	2020
<b>Voorziening loopbaanontwikkeling</b>		
Stand per 1 januari	38.142	40.600
Mutaties in het boekjaar:		
Dotatie	10.300	7.400
Onttrekkingen	-3.843	-1.158
Vrijval	-14.600	-8.700
<b>Stand per 31 december</b>	<b>30.000</b>	<b>38.142</b>

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd 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 heeft een looptijd van 1 – 5 jaar. Deze is afhankelijk van de keuzes die individuele medewerkers maken inzake een opleiding specifiek gericht op loopbaanontwikkeling.

<b>Voorziening Duurzaamheid (Horizon 2020)</b>	2020	2020
Stand per 1 januari	253.680	253.680
Overgeboekt naar MVA in ontwikkeling	-253.680	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>253.680</b>

Dit betreft een voorziening gevormd voor de deels uitgekeerde subsidie in het kader van het POCITYF project onder de vlag van Horizon 2020. Dit project subsidieert innovatieve duurzaamheidsinvesteringen in Bloemwijk. De voorziening is in 2021 overgeboekt ten gunste van het project Bloemwijk.

## Langlopende schulden gemeenten (16)

	2021	2020
Schuldrestant per 1 januari	0	0
Bij: in vorig boekjaar opgenomen onder Kortlopende schulden	0	100.088
	0	100.088
Mutaties in het boekjaar:		
Af: reguliere aflossing in het boekjaar	0	-100.088
<b>Schuldrestant per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Langlopende schulden kredietinstellingen (17)

	2021	2020
Schuldrestant per 1 januari	114.237.375	114.304.716
Bij: in vorig boekjaar opgenomen onder Kortlopende schulden	67.341	3.066.179
	114.304.716	117.370.895
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: nieuwe leningen	3.000.000	0
Bij: leningruil Vestia	2.204.489	
Af: vervroegde en eindaflossingen in het boekjaar	0	-3.000.000
Af: reguliere aflossing in het boekjaar	-67.341	-66.179
Af: aflossing volgend boekjaar	-5.098.686	-67.341
<b>Schuldrestant per 31 december</b>	<b>114.343.178</b>	<b>114.237.375</b>

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden.

### Borgstelling

Nagenoeg alle langlopende leningen worden geborgd door het WSW. Een uitzondering zijn de leningen verstrekt door het Nationaal Restauratiefonds ten behoeve van het 'Huis met de Kogel' en een lening verstrekt door de gemeente Alkmaar, welke afloopt in 2020. Totaal geborgde leningen: € 113,9 miljoen, niet geborgd: € 0,4 miljoen.

### Zekerheden

Voor de leningen van kredietinstellingen zijn geen zekerheden van hypothecaire aard verstrekt. Met uitzondering van de leningen verstrekt door het Nationaal Restauratiefonds.

### Rente en aflossing

De gemiddelde rente op de uitstaande leningen bedraagt per 31-12-2021 3,05% (2020: 3,12%).

Er hebben geen eindaflossingen plaatsgevonden in 2021.

Van de lening portefeuille heeft circa € 9 miljoen een looptijd korter dan 5 jaren en circa € 105,3 miljoen een looptijd langer dan vijf jaar. De gemiddelde looptijd van de lening portefeuille bedraagt 26,9 jaar.

De verdeling van de lening portefeuille is als volgt:

Type lening	aantal	schuldrestant	aandeel	gem. rente 2021	gem. rente 2020
Annuitair	6	1.237.375	1,0%	1,65%	1,70%
Fixe	23	90.863.255	76,9%	3,91%	3,92%
Basis rente	4	26.000.000	22,0%	2,82%	2,91%
Sub-totaal	33	118.100.630	100,0%	3,05%	3,12%
Vestia lening	1	1.341.234			
Totaal		119.441.864			

De reële (markt)waarde van de leningen bedraagt, inclusief opgelopen rente, € 174,3 miljoen. Deze waarde wordt vanaf het boekjaar 2021 meegenomen in het normenkader van het AW/WSW als onderdeel van de discontinuïteitsratio's.

### Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (18)

	2021	2020
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	5.880.291	6.180.162
<b>Totaal</b>	<b>5.880.291</b>	<b>6.180.162</b>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op 19 woningen in 2021 (2020: 21).

### Kortlopende schulden

	2021	2020
<b>19.</b> Aflossingsverplichtingen	5.098.686	67.341
<b>20.</b> Schulden aan leveranciers	598.350	927.187
<b>21.</b> Belastingen en premies sociale verzekeringen	820.477	308.875
<b>22.</b> Overlopende passiva	2.014.818	2.244.651
<b>Totaal</b>	<b>8.532.331</b>	<b>3.548.054</b>

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd < 1 jaar.

### Aflossingsverplichtingen (19)

	2021	2020
Aflossing leningen < 1 jaar	5.098.686	67.341
<b>Totaal aflossingsverplichtingen</b>	<b>5.098.686</b>	<b>67.341</b>

### Schulden aan leveranciers (20)

	2021	2020
Crediteuren subadministratie	598.350	927.187
<b>Totaal</b>	<b>598.350</b>	<b>927.187</b>

### Belastingen en premies sociale verzekeringen (21)

	2021	2020
Loonbelasting en sociale lasten	50.502	43.144
Omzetbelasting	769.975	265.731
<b>Totaal</b>	<b>820.477</b>	<b>308.875</b>

## Overlopende passiva (22)

	2021	2020
Transitorische rente langlopende leningen	1.601.056	1.596.926
Vooruit ontvangen huren	183.697	195.805
Pensioenverplichtingen	0	0
Overige overlopende passiva	230.064	451.920
<b>Totaal</b>	<b>2.014.818</b>	<b>2.244.651</b>

De post overige overlopende passiva bestaat uit verschillende posten en omvat o.a. een reservering voor nog te betalen vakantie uren, een reservering voor accountantskosten alsmede de nog af te rekenen servicekosten over het boekjaar 2021.

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

### Voorwaardelijke verplichtingen

#### WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen.

Per 1 juli 2021 is de obligoregeling met WSW gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant wordt anders ingericht en vervangen. Dat gebeurt via een nieuwe jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een 'gecommitteerd obligo'. Het gecommitteerd obligo wordt zeker gesteld door middel van een door deelnemers af te sluiten obligolening.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2021 bedroeg dit percentage 0,0624%% resulterend in jaarlijkse obligoheffing van € 71.030.

Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever.

Deze obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de woningcorporatie aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. Jaarlijks stelt WSW de omvang van dit gecommitteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar.

Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2021 heeft Van Alckmaer een aangegane obligolening van € 2,96 miljoen die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

De per 31 december 2021 aangegane obligoverplichting van Van Alckmaer bedroeg, op basis van de oude obligoregeling € 4,4 miljoen.

### Meerjarige financiële verplichtingen

#### Project Bloemwijk

Voor de realisatie van het sloop-nieuwbouwproject "Bloemwijk", bestaande uit de sloop van 179 woningen en de realisatie van 176 woningen is d.d. 17 december 2020 een overeenkomst afgesloten met Jorritsma Bouw B.V. ter grootte van € 28.113.950 excl. Btw. Tot en met 31 december 2021 is hiervan een bedrag van € 4.283.126 excl. Btw gerealiseerd en verwerkt op de balans.

Op 28 oktober 2021 is een addendum getekend met Jorritsma Bouw B.V. Voor € 1.450.000 excl. Btw zijn prijsstijgingen tot einde werk afgekocht. Daarnaast is meer/minderwerk geaccepteerd voor een prijs van € 534.516 excl. Btw Het aantal te bouwen woningen betrof per eind 2021 170.

## Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat de corporatie over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Van Alckmaer aan haar verplichtingen kan voldoen zijn, naast het aantrekken van langlopende schulden, kasgeld- en rekening-courantfaciliteiten beschikbaar van in totaal € 1.500.000.

## Renterisico's (kasstroomrisico's)

De corporatie loopt rentekasstroomrisico's over de liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

## Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden

Ter beoordeling van het prijsrisico dat de corporatie loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

Restant looptijd	Rente Klasse			TOTAAL
	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	
1 - 5 jaar	8.000.000	5.000.000		13.000.000
6 - 10 jaar	0		11.000.000	11.000.000
11 - 15 jaar	7.415.057		4.500.000	11.915.057
16 - 20 jaar	450.238		5.000.000	5.450.238
> 20 jaar	32.872.080	26.000.000	17.863.255	76.735.335
<b>Totaal</b>	<b>48.737.375</b>	<b>31.000.000</b>	<b>38.363.255</b>	<b>118.100.630</b>

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,05% (2020; 3,12%).

## Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de lening portefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversie	Spreadherziening
2021	67.432			5.000.000
2022	68.617	5.000.000		5.000.000
2023	69.824		354.132	5.000.000
2024	70.967	4.000.000		
2025	72.225			4.000.000
2026	73.508	4.000.000		

# Toelichting op de winst-en-verliesrekening

## Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

### Huuropbrengsten (23)

	2021	2020
Woningen en woongebouwen DAEB	16.854.182	16.608.594
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	1.213.410	1.179.397
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	0	0
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	377.062	381.393
	18.444.654	18.169.383
Af: huurderiving wegens leegstand	-157.602	-59.570
Af: huurderiving wegens oninbaar	1.523	0
<b>Totaal</b>	<b>18.288.575</b>	<b>18.109.813</b>

### Opbrengsten servicecontracten (24)

	2021	2020
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	710.045	756.559
Af: derving vergoedingen wegens leegstand	-11.495	-3.766
Af: derving vergoedingen wegens oninbaar	12	0
<b>Totaal</b>	<b>698.562</b>	<b>752.793</b>

### Lasten servicecontracten (25)

	2021	2020
Servicecontracten	-695.122	-716.327
Toegerekene organisatiekosten	-18.452	-18.859
<b>Totaal</b>	<b>-713.574</b>	<b>-735.186</b>

### Lasten verhuur en beheeractiviteiten (26)

	2021	2020
Toegerekende organisatiekosten	-945.520	-709.338
<b>Totaal</b>	<b>-945.520</b>	<b>-709.338</b>

### Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:

	2021	2020
Salarissen	1.138.354	1.053.694
Sociale lasten	190.640	166.660
Pensioenen	145.587	184.700
Overige personeelskosten	54.623	48.737
	1.529.205	1.453.792

Bij Van Alckmaer waren eind 2021 20 werknemers in dienst (2020: 22), het aantal fulltime equivalenten bedroeg eind 2021 18,3 (2020: 20,1).



## Pensioenlasten

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,4%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is wel lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,8%.

SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2021 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2022 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2021 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2020 tot en met juli 2021) en is een toeslag verleend van 0,61%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-

verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2020 tot en met 31 juli 2021) en is een toeslag verleend van 1,05%.

### Lasten onderhoudsactiviteiten (27)

	2021	2020
Reparatieonderhoud	-1.374.241	-1.486.382
Mutatieonderhoud	-684.570	-764.903
Planmatig onderhoud	-2.455.796	-1.785.117
Af: doorbelast aan derden	8.136	140.810
Af: geactiveerde onderhoudsuitgaven	0	77.044
Af: BRIM subsidie	11.953	11.953
Onderhoud kantoor	-4.730	-25.742
Toegerekende organisatiekosten	-361.561	-371.707
<b>Totaal</b>	<b>-4.860.809</b>	<b>-4.204.045</b>

Klachten- en mutatie onderhoud vallen lastig te voorspellen. Voor het klachtenonderhoud is een afkoopbedrag per verhuur eenheid afgesproken met een extern onderhoudsbedrijf. Echter vallen hier niet alle kosten onder, deze worden separaat gefactureerd.

Het mutatie onderhoud is gedaald, dit wordt gedeeltelijk veroorzaakt door een daling van het aantal mutaties in verband met Covid-19.

De stijging in het planmatig onderhoud was voorzien en hangt samen met de geplande onderhoudsingenrepen vanuit de meerjaren onderhoudsbegroting.

### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (28)

	2021	2020
Belastingen exploitatie	-953.480	-906.363
Verzekeringen	-77.379	-61.840
Verhuurderheffing	-2.118.624	-1.352.568
Mutatie dubieuze overige debiteuren	-44.624	-16.481
Overige directe kosten	-408.404	-159.182
<b>Totaal</b>	<b>-3.602.511</b>	<b>-2.496.433</b>

De stijging van de overige directe exploitatie lasten hangt hoofdzakelijk samen met de stijging van de WOZ-belastingen en de stijging van de verhuurdersheffing. De verhuurderheffing is in 2020 lager door € 700.000 vermindering verhuurderheffing nieuwbouw van project Camphuysenkade.

De stijging van de post "overige directe kosten" hangt samen met een terugbetaling van teveel ontvangen BRIM subsidie en nagekomen kosten herinrichting Overdie.

### Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (29/31)

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB 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.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

	2021	2020
Verkoopopbrengst	2.738.700	998.400
Af: verkoopkosten	-135.350	-21.776
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.693.629	-739.576
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>909.721</b>	<b>237.048</b>

De verkoopopbrengst betreft 5 verkochte verhuur eenheden. VOV woningen 3 verkocht in 2021 (2020: 1 woning).

### Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (32)

	2021	2020
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-10.311.848	0
<b>Totaal</b>	<b>-10.311.848</b>	<b>0</b>

De afwaardering betreft de onrendabele toppen van de projecten Bloemwijk (€ 7.437.848), Hoefplan (€ 2.741.000) en Baanpad (€ 133.000).

### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (33)

	2021	2020
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	37.278.290	-4.817.179
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.284.504	-145.680
<b>Totaal</b>	<b>39.562.794</b>	<b>-4.962.859</b>

De positieve waardestijging in 2021 wordt voornamelijk veroorzaakt door de stijging van de leegwaarden en de daling van de disconteringsvoet. In 2020 is de negatieve waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie met name veroorzaakt door het afgeboekte achterstallig onderhoud van de Bloemwijk woningen ad € 12 miljoen.

### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden (34)

	2021	2020
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	386.362	120.566
Overige	0	0
<b>Totaal</b>	<b>386.362</b>	<b>120.566</b>

## Netto resultaat overige activiteiten

### Opbrengsten overige activiteiten (35)

	2021	2020
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	10.817	12.736
Overige opbrengsten	26.590	10.726
<b>Totaal</b>	<b>37.407</b>	<b>23.462</b>

### Overige organisatiekosten (36)

	2021	2020
Kosten uit hoofde van treasury	-17.978	-18.023
Kosten ten aanzien van de jaarverslaggeving	-77.028	-83.587
Juridische kosten	-10.707	-26.283
Toegerekende organisatiekosten	-784.307	-730.146
Heffing AW	-13.937	-13.930
Volkshuisvestelijke bijdrage	-1.341.234	0
<b>Totaal</b>	<b>-2.245.191</b>	<b>-871.969</b>

### Volkshuisvestelijke bijdrage

De verwerking van de Vestia lening is conform RJ-uiting 2021-11 doorgevoerd. De met de leningruil aangetrokken lening wordt bij eerste verwerking in de balans gewaardeerd tegen reële waarde. Ten opzichte van de ontvangen nominale hoofdsom treedt hierbij een verlies op in de vorm van een agio. Dit verlies bedraagt de contante waarde van de jaarlijkse bijdrage gedurende de looptijd van 40 jaar, met de marktrente 40 jaar fixe als disconteringsvoet (0,535%). Dit verlies wordt verantwoord onder de overige organisatie kosten als volkshuisvestelijke bijdrage.

### Leefbaarheid (37)

	2021	2020
Leefbaarheidsbijdrage sociale activiteiten	-67.568	-32.302
Toegerekende organisatiekosten	-208.078	-145.276
	-275.646	-177.578

Sociale activiteiten zijn gericht op samenwerking en ondersteuning van bewoners. De toegerekende organisatiekosten hebben betrekking op de kosten van de wijkbeheerders.

### Rentebaten (38)

	2021	2020
Rente liquide middelen	0	0
<b>Totaal</b>	2.021	2.020

### Rentelasten (39)

	2021	2020
<b>Langlopende schulden</b>		
Rente leningen kredietinstellingen	-3.541.949	-3.636.683
<b>Kortlopende schulden</b>		
Kosten financiering	-128.584	-34.348
<b>Totaal rentelasten</b>	-3.670.533	-3.671.031

### Belastingen (40)

	2021	2020
Acute belasting	0	0
Latente belasting	-659.859	-293.840
<b>Totaal vennootschapsbelasting</b>	-659.859	-293.840

### Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II) en de notitie van Aedes van 20 december 2019. 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 de door Van Alckmaer gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de

jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

### Belastingdruk winst- en verliesrekening

<b>Resultaat voor belastingen volgens jaarrekening</b>	33.257.789
<b>Tijdelijke verschillen :</b>	
Niet-gerealiseerde waarde veranderingen	-29.637.308
Verkoopresultaat	196.985
Onderhoudslast	-822.804
Activering bouwrente	-76.032
Volkhuysv.sectorbijdrage Vestiadeal	670.617
Fiscale afschrijving activa in exploitatie	-874.739
Aanwending HIR	-
Overige bedrijfslasten	1.823
<b>Saldo fiscale winst</b>	<b>2.716.331</b>
Dotatie HIR	-1.112.448
Ontrekking HIR	-
Niet aftrekbare kosten	4.700
<b>Belastbaar bedrag voor verliesverrekening</b>	<b>1.608.583</b>
ATAD	1.870.337
<b>Belastbaarbedrag voor verliesverrekening na ATAD</b>	<b>3.478.920</b>
Verliesverrekening	-3.478.920
Verschuldigde vpb	-
<b>Totaal verliezen t/m 31/12/2020</b>	<b>13.083.853</b>
Af: Resultaat 2021	3.478.920
<b>Totaal verliezen t/m 31/12/2021</b>	<b>9.604.933</b>
Verliezen kunnen uiterlijk in 2025 worden verrekend	
Verrekening 2022	2.466.000
Verrekening 2023	3.113.000
Verrekening 2024	3.537.000
Verrekening 2025	488.933
	<b>9.604.933</b>

# Gescheiden verantwoording DAEB en Niet-DAEB

## Uitgangspunten en grondslagen voor de gescheiden verantwoording DAEB en Niet DAEB

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de DAEB en Niet-DAEB tak geclassificeerd naar DAEB en Niet-DAEB vastgoed.

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten alsmede de kasstromen aan deze DAEB of Niet DAEB tak is de volgende methodiek toegepast.

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen volledig toezien op DAEB of Niet-DAEB activiteiten dan worden zij hieraan volledig toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel de DAEB en Niet-DAEB activiteiten dan zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend.  
De verdeelsleutel is vastgesteld op basis van het gewogen gemiddelde van het aantal DAEB en Niet-DAEB verhuureenheden waarbij een kostenfactor is toegekend aan het type verhuureenheid.  
Op totaal niveau komt het er op neer dat DAEB voor 92% en Niet-DAEB voor 8% meetellen in de kostenverdeling van gemixte posten.
- Vordering, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden aan de DAEB- of Niet-DAEB tak toegerekend op basis van direct toe te wijzen activiteit of op basis van de gekozen verdeelsleutel. Indien en voor zover mogelijk is rekening gehouden met de classificatie van het onderliggende vastgoed.

De verdeling van het bezit DAEB/Niet-DAEB in 2021:

Soort bezit	Stand 1-1-2021	Stand 31-12-2021
Woonruimte DAEB	2.535	2.531
Woonruimte niet-DAEB	105	105
Stallingsruimte (garages, parkeer[;aatsem etc)	217	217
BOG	13	13
<b>TOTAAL</b>	<b>2.870</b>	<b>2.866</b>

## Balans DAEB en Niet-DAEB

### Toelichting op de eliminatie posten – Activa

- Deelnemingen groepsmaatschappijen  
Het betreft de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB tak.
- Interne leningen  
Het betreft de stand van de interne startlening verstrekt door de DAEB tak aan de niet DAEB tak vanuit het scheidingsvoorstel DAEB/Niet-DAEB (€ 4,1 miljoen)  
Tevens is er ultimo 2020 een lening verstrekt door de Niet-DAEB aan de DAEB tak (€ 7,5 miljoen) om de negatieve liquide middelen stand van DAEB op te heffen.

ACTIVA	2021				2020			
	Daeb x € 1	Niet Daeb x € 1	eliminaties x € 1	Totaal x € 1	Daeb x € 1	Niet Daeb x € 1	eliminaties x € 1	Totaal x € 1
<b>VASTE ACTIVA</b>								
<b>I. Vastgoedbeleggingen</b>								
DAEB vastgoed in exploitatie	350.541.960	0		350.541.960	313.443.948	0		313.443.948
niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	30.441.394		30.441.394	0	28.147.888		28.147.888
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	7.608.800		7.608.800	0	7.522.310		7.522.310
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0		0	1.882.203	0		1.882.203
<b>TOTAAL vastgoed beleggingen</b>	<b>350.541.959</b>	<b>38.050.194</b>	<b>0</b>	<b>388.592.154</b>	<b>315.326.151</b>	<b>35.670.198</b>	<b>0</b>	<b>350.996.349</b>
<b>II. Materiële vaste activa</b>								
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.747.563	559.895		2.307.458	1.781.195	237.984		2.019.179
<b>TOTAAL materiële vaste activa</b>	<b>1.747.563</b>	<b>559.895</b>		<b>2.307.458</b>	<b>1.781.195</b>	<b>237.984</b>		<b>2.019.179</b>
<b>III. Financiële vaste activa</b>								
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	37.886.106		-37.886.106	0	34.633.448		-34.633.448	0
Vordering op groepsmaatschappijen (interne lening)	4.100.000	7.500.000	-11.600.000	0	4.700.000	7.500.000	-12.200.000	0
Latente belastingvordering	3.496.349	425.358		3.921.707	4.085.679	495.887		4.581.566
	45.482.455	7.925.358	-49.486.106	3.921.707	43.419.127	7.995.887	-46.833.448	4.581.566
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>397.771.977</b>	<b>46.535.448</b>	<b>-49.486.106</b>	<b>394.821.319</b>	<b>360.526.473</b>	<b>43.904.069</b>	<b>-46.833.448</b>	<b>357.597.094</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>								
<b>I. Voorraden</b>	28.125	339.866		367.991	26.019	297.529		323.549
<b>II. Vorderingen</b>								
Huurbiteuren	62.840	12.666		75.506	83.862	16.663		100.525
Overige vorderingen	152.837	4.880		157.717	230.365	9.905		240.270
Overlopende activa	142.107	47.283		189.390	75.029	24.946		99.975
	357.784	64.829	0	422.613	389.256	51.514	0	440.770
<b>III. Liquide middelen</b>	3.733.616	1.700.964		5.434.581	144.144	1.873.654		2.017.798
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>4.119.525</b>	<b>2.105.660</b>	<b>0</b>	<b>6.225.185</b>	<b>559.419</b>	<b>2.222.697</b>	<b>0</b>	<b>2.782.116</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>401.891.501</b>	<b>48.641.107</b>	<b>-49.486.106</b>	<b>401.046.504</b>	<b>361.085.892</b>	<b>46.126.766</b>	<b>-46.833.448</b>	<b>360.379.210</b>

## Toelichting op de eliminatie posten – Passiva

- Herwaarderingsreserve en overige reserve DAEB  
Hier wordt de Nettovermogenswaarde Niet-DAEB gecorrigeerd. Dit betreft de eliminatie van de debet post deelnemingen in groepsmaatschappijen.
- Interne leningen (zie hierboven)

PASSIVA	2021				2020			
	Daeb x € 1	Niet Daeb x € 1	eliminaties x € 1	Totaal x € 1	Daeb x € 1	Niet Daeb x € 1	eliminaties x € 1	Totaal x € 1
<b>EIGEN VERMOGEN</b>								
Herwaarderingsreserve	180.156.510	16.838.065	-16.838.065	180.156.510	142.740.339	14.458.998	-14.458.998	142.740.339
Overige reserve	88.563.216	21.048.040	-21.048.040	88.563.216	93.381.457	20.174.450	-20.174.450	93.381.457
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>268.719.726</b>	<b>37.886.105</b>	<b>-37.886.105</b>	<b>268.719.726</b>	<b>236.121.796</b>	<b>34.633.448</b>	<b>-34.633.448</b>	<b>236.121.796</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>								
Voorziening onrendabele investeringen	3.429.485	111.494		3.540.979	0	0		0
Overige voorzieningen	27.672	2.328		30.000	288.867	2.955		291.822
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>3.457.157</b>	<b>113.822</b>		<b>3.570.979</b>	<b>288.867</b>	<b>2.955</b>		<b>291.822</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>								
Leningen gemeente	0	0		0	0	0		0
Leningen kredietinstellingen	113.917.492	425.686		114.343.178	113.830.171	407.204		114.237.375
Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	5.880.291		5.880.291	0	6.180.162		6.180.162
Interne lening	7.500.000	4.100.000	-11.600.000	0	7.500.000	4.700.000	-12.200.000	0
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>121.417.492</b>	<b>10.405.977</b>	<b>-11.600.000</b>	<b>120.223.469</b>	<b>121.330.171</b>	<b>11.287.366</b>	<b>-12.200.000</b>	<b>120.417.537</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>								
Schulden aan kredietinstellingen (neg saldo liq middelen)				0	0	0		0
Aflossingsverplichtingen	5.074.134	24.552		5.098.686	43.034	24.307		67.341
Schulden aan leveranciers	559.499	38.851		598.350	862.510	64.677		927.187
Belastingen en premies sociale verzekeringen	766.563	53.914		820.477	286.996	21.879		308.875
Overlopende passiva	1.896.930	117.887		2.014.818	2.152.519	92.134		2.244.652
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>8.297.126</b>	<b>235.204</b>	<b>0</b>	<b>8.532.331</b>	<b>3.345.058</b>	<b>202.997</b>	<b>0</b>	<b>3.548.055</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>401.891.502</b>	<b>48.641.108</b>	<b>-49.486.105</b>	<b>401.046.504</b>	<b>361.085.892</b>	<b>46.126.766</b>	<b>-46.833.448</b>	<b>360.379.210</b>



## Winst- en verliesrekening DAEB/Niet-DAEB

### Toelichting op de eliminatie posten

- Rentebaten en lasten  
Het betreft hier de rente over de interne lening door de Niet DAEB tak verschuldigd aan de DAEB tak.
- Resultaat uit deelnemingen  
Het betreft hier het aandeel in het resultaat van de Niet DAEB tak.

WINST- EN VERLIESREKENING ( x € 1)	2021				2020			
	Daeb x € 1	Niet Daeb x € 1	eliminaties x € 1	Totaal x € 1	Daeb x € 1	Niet Daeb x € 1	eliminaties x € 1	Totaal x € 1
Huuropbrengsten	16.729.015	1.559.561		18.288.575	16.554.141	1.555.672		18.109.813
Opbrengsten servicecontracten	644.355	54.207		698.562	694.465	58.328		752.793
Lasten servicecontracten	-658.203	-55.372		-713.574	-678.222	-56.964		-735.186
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-872.152	-73.368		-945.520	-654.377	-54.961		-709.338
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.384.836	-475.973		-4.860.809	-3.745.319	-458.726		-4.204.045
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.493.820	-108.692		-3.602.511	-2.407.720	-88.714		-2.496.434
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>7.964.359</b>	<b>900.362</b>		<b>8.864.722</b>	<b>9.762.968</b>	<b>954.635</b>		<b>10.717.603</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.449.100	1.289.600		2.738.700	0	998.400		998.400
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-801.418	-892.211		-1.693.629	0	-739.576		-739.576
Kosten verkoop	-23.712	-111.638		-135.350	0	-21.776		-21.776
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.</b>	<b>623.970</b>	<b>285.752</b>		<b>909.721</b>	<b>0</b>	<b>237.048</b>		<b>237.048</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.898.422	-413.426		-10.311.848				0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	37.278.290	2.284.504		39.562.794	-4.817.179	-145.680		-4.962.859
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV woningen	0	386.362		386.362	0	120.566		120.566
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>27.379.868</b>	<b>2.257.440</b>	<b>-</b>	<b>29.637.308</b>	<b>-4.817.179</b>	<b>-25.114</b>	<b>-</b>	<b>-4.842.294</b>
Opbrengst overige activiteiten	34.504	2.903		37.407	21.644	1.818		23.462
Kosten overige activiteiten	0	0		0	0	0		0
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>34.504</b>	<b>2.903</b>	<b>0</b>	<b>37.407</b>	<b>21.644</b>	<b>1.818</b>	<b>0</b>	<b>23.462</b>
Overige organisatiekosten	-2.175.047	-70.143		-2.245.191	-804.406	-67.562		-871.969
Leefbaarheid	-254.257	-21.389		-275.646	-163.819	-13.759		-177.578
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>33.573.396</b>	<b>3.354.925</b>	<b>0</b>	<b>36.928.322</b>	<b>3.999.208</b>	<b>1.087.066</b>	<b>0</b>	<b>5.086.273</b>
Rentebaten	103.400	78.750	-182.150	0	116.600	0	-116.600	0
Rentelasten	-3.742.195	-110.489	182.150	-3.670.533	-3.547.488	-240.142	116.600	-3.671.031
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-3.638.795</b>	<b>-31.739</b>	<b>0</b>	<b>-3.670.533</b>	<b>-3.430.888</b>	<b>-240.142</b>	<b>0</b>	<b>-3.671.031</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>29.934.602</b>	<b>3.323.187</b>	<b>0</b>	<b>33.257.789</b>	<b>568.320</b>	<b>846.924</b>	<b>0</b>	<b>1.415.243</b>
Belastingen	-589.330	-70.529		-659.859	-248.228	-45.612		-293.840
Resultaat uit deelnemingen	3.252.658		-3.252.658	0	801.312		-801.312	0
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>32.597.930</b>	<b>3.252.658</b>	<b>-3.252.658</b>	<b>32.597.930</b>	<b>1.121.404</b>	<b>801.312</b>	<b>-801.312</b>	<b>1.121.403</b>

## Kasstroomoverzicht DAEB/Niet-DAEB

	2021				2020			
	Daeb x € 1	Niet Daeb x € 1	eliminaties x € 1	Totaal x € 1	Daeb x € 1	Niet Daeb x € 1	eliminaties x € 1	Totaal x € 1
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>								
<b>Ontvangsten</b>								
Huren	€ 16.713.756	€ 1.558.138		€ 18.271.894	€ 16.584.100	€ 1.558.488		€ 18.142.588
Vergoedingen	€ 642.257	€ 54.030		€ 696.287	€ 692.155	€ 58.134		€ 750.289
Overige bedrijfsontvangsten	€ 54.767	€ 4.607		€ 59.375	€ 1.139.636	€ 16.399		€ 1.156.035
Rente ontvangsten	€ 103.400	€ 78.750	€ -182.150	€ -	€ 116.600	€ -116.600	€ -116.600	€ -
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	€ 17.514.179	€ 1.695.526	€ -182.150	€ 19.027.555	€ 18.532.491	€ 1.633.022	€ -116.600	€ 20.048.912
<b>Uitgaven</b>								
Personeelsuitgaven	€ -1.437.075	€ -120.894		€ -1.557.969	€ -1.369.911	€ -115.060		€ -1.484.970
Onderhoudsuitgaven	€ -3.976.941	€ -239.288		€ -4.216.228	€ -2.865.479	€ -348.442		€ -3.213.921
Overige bedrijfsuitgaven	€ -3.376.866	€ -284.080		€ -3.660.946	€ -2.937.385	€ -229.346		€ -3.166.731
Renteuitgaven	€ -3.609.490	€ -134.196	182.150	€ -3.561.536	€ -3.656.366	€ -124.679	116.600	€ -3.664.445
Verhuurdersheffing	€ -2.118.624	€ -		€ -2.118.624	€ -1.352.568	€ -		€ -1.352.568
Sector Specifieke heffingen	€ -18.174	€ -1.529		€ -19.703	€ -18.024	€ -1.514		€ -19.538
Leefbaarheid	€ -59.784	€ -5.029		€ -64.813	€ -21.731	€ -1.825		€ -23.556
Vennootschapsbelasting	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	€ -14.596.953	€ -785.016	€ 182.150	€ -15.199.819	€ -12.221.464	€ -820.865	€ 116.600	€ -12.925.729
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>€ 2.917.226</b>	<b>€ 910.510</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 3.827.736</b>	<b>€ 6.311.027</b>	<b>€ 812.156</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 7.123.183</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>								
<b>MVA ingaande kasstromen</b>								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet woonegelegenheden	€ 1.426.389			€ 1.426.389	€ 378.963	€ 698.499	€ -497.838	€ 579.624
Verkoopontvangsten woonegelegenheden VOV na inkoop in dPfi periode		€ 1.316.036		€ 1.316.036	€ -	€ 397.594		€ 397.594
<b>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b>	<b>€ 1.426.389</b>	<b>€ 1.316.036</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 2.742.425</b>	<b>€ 378.963</b>	<b>€ 1.096.094</b>	<b>€ -497.838</b>	<b>€ 977.218</b>
<b>MVA uitgaande kasstromen</b>								
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woonegelegenheden	€ -2.108.103	€ -298.910		€ -2.407.013	€ -1.912.490	€ 0		€ -1.912.490
Woningverbetering, woon- en niet woonegelegenheden	€ -2.765.462	€ -8.069		€ -2.773.531	€ -2.654.161	€ -300.944		€ -2.955.105
Aankoop, woon- en niet woon gelegenheden	€ -228.216	€ -1.055.423		€ -1.283.640	€ -1.543.604	€ -988.087	€ 497.838	€ -2.033.853
Investering overig	€ -72.582	€ -412.527		€ -485.108	€ -	€ -137.702		€ -137.702
<b>Verwerving van materiële vaste activa</b>	<b>€ -5.174.363</b>	<b>€ -1.774.929</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -6.949.292</b>	<b>€ -6.110.255</b>	<b>€ -1.426.734</b>	<b>€ 497.838</b>	<b>€ -7.039.151</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>€ -3.747.974</b>	<b>€ -458.893</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -4.206.867</b>	<b>€ -5.731.293</b>	<b>€ -330.640</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -6.061.933</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>								
Interne lening niet DAEB aan DAEB	€ -			€ -	€ 7.500.000	€ -7.500.000	€ -	€ -
Ontvangsten uit langlopende schulden	€ 4.463.255		€ -600.000	€ 3.863.255	€ 600.000		€ -600.000	€ -
Aflossingen van langlopende schulden	€ -43.035	€ -624.306	€ 600.000	€ -67.341	€ -3.043.896	€ -724.153	€ 600.000	€ -3.168.049
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>€ 4.420.220</b>	<b>€ -624.306</b>	<b>€ 600.000</b>	<b>€ 3.795.914</b>	<b>€ 5.056.104</b>	<b>€ -8.224.153</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -3.168.049</b>
<b>Toename/afname van geldmiddelen</b>	<b>€ 3.589.472</b>	<b>€ -172.689</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 3.416.783</b>	<b>€ 5.635.838</b>	<b>€ -7.742.636</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -2.106.798</b>
<b>Geldmiddelen per 01-01</b>	144.144	1.873.654		€ 2.017.798	-5.491.694	9.616.290		€ 4.124.596
<b>Geldmiddelen per 31-12</b>	<b>3.733.616</b>	<b>1.700.965</b>		<b>5.434.581</b>	<b>144.144</b>	<b>1.873.654</b>		<b>€ 2.017.798</b>
<b>Toename/afname) geldmiddelen</b>	<b>3.589.472</b>	<b>-172.689</b>	<b>-</b>	<b>3.416.783</b>	<b>5.635.838</b>	<b>-7.742.636</b>	<b>-</b>	<b>-2.106.798</b>

### Toelichting op de eliminatie posten

- Rente ontvangsten en rente uitgaven  
In deze post zijn de rente van de interne lening van DAEB aan Niet-DAEB opgenomen.
- Ontvangsten en aflossingen van langlopende schulden  
Dit is de reguliere aflossing van de interne leningen van de Niet-DAEB tak aan de DAEB tak.

## Overige toelichtingen

### Toelichting kosten verdeelstaat 2021

Op basis van de handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2020 is de kosten verdeelstaat opgesteld.

De handleiding geeft richting aan het toepassen van de functionele indeling en geeft de hoofdkaders weer wat de onderlinge vergelijkbaarheid van de jaarrekening doet toenemen.

De kostenverdeling wordt opgesteld om niet direct toewijsbare kosten van algemeen beheer (organisatiekosten) toe te rekenen aan kostendragers. Dit zijn:

- Kosten verhuur en beheer
- Kosten onderhoud
- Kosten service onderhoud
- Leefbaarheid
- Overige organisatie kosten
- Projecten

De kosten verdeling vindt plaats op basis van verdeelsleutels. De personeelslasten zijn naar rato van de werkzaamheden op basis van de salariskosten toegedeeld. De overige algemene kosten (Huisvesting en overig algemeen beheer) worden naar rato van de werkzaamheden op basis van fte toegedeeld.

De totale verdeling van de kosten algemeen beheer (organisatiekosten) zijn als volgt:

<b>Kosten algemeen beheer 2021</b>					
Totaal personeelslasten	1.814.817				
totaal huisvesting	61.760				
Totaal overig alg.beheer	695.230				
	<u>2.571.807</u>				
			<b>Kosten verdeling 2021</b>	<b>Bedrag</b>	<b>%</b>
rechtstreeks:					
<b>Overige org.kosten</b>					
kosten RvC	61.813		verhuur en beheer	945.520	34,3%
Advieskosten: Juridisch	10.707		onderhoud	361.561	13,1%
Advieskosten: Treasury	17.978		Servicekosten	18.452	0,7%
Jaarverslag: Accountantskosten	55.130		leefbaarheid	208.078	7,5%
Jaarverslag: Overige kosten	1.343		Overige organisatie kosten	890.020	32,3%
Jaarverslag: taxatiekosten	20.555		Projecten	328.090	11,9%
kosten control	12.389		onderhoud kantoor	4.730	0,2%
	<u>179.915</u>			<u>2.756.451</u>	<u>100%</u>
Kosten onderhoud kantoor	4.730				
Totaal	<u>2.756.451</u>				

### Bezoldiging topfunctionarissen

De bezoldiging van de topfunctionarissen bestaan uit periodiek betaalde beloningen (zoals salaris, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, jubileumuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

	<b>A.C.A. Köster</b>	<b>Leeuwen</b>
1 Functie (functienaam)	Bestuurder	Bestuurder
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-dec-13	3-nov-21
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	4-nov-21	heden
4 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Ja
5 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%	100%
6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	120.796	17.628
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	15.343	2.816
8 Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	<b>136.139</b>	<b>20.444</b>
9 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	129.107	24.732
<b>Vergelijkende cijfers 2020</b>		
1 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Nee
2 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%	0%
3 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	123.294	0
4 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	22.212	0
5 Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	<b>145.506</b>	<b>0</b>
6 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	147000	0

## Bezoldiging Commissarissen

De bezoldiging van huidige commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 48.180 (2020: € 69.113 ) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

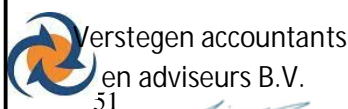
Huidige Raad van commissarissen:

	<b>K.A.J.E. Kirpensteijn</b>	<b>R. van Oostveen</b>	<b>J. Tophoff</b>
1 Functie (functienaam)	Lid RvT/ Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-apr-17	1-jun-17	28-mei-21
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	heden	heden
4 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	<b>14.139</b>	<b>14.589</b>	<b>8.510</b>
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.480	15.866	9.138
<b>Vergelijkende cijfers 2020</b>			
1 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	<b>14.550</b>	<b>14.550</b>	<b>0</b>
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	14.700	14.700	0

Afgetreden:

	<b>H.B. de Regt</b>	<b>E.J. van der Maas</b>	<b>M.A.M.van der Poel</b>
1 Functie (functienaam)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Voorzitter RvC
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-mei-13	1-apr-13	1-jan-12
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	30-apr-21	31-mrt-21	31-mrt-20
4 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	<b>7.295</b>	<b>3.647</b>	<b>0</b>
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	7.545	3.773	0
<b>Vergelijkende cijfers 2020</b>			
1 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	<b>20.006</b>	<b>14.550</b>	<b>5.457</b>
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	20.223	14.700	5.482

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Behorend bij verklaring

afgegeven d.d. 17-06-2022

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, Woningstichting Van Alckmaer voor Wonen ingedeeld in Klasse E, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 153.000. Dit maximum wordt overschreden door de heer Köster. Het betreft echter een optische overschrijding door een nabetaling die betrekking heeft op voorgaande jaren. Door de nabetaling is er in zowel de voorgaande jaren als in 2021 geen overschrijding van het bezoldigingsmaximum.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 22.950 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 15.300. Deze maxima worden niet overschreden.

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN  
 Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.  
Behorend bij verklaring  
afgegeven d.d. 17-06-2022

## Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<i>Jaarrekening</i>	<i>Jaarrekening</i>
Onderzoek van de jaarrekening	€ 55.128	€ 54.219
<b>Totaal</b>	<b>€ 55.128</b>	<b>€ 54.219</b>

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening welke gedurende het boekjaar zijn uitgevoerd.

## Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Geen

## Bestemming van het resultaat over het boekjaar

De directeur-bestuurder stelt voor om het resultaat over 2021 ad. € 32.597.930 als volgt te bestemmen:

- Vrijval overige reserves ad. € 4.818.240
- Dotatie aan herwaarderingsreserve ad. € 37.416.170

Vooruitlopend op de vaststelling door de Raad van Commissarissen is dit voorstel reeds verwerkt in de jaarrekening 2021.

De jaarrekening is vastgesteld in de RvC vergadering van 17 juni 2022. De RvC heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

## Overige gegevens

### Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Woningcorporatie Van Alckmaer zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming

## Ondertekening van de jaarrekening

### Bestuur

De jaarrekening van Woningstichting Van Alckmaer voor Wonen is opgesteld door het bestuur op 17 juni 2022.

.....  
**Mevrouw M.C.C. van Leeuwen**  
Directeur- bestuurder

### Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 17 juni 2022.

.....  
**De heer K.A.J.E. Kirpensteijn**  
Voorzitter

.....  
**De heer R. van Oostveen**  
Lid

.....  
**Mevrouw J. Tophoff**  
Lid

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant