Provides

JAARVERSLAG
2021

Inhoudsopgave

BESTUURSVERSLAG **5**

1. INLEIDING **6**

2. AANDACHT VOOR SOCIAAL WONEN **8**

2.1 BETAALBAARHEID 9
2.2 BESCHIKBAARHEID 10
2.3 LEEFBAARHEID 14
2.4 KWALITEIT 16
2.5 DUURZAAMHEID 19

3. BEDRIJFSVOERING **21**

3.1 OPLEIDING EN ONTWIKKELING 21
3.2 ZIEKTEVERZUIM EN ARBO 21
3.3 INSTROOM EN UITSTROOM 22
3.4 AVG 22
3.5 KLOKKENLUIDERSREGELING 22
3.6 VERTROUWENSPERSOON 22
3.7 NEVENFUNCTIES BESTUURDER 22
3.8 VERBINDINGEN 22

4. FINANCIEEL BELEID **23**

4.1 FINANCIËLE POSITIE 23
4.2 JAARRESULTAAT OVER 2021 27
4.3 CONSOLIDATIE PROVIDENCE BV 27
4.4 LIQUIDITEITSPOSITIE 27
4.5 VERMOGENSBEHEER 27
4.6 ALGEMENE HEDGESTRATEGIE 27

5. RISICOPARAGRAAF **28**

5.1 ALGEMEEN 28
5.2 RISICOBEREIDHEID (RISICO'S EN GEVOLGENREDUCTIE) 28
5.3 RISICO'S EN ONZEKERHEDEN IN 2021 31
5.4 KWANTIFICERING IMPACT RELEVANTSTE RISICO'S OP FINANCIËLE POSITIE 32

6. TOEKOMSTVISIE **37**

7. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN **38**

7.1 BERICHT VAN DE VOORZITTER 38
7.2 OVER BESTUREN EN TOEZICHT HOUDEN 40
7.3 WERKGEVERSROL 42
7.4 OVER DE RVC 43
7.5 TOT SLOT 46

JAARREKENING 2021 ..... **47**

8. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2021 ..... **48**

9. GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021 ..... **50**

10. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2021 ..... **51**

11. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING IN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING **52**

11.1 ALGEMEEN 52
11.2 REGELGEVING 52
11.3 LIJST VAN KAPITAALBELANGEN 52

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

11.4 CONSOLIDATIEGRONDSLAGEN 52
11.5 VERBONDEN PARTIJEN 53
11.6 SALDEREN 53
11.7 FINANCIËLE INSTRUMENTEN 53
11.8 STELSELWIJZIGINGEN 53
11.9 PRESENTATIEWIJZIGINGEN 54
11.10 OORDELEN EN SCHATTINGEN 54

12. GRONDSLAGEN VAN BALANSWAARDERING IN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 55

12.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA 55
12.2 VASTGOEDBELEGGINGEN 55
12.3 FINANCIËLE ACTIVA 69
12.4 VOORRADEN 69
12.5 VLOTTENDE VORDERINGEN 70
12.6 LIQUIDE MIDDELEN 70
12.7 CLASSIFICATIE EIGEN VERMOGEN EN VREEMD VERMOGEN 70
12.8 VOORZIENINGEN 70
12.9 LANGLOPENDE SCHULDEN 71
12.10 KORTLOPENDE SCHULDEN 72
12.11 GEAMORTISEERDE KOSTPRIJS 72
12.12 BELASTINGEN 72
12.13 REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN 73
12.14 DERIVATEN EN HEDGE ACCOUNTING 73
12.15 NIET LANGER IN DE BALANS OPNEMEN VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN 74

13. GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING IN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 75

13.1 ALGEMEEN 75
13.2 NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE 75
13.3 NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING 76
13.4 NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE 76
13.5 WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE 76
13.6 NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN 77
13.7 LEEFBAARHEID 77
13.8 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN 77
13.9 FINANCIËLE BATEN EN LASTEN 77
13.10 BELASTINGEN 77
13.11 RESULTAAT DEELNEMINGEN 77
13.12 PERSONEEL 78

14. GRONDSLAGEN VOOR GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 79

15. GRONDSLAGEN VOOR DE GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB EN NIET-DAEB 80

15.1 ALGEMEEN 80
15.2 AARD VAN DE NIET-DAEB ACTIVITEITEN 80
15.3 GRONDSLAGEN VOOR DE SPLITSING 80

16. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS 81

1. MATERIËLE VASTE ACTIVA 81
2. VASTGOEDBELEGGINGEN 82
3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA 86
4. VOORRADEN 87
5. VORDERINGEN 88
6. LIQUIDE MIDDELEN 88
7. EIGEN VERMOGEN 89
8. VOORZIENINGEN 90
9. LANGLOPENDE SCHULDEN 91

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

10. KORTLOPENDE SCHULDEN 93
11. FINANCIËLE INSTRUMENTEN 94
12. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN 97

17. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING 99

20. NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE 99
21. NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING 103
22. NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE 103
23. WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE 103
24. NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN 104
25. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN 104
26. LEEFBAARHEID 104
27. SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN 105
28. BELASTINGEN 106
29. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM 107

18. ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2021 108

19. ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021 110

20. ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT OVER 2021 111

21. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING IN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING 112

21.1 ALGEMEEN 112
21.2 ACTIVITEITEN VAN DE CORPORATIE 112
21.3 CONTINUÏTEIT VAN DE ACTIVITEITEN 112
21.4 LIJST VAN KAPITAALBELANGEN 112
21.5 FINANCIËLE VASTE ACTIVA 112
21.6 CLASSIFICATIE EIGEN VERMOGEN EN VREEMD VERMOGEN 113
21.7 VORDERINGEN EN SCHULDEN OP GROEPSMAATSCHAPPIJEN 113

22. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS 114

14.1 DEELNEMING IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN 114
14.2 LENING OP GROEPSMAATSCHAPPIJEN 114
14.3 OVERIGE RESERVE 114

23. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING 115

23.1 SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN 115

24. WET NORMERING TOPINKOMENS 116

24.1 BESTUURDER 116
24.2 ACCOUNTANTSKOSTEN 118

25. AFZONDERLIJKE PRIMAIRE OVERZICHTEN 119

25.1 ENKELVOUDIGE BALANS DAEB TAK 119
25.2 ENKELVOUDIGE BALANS NIET-DAEB TAK 121
25.3 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING DAEB TAK 123
25.4 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING NIET-DAEB TAK 124
25.5 ENKELVOUDIG KASTROOMOVERZICHT DAEB TAK 125
25.6 ENKELVOUDIG KASTROOMOVERZICHT NIET-DAEB TAK 126

26. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING 127

27. OVERIGE GEGEVENS 128

27.1 STATUTAIRE REGELING BETREFFENDE DE BESTEMMING VAN HET RESULTAAT 128

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

BESTUURSVERSLAG

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

1. Inleiding

Het operationaliseren van ons **dynamisch bedrijfsplan 2020 – 2022** 'Koersvast de toekomst in' stond ook in het enerverende jaar 2021 centraal. Ondanks de omstandigheid dat de Covidcrisis nog lang niet ten einde bleek. Wij kunnen concluderen dat een groot deel van de voorgenomen activiteiten is gerealiseerd of volop in een verdere ontwikkelingsfase is. In dit bestuursverslag verantwoordt Provides zich over de bedrijfsresultaten 2021.

De (lange termijn) doelstellingen zijn gebaseerd op de betaalbaarheid van onze sociale huurwoningen en het toevoegen van nieuwbouwwoningen. Bovendien is verduurzamen van het huidige bezit naar energieneutraal voor 2050 een flinke financiële uitdaging. In het afgelopen jaar is een aantal grootschalige renovatieprojecten gestart in combinatie met verduurzamen van de woningen naar energielabel A. Als gevolg van de ingrijpende renovatieactiviteiten worden onze huurders tijdelijk in een geheel ingerichte logeerwoning gehuisvest. Dat vergt veerkracht van onze huurders en daarnaast extra inzet van onze medewerkers en ketenpartners.

Een mooie stimulans was dat Provides als derde in de top tien koplopers op het gebied van duurzaamheid stond en daarvoor een duurzaamheidsprijs mocht ontvangen.

De Woonvisie van de gemeente IJsselstein maakt duidelijk dat tot 2030 750 sociale huurwoningen moeten worden bijgebouwd. In goede samenwerking met de gemeente IJsselstein zijn binnenstedelijke locaties in beeld gebracht die kansrijk zijn voor het toevoegen van betaalbare woningen. De eerste verkenningen hebben de gebruikelijke weerstand opgeleverd bij omwonenden van deze voorgenomen locaties. Afhankelijk van de slaagkans en die weerstand zal ook nadrukkelijk gekeken moeten worden naar locaties aan de randen van IJsselstein. Er zijn binnenstedelijk te weinig locaties beschikbaar voor onze nieuwbouw opgaven. Een mogelijke locatie is de buitenstedelijke locatie aan de zuidkant van IJsselstein; het Kromme IJsselpark.

De opgaven en middelen van Provides zijn vooralsnog in evenwicht, ondanks de impact van het fiscale regime waarmee de sector geconfronteerd is. Wij zijn zeer verheugd met de voorgenomen afbouw van de Verhuurdersheffing door Rutte IV en tegelijkertijd bezorgd of we kunnen voldoen aan de gestelde condities als tegenprestatie voor die afbouw.

De visitatie is in 2021 afgerond. We zijn als corporatie altijd gewetensvol met onze werkzaamheden bezig en hebben daarbij de belangen van onze huurders steeds op het netvlies. Toch is het iedere keer weer spannend om een externe en objectieve beoordeling te ondergaan van onze maatschappelijke prestaties. Wat zijn we trots op de uitkomsten van de visitatie dit keer. We kregen cijfers waar me mee thuis kunnen komen. En goede adviezen om ook in de toekomst verder te ontwikkelen. Via deze weg danken wij onze belanghouders voor dat vertrouwen.

Met onze fusie op 1 januari 2022 sluit Provides, opgericht op 12 september 1913, een lange bestaansperiode af als lokale IJsselsteinse woningcorporatie. Provides gaat dan, samen met GroenWest, op in de fusiecorporatie Cazas Wonen. De opmaat naar een mooie toekomst.
De historie van Provides kenmerkt zich als een levendige vereniging met actieve leden. Die grote betrokkenheid toonden bij de activiteiten van de toenmalige IJsselsteinse Woningbouwvereniging (IJWBV). Belangrijke ontwikkelingen in het verleden waren de forse nieuwbouwopgaven in Oranje- en Europakwartier, de wijk IJsselveld in de jaren 80 en rondom de eeuwwisseling Zenderpark. Ook de positionering, bewegend tussen het publieke en private domein, heeft grote invloed gehad op de opgaven van Provides.
De belangen van huurders zijn onder alle omstandigheden de belangrijkste waarde en focus geweest, die ook binnen Cazas Wonen zullen worden gekoesterd.

Met gepaste trots dank ik de organisatie van Provides voor haar inzet, het behalen van de doelstellingen 2021 en de goede dienstverlening aan onze huurders. Dit alles ondanks de fusie-inzet en de corona omstandigheden. In het bijzonder bedank ik de leden van de

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

ondernemingsraad van Provides, die op een professionele wijze invulling hebben gegeven aan hun taak als belangenbehartiger namens de medewerkers.

Saar Spanjaard
Directeur-bestuurder

In overleg met Henny van den Heiligenberg (tot 31 december 2021 Directeur-bestuurder Provides)

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

2. Aandacht voor sociaal wonen

Provides bouwt aan sociaal wonen als 'toegelaten instelling'. Naast betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit zet de organisatie in op leefbaarheid en duurzaamheid.

Onze strategische keuzes zijn gebaseerd op de pijlers betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Onze bedrijfsvoering is daarop gericht. Wij zetten in op het realiseren van voldoende betaalbare woningen met een kwaliteit zoals vastgelegd in ons beleid. Om onze strategische doelstellingen te behalen hebben we kritische succesfactoren, beïnvloedbare KPI's en verbeteracties voor 2021 en later bepaald. Allemaal kaders die de basis vormden voor de Kaderbrief 2022 (ons bod) die wij eind juni 2021 hebben aangeboden aan de Huurders Vereniging IJsselstein (HVIJ) en de gemeente IJsselstein. Vanuit onze verantwoordelijkheid geven wij daarmee invulling aan het volkshuisvestelijk beleid. Half december is door de gemeente, Provides en de HVIJ een addendum voor bij de prestatieafspraken getekend. De oorspronkelijke prestatieafspraken worden gehandhaafd. Het addendum omvat de aanvullende activiteiten voor 2022 die zijn voortgekomen uit actuele ontwikkelingen.

In onderstaande boom staan de belangrijkste resultaten uit 2021. In dit hoofdstuk leest u wat wij in 2021 hebben gerealiseerd.



Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

2.1 Betaalbaarheid



Het overheidsbeleid omtrent de wettelijke huurverhoging in 2021 leidde er toe, dat de betaalbaarheid voor veel huurders verbeterd is. We mochten de huren niet verhogen en daarnaast moesten wij een eenmalige huurverlaging doorvoeren voor alle huurders die in een, voor hun inkomen, te dure woning wonen. Dit betekende wel dat we hiermee onze doelstelling, om tot gelijke huren voor gelijke woningen te komen, los moesten laten. Hierdoor is het aantal zittende huurders met een huur tot de tweede aftoppingsgrens gestegen van 76% naar 85%.

Bij de instroom streven we er naar dat 70% van onze woningen een huur tot maximaal de tweede aftoppingsgrens heeft. In 2021 bedroeg dit aandeel 82%. De meeste huurders die instromen bij deze woningen betreffen huurders uit de primaire doelgroep met een laag inkomen. 19% van de betaalbare woningen is naar huurders uit de secundaire doelgroep gegaan. Deze groep is voornamelijk aangewezen op woningen in de huurklasse tussen de tweede aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens omdat de goedkopere woningen met voorrang aan de primaire doelgroep wordt aangeboden. Er zijn in 2021 twee ontruimingen geweest. Eén betrof huurachterstand bij een tijdelijk contract en de ander onrechtmatige bewoning.

De huurachterstanden laten, ondanks de coronapandemie waardoor we anders hadden verwacht, ook dit jaar een lichte daling zien. Het totale huurachterstandspercentage (zittende en vertrokken bewoners) bedraagt 0,72%. Dit ligt onder de norm van 0,8% die we gesteld hebben en onder het resultaat van vorig jaar (0,74%).
Een deel van de zakelijke huurders is wel getroffen door de coronamaatregelen. Dit gaat om detaillisten die door de overheid verplicht werden tijdelijk hun deuren te sluiten. Voor drie van deze huurders is maatwerk toegepast omdat zij konden aantonen dat er sprake was van sluiting en omzetdaling door de gevolgen van corona. Dat leidde tot een totale huurderving van krap € 10.000,-.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

2.2 Beschikbaarheid

Beschikbaarheid
- Gestart met bouw 30 toegankelijke woningen Hitteschild
- Voorbereidingen nieuwbouw 34 woningen A. v. Culemborgstraat afgerond
- Alle bewoners A. v. Culemborgstraat zijn verhuisd
- Besluit doorexploiteren woningen Nieuwpoort
- Drie vijfkamer woningen gesplitst naar 6 kleine appartementen

Om het enorme woningtekort tegen te gaan zijn dringend extra woningen nodig. Samen met de gemeente kijken we naar mogelijkheden om op korte termijn tijdelijke woningen te realiseren op locaties die niet zijn aangewezen voor permanente woningbouw. De kans van slagen hangt voor een belangrijk deel af van het beleid van de provincie. Die hoeven wij niet te overtuigen van het tekort aan woningen, wel van het feit dat het bouwen van tijdelijke woningen buiten de rode contouren de enige reële optie is voor IJsselstein. Inmiddels lijkt het erop dat er als pilot een locatie aan de Noord-IJsseldijk voor 100 tijdelijke woningen wordt gestart.

Binnen ons huidige bezit is het dit jaar gelukt om meer woningen te realiseren. In ons streven om zoveel mogelijk kleine woningen met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens toe te voegen, hebben we besloten om de grote vijf kamerwoningen in IJsselveld-Oost bij mutatie of renovatie te splitsen in twee drie kamerwoningen. De zittende huurders worden hiervoor actief benaderd en kunnen verhuizen met een verhuisvergoeding en voorrang naar een beter passende woning. In 2021 zijn er drie gesplitst.

Met de gemeente trekken we samen op om invulling te geven aan de Woonvisie om in 2030 2.500 woningen meer te hebben, waarvan ten minste 30% sociaal. Al in 2020 zijn de eerste houtskoolschetsen gelanceerd van het Kromme IJsselpark aan de zuidkant van IJsselstein. De realisatie van deze uitbreiding, buiten de rode contouren, is een belangrijk onderdeel van de Woonvisie. Daar moeten circa 1.500 woningen worden gebouwd.
Binnen de rode contouren hebben we in 2021 stappen voorwaarts gezet om locaties aan te wijzen voor de realisatie van meer woningen door middel van verdichting. Dit betekent dat we op bestaande woonlocaties onderzoeken of we meer woningen kunnen realiseren door sloop van het huidige bezit. Tot concrete bouwplannen heeft dit in 2021 nog niet geleid. Wel wordt een aantal locaties actief onderzocht zoals Clinckhoeff, Lage Biezen, en Europakwartier.

Lopende projecten
Van plan tot nieuwbouw is een langjarig traject. Hierna de projecten waar we nu concreet mee bezig zijn.

BOKA / Hitteschild



De bouw aan Hitteschild is in volle gang. In mei 2022 worden de woningen opgeleverd.

Aan Hitteschild worden op de locatie van de voormalige school 30 toegankelijke woningen gerealiseerd. De woningen worden verhuurd aan De Tussenvoorziening en zijn bestemd voor dak- en thuislozen. De voortgang van de bouw verloopt conform planning. Bij de uitvoering is Nul op de meter uitgangspunt. De oplevering is voor eind mei 2022 gepland.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Aleida van Culemborgstraat
Aan de Aleida van Culemborgstraat bezitten wij een complex geliefde, maar gedateerde woningen. Het is een bijzondere locatie dicht tegen het stadscentrum en nabij molen De Windotter. De woningen zijn niet toegankelijk en niet toekomstbestendig en verduurzamen is niet realistisch. Daarom is in 2019 het besluit genomen de woningen te slopen en nieuwbouw te realiseren. De bewoners zijn inmiddels allemaal verhuisd. Zij hebben de mogelijkheid gekregen om terug te verhuizen. Hiervan maakt naar verwachting een beperkt aantal (5 of 6) gebruik. Voor het 'Baanhuis' – onderdeel van praktijkschool De Baanbreker - dat er was gevestigd is ook een andere locatie in IJsselveld-Oost gevonden.

Splitsingen IJsselveld-Oost
We zijn gestart met het splitsen van de grote vijfkamerwoningen op IJsselveld-Oost. Met de gemeente is afgesproken dat we de huidige bewoners een betere woning (lees eengezinswoning) aan mogen bieden als ze willen verhuizen.



Beschikbaarheid voor onze huurders

Met 18 corporaties, georganiseerd in de SWRU (Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht), vormt Provides in 2021 één regionale woningmarkt voor de provincie Utrecht. De uitvoering van het woningverdeelsysteem ligt bij WoningNet.
85% van onze sociale voorraad is betaalbaar. 71% heeft een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens en 14% tot de tweede aftoppingsgrens. Het aantal huurders met een betaalbare huur (huur tot de tweede aftoppingsgrens) is ten opzichte van vorig jaar flink gestegen. Dit is ontstaan door de eenmalige huurverlaging en de huurbevriezing per 1 juli 2021.
In deze regio zijn sociale huurwoningen door het blijvend grote aantal woningzoekenden schaars. Dat zien we in IJsselstein terug in het beperkte aantal mutaties (154) in 2021. Door het gebrek aan nieuwbouw stagneert de doorstroming, maar ook zijn woningen uit de sociale voorraad ingezet als logeerwoningen voor renovatieprojecten. In onderstaande tabel wordt zichtbaar gemaakt welk effect dit heeft op de gemiddelde wachttijd in IJsselstein. Deze bedraagt in 2021 bijna 12 jaar.

	2020		2021	
	IJsselstein	**Regio**	**IJsselstein**	**Regio**
Woningzoekenden	9.293	287.078	9.504	294.111
Aantal actief woningzoekenden	649	25.360	749	28.983
Gemiddelde wachttijd in jaren (excl. urg/med. ind.)	10,1	10,0	11,9	10,9
Gemiddelde reactiegraad	113	229	186	298
Gemiddelde aanbiedingsgraad	4,2	4,3	3,3	5,3

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Provides wil voldoende betaalbare woningen bieden voor de primaire doelgroep. Wij labelen zo weinig mogelijk woningen zodat wij een breed toegankelijk aanbod bieden. In de volgende tabel geven wij het aantal verhuringen per leeftijd en categorie weer.

Verhuringen woongelegenheden	Jongeren t/m 22	< 66	>=66 en 4 maanden (AOW)	Eindtotaal
Boven liberalisatiegrens		7		7
Jongerengrens <=442,46	12			12
Kwaliteitsgrens <= 442,46		9		9
Sub. huur 442,47 t/m 633,25	1	73	19	93
Sub. huur 633,26 t/m 678,66		25	1	26
Sub. huur 678,67 t/m 752,33		18	2	20
Eindtotaal	**13**	**125**	**22**	**160**

Hierna geven wij aan hoeveel verhuringen in de sociale huur er regulier en urgent zijn geweest en de bijzondere toewijzingen. Dit betreft huurders die geen urgentieverklaring van de gemeente hebben, maar wel zonder reguliere inschrijftijd een woning toegewezen hebben gekregen, zoals statushouders (12 woningen). Bijna een kwart van de toewijzingen gaat naar woningzoekenden met een urgente of bijzondere status. Met name bij goedkopere woningen heeft dit effect op het aanbod voor de regulier woningzoekende. Dit is niet nieuw en geeft aan hoe nijpend de situatie op de woningmarkt is.

Verhuringen sociale woongelegenheden: huurklasse	Regulier	Urgentie	Bijzondere toewijzingen	Aantal	% urgent / bijzonder
Jongerengrens	10	0	0	10	0%
Kwaliteitsgrens	2	0	3	5	60%
Aftopping laag	65	17	11	93	30%
Aftopping hoog	20	3	3	26	23%
Bereikbaar	20	0	0	20	0%
Eindtotaal	**117**	**20**	**17**	**154**	**24%**

De volgende tabel is een overzicht van de toewijzingen in de sociale huur in 2021:

Aantal toewijzingen 2021						
1-persoon		Basishuur	Huur <= 442,46	Huur 442,46 t/m 633,25	Huur > 633,25	Percentage
< 66 jaar	<= € 23.725	0	12	21	0	100%
	> € 23.725	0	1	7	6	
>= 66 jaar	<= € 23.650	0	0	5	0	100%
	> € 23.650	0	0	2	0	
Subtotaal		**0**	**13**	**35**	**6**	**54**
2-personen			Huur <= 442,46	Huur 442,46 t/m 633,25	Huur > 633,25	
< 66 jaar	<= € 32.200	0	2	26	1	96,55%
	> € 32.200	0	0	1	9	
>= 66 jaar	<= € 32.075	0	0	5	0	100%
	> € 32.075	0	0	7	2	
Subtotaal		**0**	**2**	**39**	**12**	**53**
>= 3-personen			Huur <= 442,46	Huur 442,46 t/m 678,66	Huur > 678,66	
< 66 jaar	<= € 32.200	0	0	34	0	100%
	> € 32.200	0	0	4	8	
>= 66 jaar	<= € 32.075	0	0	1	0	100%
	> € 32.075	0	0	0	0	
Subtotaal		**0**	**0**	**39**	**8**	**47**
Eindtotaal			**15**	**113**	**26**	**154**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Wij voldoen hiermee aan de taakstelling om 95% van de woningen passend toe te wijzen.
Via (zorg)partners bieden wij woningen voor specifieke doelgroepen. Wij werken actief mee aan het huisvesten van vergunninghouders. Ditzelfde geldt voor personen die uitstromen vanuit de maatschappelijke opvang/beschermd wonen. Voor deze bijzondere doelgroepen geldt als uitgangspunt de 10% regel (per doelgroep). Dit betekent dat maximaal 10% van onze woningen wordt toegewezen aan een statushouder (en ook maximaal 10% voor uitstroom MO/BW). Dit doen we om woningaanbod voor regulier woningzoekenden te garanderen. In 2021 had IJsselstein een opgave voor plaatsing 52 vergunninghouders. Er zijn 29 personen gehuisvest.

Beschikbaarheid van ons aanbod

Provides heeft 3.590 woningen, waarvan er 65 als vrijesectorwoning verhuurd worden. Leegstand van sociale woningen proberen we zoveel mogelijk te voorkomen. De leegstand die door ons beïnvloedbaar is, kwam in 2021 uit op zestien dagen (onze norm is tien dagen).
Voornaamste oorzaak hiervan was corona. Woningzoekenden bleken terughoudender in het accepteren van een woning, en leveranciers konden niet altijd hun werk conform planning uitvoeren. Ook hebben we te maken gehad met uitval van personeel dat niet direct opgevangen kon worden.

In 2021 hebben we drie woningen verkocht (één via Koopgarant en twee in de vrije verkoop). In 2021 zijn in het complex GreenView (Zuiderparklaan) twee woningen teruggekocht en vervolgens naar onze sociale huurportefeuille overgeheveld.

Eind 2021 is besloten om in de wijk Nieuwpoort de strategie te wijzigen van verkoop naar doorexploiteren. De leefbaarheid in de wijk is inmiddels goed en hiermee zien we mogelijkheden om deze woningen te behouden voor de sociale huur. Dit besluit heeft tot gevolg dat er 125 woningen meer beschikbaar blijven voor sociale verhuur.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

2.3 Leefbaarheid



In 2021 hebben we met de gemeente intensief gewerkt aan de wijkstrategie IJsselveld-Oost. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een breed gedragen stuk "Werken aan leefbaarheid in IJsselveld-Oost", inclusief een beeld voor de toekomst. Dit is vertaald in een plan dat in het addendum van de prestatieafspraken is verankerd. In september is begonnen met de strategie voor het gebied IJsselstein-Noord. Wanneer dit is afgerond zullen we ook de wijkstrategie voor de overige drie gebieden in IJsselstein uitwerken. Provides heeft hiervoor extra capaciteit beschikbaar gesteld.

Provides heeft een ontmoetingsruimte in Zenderstein in de wijk Zenderpark beschikbaar gesteld die door Pulse wordt geëxploiteerd. Nadat deze locatie eerder was gesloten bleek er grote behoefte aan zo'n ontmoetingsplek in de wijk te zijn. Pulse, gemeente en Provides zijn daarom overtuigd van de meerwaarde van deze ontmoetingsruimte die echter door de Covid maatregelen maar beperkt gebruikt kon worden. . Over het vervolg worden in 2022 definitieve afspraken gemaakt.

Klachten
In 2021 zijn er 30 klachten binnengekomen. Wij geven binnen veertien dagen aan hoe en wie de klacht in behandeling neemt en streven er naar deze zo snel mogelijk op te lossen. Soms wordt een casemanager ingeschakeld die de klacht van begin tot eind begeleidt.
In 2021 zijn er drie rechtszaken tegen ons aangespannen. Twee rechtszaken lopen nog, bij de derde oordeelde de rechter in ons voordeel.
De Geschillenadviescommissie heeft in 2021 één klacht ontvangen over de staat van oplevering van een woning. Deze klacht is door middel van bemiddeling afgehandeld.

Relatie met belanghouders

In 2020 is er weer een Maatschappelijk Visitatie uitgevoerd. Als gevolg van de corona beperkingen is deze praktisch geheel op afstand uitgevoerd. Hiervoor beoordeelde de commissie vijf jaar (2016 tot en met 2020). De commissie noemt Provides een corporatie die doorpakt. Dat uitte zich ook in goede cijfers. Provides scoorde op het gebied van presteren naar opgave en ambitie een goede 7,4. De belanghouders gaven met een 7,5 aan erg tevreden te zijn met de samenwerking. De prestaties naar vermogen en op het gebied van governance en van maatschappelijk presteren scoren we op of boven de norm.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5		Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities									
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,7	6,7	7,3	7,0	7,5		7,2	75%	7,4
Ambities in relatie tot de opgaven							8,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties	7,4	7,6	7,7	7,4	7,4		7,5	50%	7,5
Relatie en communicatie							7,3	25%	
Invloed op beleid							7,7	25%	
Presteren naar Vermogen									
Vermogensinzet							7,0	100%	7,0
Governance van maatschappelijke presteren									
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming					7,0	7,0	33%	7,0
	Prestatiesturing					7,0			
Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen							7,0	33%	
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie					7,0	7,0	33%	
	Openbare verantwoording					7,0			

Thema 1: betaalbaarheid
Thema 2: beschikbaarheid
Thema 3: doelgroepen
Thema 4: kwaliteit en duurzaamheid
Thema 5: leefbaarheid

Door de coronabeperkingen bleek het in 2021, evenals het jaar ervoor, niet mogelijk om gezamenlijke belanghoudersbijeenkomsten te organiseren. De contacten met gemeente en huurdersvereniging, zijn desondanks intensief geweest.
De Maatschappelijk Adviesraad heeft een advies uitgebracht over hoe om te gaan met de (financiële) gevolgen van de coronabeperkingen voor kwetsbare groepen. In samenwerking met het maatschappelijk middenveld konden we er met maatwerk voor zorgen dat de gevolgen beperkt bleven. In de loop van 2021 heeft de MAR zich bezonnen op haar rol na de fusie op 1 januari 2022 en aangegeven zichzelf te ontbinden omdat zij geen meerwaarde zien van de MAR in de nieuwe fusiecorporatie.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

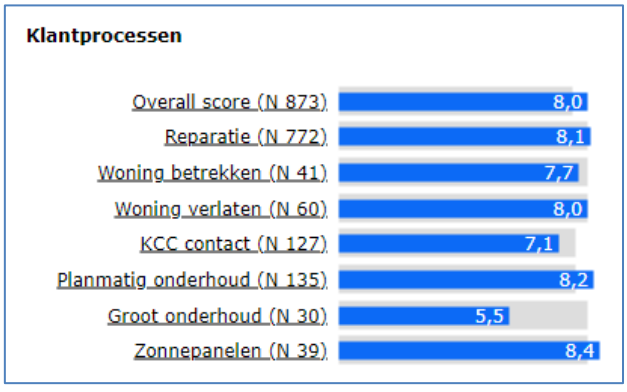
2.4 Kwaliteit

Kwaliteit
- Er zijn 286 nieuwe keukens geplaatst
- Rookmelders in het hele bezit
- Oriëntatiefase renovatie Schakelflats afgerond
- 90 appartementen in IJsselveld-Oost gerenoveerd
- Huurdersoordeel Aedes benchmark: A

We hebben na ruim 1,5 jaar nog steeds te maken met de coronapandemie. Het digitaal werken en/of vergaderen is inmiddels als vanzelfsprekend geworden. Waar het kan vindt het contact tussen Provides, haar klanten en (maatschappelijke) partners vooral telefonisch of digitaal plaats. Vragen de klanten erom en bij mutaties en reparaties gaan we wel naar de klant toe.
Jaarlijks neemt Provides deel aan de Aedes Benchmark. In deze benchmark worden corporaties vergeleken op verschillende onderdelen (prestatievelden): duurzaamheid, Bedrijfslasten, Beschikbaarheid & betaalbaarheid, Huurdersoordeel en Onderhoud & verbetering. Voor deze onderdelen krijgen corporaties een positie (letter A, B of C, waarbij A het hoogst is).
In 2021 zijn we op het gebied van huurdersoordeel (kwaliteit dienstverlening) gegroeid van een B naar A oordeel.

Onderdeel	Provides	Nederland
Nieuwe huurders	7,8	7,7
Vertrokken huurders	7,9	7,5
Reparatieverzoek	8,1	7,7

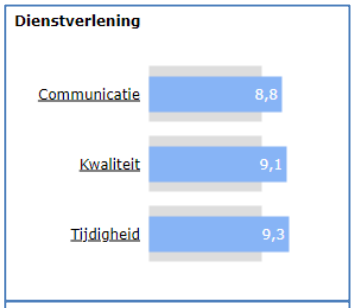
De metingen via Inceptivize, het bedrijf dat voor ons bewonersonderzoeken uitvoert, geven ons verder een beeld van de tevredenheid van huurders over onze dienstverlening. Alle klanten die contact met ons hebben gehad, wordt gevraagd naar hun oordeel over de dienstverlening. Onderstaand een overzicht van de resultaten over 2021.



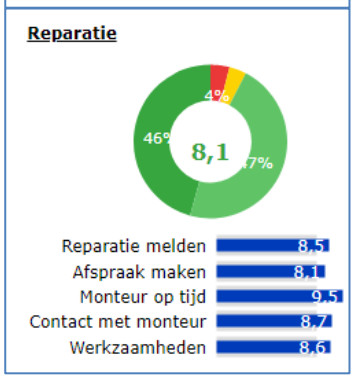
Groot onderhoud scoort ondermaats. Dit heeft te maken met het groot onderhoud in IJsselveld-Oost. Bij de start van het project verliep het werkproces niet optimaal. We hebben een aantal verbeteringen doorgevoerd, zoals extra inzet vanuit Provides op toezicht op het proces van de aannemer. We verwachten dat de cijfers hierdoor zullen stijgen.

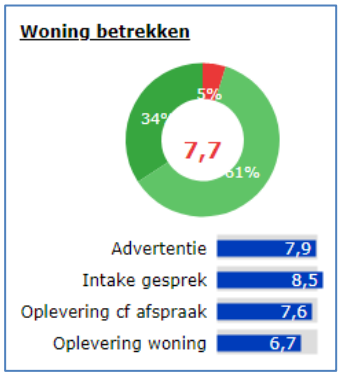
Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Binnen de dienstverlening worden de aspecten communicatie, kwaliteit en tijdigheid positief beoordeeld.



Voor de onderdelen die worden meegenomen in de Aedes benchmark scoren we voor reparatie boven de interne norm van een 8,0. Voor Woning betrekken scoren we onder de norm met een 7,7 en woning verlaten op de norm.*
*Deze score wijkt iets af van de eerder getoonde Aedes resultaten vanwege een verschil in meetperiode.







Hoewel sprake is van een beperkt aantal reacties (41) bij woning betrekken, blijft de oplevering van de woning een aandachtspunt. Dit gaat met name om de staat van de woning bij oplevering. Bij het verlaten van de woning zijn de bewoners van Aleida van Culemborg ook specifiek bevraagd over de informatie over de herstructurering en de tevredenheid over het sociaal plan. Hier hebben slechts 4 bewoners op gereageerd en da leverde een 3,1 op. Wij herkennen dat de herhuisvesting bij een klein aantal bewoners moeizamer is verlopen. Het overgrote deel van de bewoners is zonder problemen verhuisd.

Kwaliteit van ons bezit

In IJsselveld-Oost zijn we gestart met de renovatie van bijna 300 woningen. In 2020 is het besluit genomen om 271 woningen te verduurzamen en groot onderhoud in en buiten de woningen uit te voeren. In 2021 zijn de eerste 90 gerenoveerde woningen opgeleverd. De bewoners worden tijdens de werkzaamheden uitgeplaatst en verblijven circa drie weken in een gemeubileerde logeerwoning. We gebruiken hiervoor de woningen die in IJsselveld-Oost en Nieuwpoort beschikbaar komen voor verkoop en de appartementen die we gesplitst hebben. Zo zorgen we ervoor dat we zo min mogelijk woningen uit de verhuur hoeven te halen.
Om de snelheid er in te houden werken we bij de volgende fase met een extra aannemer. Deze aannemer, Salverda, zorgt ook voor het draagvlak bij en de communicatie met de bewoners. De ontwerpfase is afgerond zodat de uitvoering begin 2022 kan starten.



Qconcepts
dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden



Een van de complexen in IJsselveld-Oost na de renovatie.

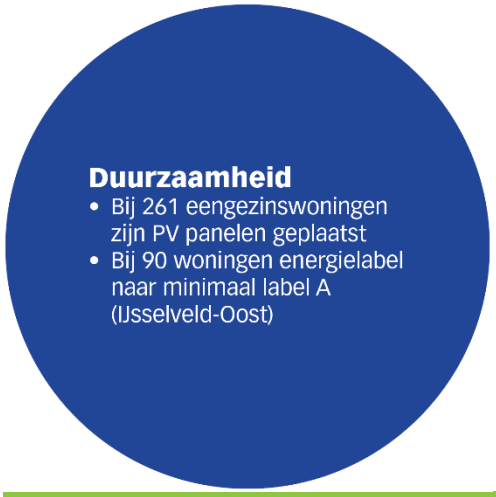
In 2021 is het onderdeel veiligheid van onze woningen verder vormgegeven. Bijna alle woningen hebben inmiddels rookmelders waarmee we invulling geven aan de veiligheidseisen die we hebben vastgelegd in onze basiskwaliteit.

Keukens
In 2021 zijn 558 bewoners benaderd voor een nieuwe keuken, 286 bewoners hebben een nieuwe keuken laten plaatsen. Voor de overige bewoners geldt dat er verschillende redenen zijn waarom de keuken niet wordt vernieuwd. Dit kan zijn omdat de keuken nog niet aan vervanging toe is, de huurder zelf een keuken heeft geplaatst of de huurder van plan is om te verhuizen.

Interieur eengezinswoningen
Veel badkamers en keukens in onze eengezinswoningen zijn verouderd en aan vervanging toe. De renovatie daarvan hebben we in 2021 planmatig opgepakt. We hebben de renovatie alleen uitgevoerd bij bewoners die dat wilden. Bij een keukenvervanging plaatsen we ook altijd een perilex aansluiting zodat bewoners die willen gasloos kunnen gaan koken. Het project wordt naar verwachting in T1-2022 afgerond.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

2.5 Duurzaamheid



Onze doelstelling is om het energielabel in 2030 te verbeteren naar gemiddeld A. Het gehele bezit van Provides heeft eind 2021 een gemiddelde energieprestatie (EP2) van 189 kWh/m². Dat staat gelijk aan een energielabel B. Net als vorig jaar scoren we een in de Aedes Benchmark een A voor duurzaamheid.

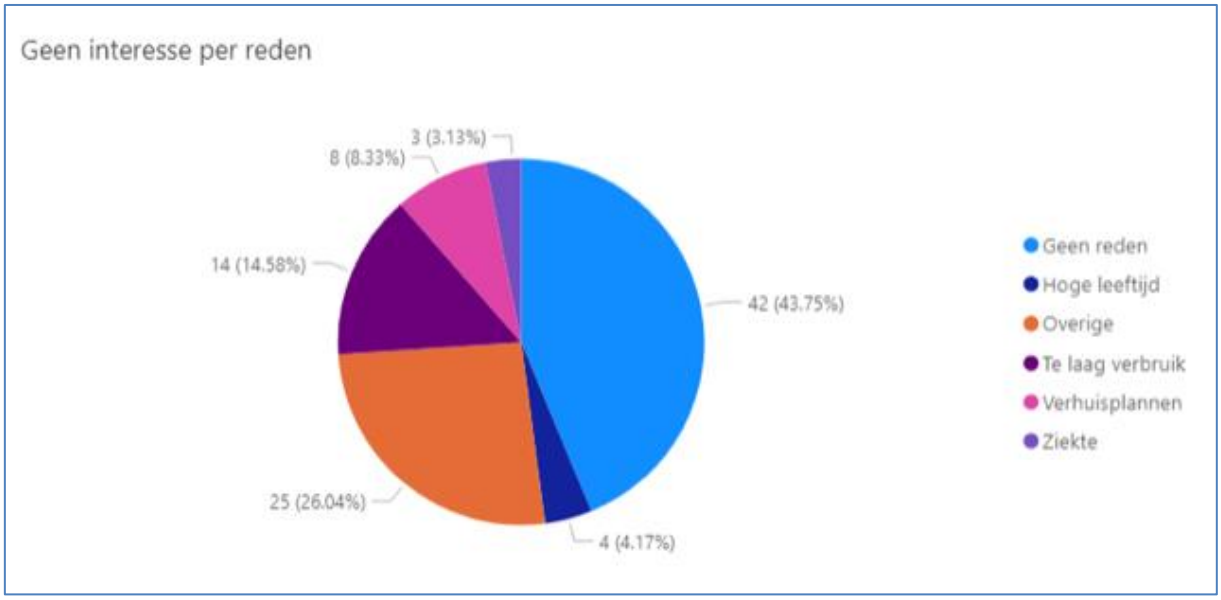
Prestatieveld Duurzaamheid			A	Openbaar
Energielabelwaarde NTA8800 (EP2)	192,4 kWh/m²	*205 kWh/m²*	A	Openbaar
CO2-uitstoot werkelijk gasgebruik per m²	16,5 kg/m²	*18,6 kg/m²*	A	Openbaar
Isolatieprestatie (afstand tot de doelstelling Standaard)	47,7 kWh/m²	*48 kWh/m²*	B	Openbaar

Een mooie score die motiveert om ons bezit verder te verduurzamen ten behoeve van de betaalbaarheid van onze klanten en vanuit onze doelstelling om alle woningen in 2050 CO2neutraal te hebben.

De gemeente IJsselstein heeft recent de Transitievisie Warmte 1.0 afgerond. Deze visie schetst de mogelijkheden in de gemeente IJsselstein. De visie is in samenwerking en met input van inwoners en stakeholders, waaronder Provides, opgesteld.
Voor de uitvoering van de warmtetransitie in IJsselstein wordt tot 2030 een strategie met drie sporen gezien. De prioriteit ligt bij het verminderen van de warmtevraag in IJsselstein door een energiebesparingsaanpak die de focus legt op isolatiemaatregelen. Het tweede spoor gaat om het nader onderzoeken van de kansrijke warmtebronnen in IJsselstein – de rioolwaterzuiveringsinstallatie en de Hollandsche IJssel. Het derde spoor verkent de mogelijkheden om met warmtetransitie aansluiting te vinden in buurten waar de komende jaren werkzaamheden zijn gepland (Oranjekwartier en IJsselveld-Oost) of waar enthousiaste bewoners een voortrekkersrol willen/kunnen vertolken (Achterveld).

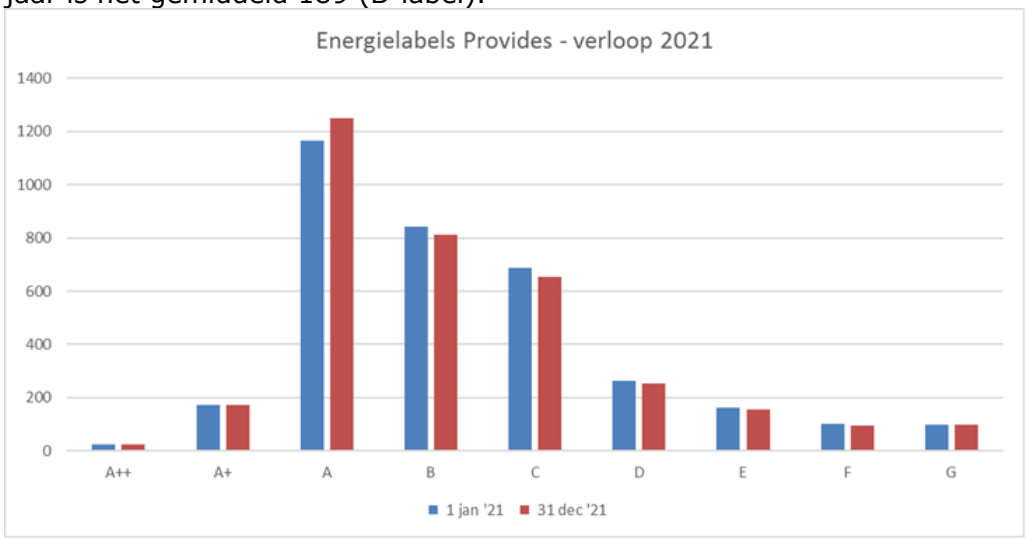
PV-panelen
Het project loopt op schema. Eind dit jaar zijn 363 woningen aangeschreven waarvan bij 261 daadwerkelijk PV-panelen zijn geplaatst. 102 huurders doen om verschillende redenen niet mee met het project.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden



Energielabels

Onderstaande grafiek geeft de eindstand 2021. Omdat er op 1 januari 2021 een nieuwe berekeningsmethodiek voor energielabels is ingevoerd, is vergelijken met voorgaande jaren lastig. Dit is echter exclusief alle woningen die we voorzien hebben van zonnepanelen. De energieprestatie op basis van de NTA 8800 was op 1-1 gemiddeld 191 (C-label).Einde van het jaar is het gemiddeld 189 (B-label).



In absolute aantallen:

Label	Aanvang 1 jan '21	Prognose 31 dec '21
A++	24	24
A+	174	174
A	1166	1251
B	842	814
C	687	655
D	263	252
E	163	156
F	102	95
G	100	100

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

3. Bedrijfsvoering

Op 1 januari 2022 was de fusie tussen GroenWest en Provides een feit. Vanaf 1 januari 2022 gaat de corporatie verder als Cazas Wonen. De krachtenbundeling betekent voor huurders en woningzoekenden in het werkgebied dat er meer en sneller nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. Het stelt de corporaties ook in staat de betaalbaarheid beter te waarborgen en de dienstverlening aan huurders verder te versterken.

De overgang naar Cazas Wonen in 2022 gaat geleidelijk omdat wij het belangrijk vinden dat de dienstverlening doorgaat zoals huurders gewend zijn. De eerste maanden worden benut om de systemen en werkprocessen van de fusiecorporatie in te richten.



Er is veel werk verzet om de fusie mogelijk te maken. Het Bedrijfsplan dat geldt tot eind 2022, de Klantvisie en het rapport Lokale Binding vormen een goede basis voor de samenwerking. Naam en logo zijn door medewerkers van beide organisaties, de huurdersverenigingen en de OR-en gekozen. Begin december heeft de RvC van Cazas Wonen, bestaande uit drie oud leden van de RvC van GroenWest en twee van Provides, de eerste begroting vastgesteld. Daarnaast hebben beide OR-en aangegeven samen te gaan in één OR. Begin januari 2022 zijn alle medewerkers geïnformeerd over hun (nieuwe) rol bij Cazas Wonen.

3.1 Opleiding en ontwikkeling

Mede als gevolg van de voorbereidingen voor de fusie in combinatie met de beperkende Covid maatregelen, is er minder ruimte geweest voor medewerkers om opleidingen te volgen. Wel heeft de intensieve samenwerking in de voorbereiding van de fusie voor veel medewerkers geleid tot nieuwe inzichten en ervaringen. Samenwerken met collega's van GroenWest aan onderdelen van het bedrijfsplan, deelname aan de OR, kennis uitwisselen met vakgenoten, allemaal activiteiten die hebben bijgedragen aan de ontwikkeling van medewerkers. In voorbereiding op de plaatsingsprocedure hebben verschillende medewerkers oriënterende gesprekken gevoerd met vakgenoten bij GroenWest.
Naast functiegerichte trainingen zijn er ook medewerkers gestart met een loopbaangerichte opleiding om zich te kunnen ontwikkelen naar een volgende stap.

3.2 Ziekteverzuim en Arbo

Het gemiddelde ziekteverzuimcijfer was in het verslagjaar 2021 wederom laag (kort verzuim 0,6% en lang verzuim 3,9%). Gelukkig hebben we weinig ziekteverzuim als gevolg van corona gehad. Behalve een aantal medewerkers met relatief milde klachten hebben we wel veel te maken gehad met medewerkers in verplichte quarantaine als gevolg van besmettingen om hen heen. Het thuiswerken is inmiddels gewoon geworden en voor de meeste functiegroepen heel goed te doen. De uitgegeven kantoorbenodigdheden (bureaustoelen, 2e beeldscherm, muizen etc.) blijven – in bruikleen - bij de medewerkers zodat zij Arbo verantwoord kunnen werken. Met elkaar is een modus gevonden om op constructieve wijze met elkaar in contact te blijven. Niet voor iedereen is het thuiswerken ideaal. De behoefte om elkaar weer te ontmoeten is na de vele lockdowns steeds groter geworden. Het was fijn elkaar bij tijd en wijle op kantoor of tijdens een wandeling live te zien.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

3.3 Instroom en uitstroom

In 2021 zijn er geen nieuwe medewerkers in dienst gekomen. Wel zijn er verschillende externe medewerkers ingehuurd en hebben we hulp gehad van medewerkers van GroenWest voor tijdelijke vervanging i.v.m. vacatures, zwangerschap, de voorbereidingen van de fusie en lopende projecten. Daarnaast zijn er twee medewerkers doorgestroomd naar vacatures van GroenWest. Ook hebben we te maken gehad met vertrek van drie medewerkers die op eigen verzoek uit dienst zijn gegaan.

3.4 AVG

Samen met onze leveranciers NEH en Aareon wordt veel aandacht besteed aan de beveiliging van onze systemen zodat deze bij de tijd blijft. In het verslagjaar hebben de Privacy Functionaris en de Security Functionaris in twee tertiaal verslagen aan kunnen geven dat er bij Provides in 2021 geen grote meldingen zijn gedaan. Het laatste tertiaal van 2021 geeft hetzelfde beeld.
In april was er sprake van een datalek naar 16 adressen. De betrokkenen zijn conform de afspraken geïnformeerd. Enkele externe incidenten bij leveranciers, waarover wij zijn geïnformeerd, hadden geen invloed op onze dataveiligheid of die van onze huurders.

3.5 Klokkenluidersregeling

Provides kent een Klokkenluidersregeling, daarop zijn in 2021 geen meldingen binnengekomen.

3.6 Vertrouwenspersoon

Bij de vertrouwenspersoon zijn in 2021 geen meldingen binnengekomen.

3.7 Nevenfuncties bestuurder

Tot 31 december bekleedde de heer H.T.J. van den Heiligenberg de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter stuurgroep buurtbemiddeling IJsselstein-Lopik
- Lid Stuurgroep Leefbaarheid
- Lid Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht
- Lid Raad van Commissarissen Univé
- Voorzitter algemeen bestuur RWU

3.8 Verbindingen

De verbindingen die Provides kent, en de ontwikkelingen ervan, zijn opgenomen in hoofdstuk 11.3. Dit betreffen Woningnet N.V., de organisatie die in de regio Utrecht het woningverdelingssysteem beheert en Providence BV waarin de niet-daeb activiteiten van Provides zijn ondergebracht.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

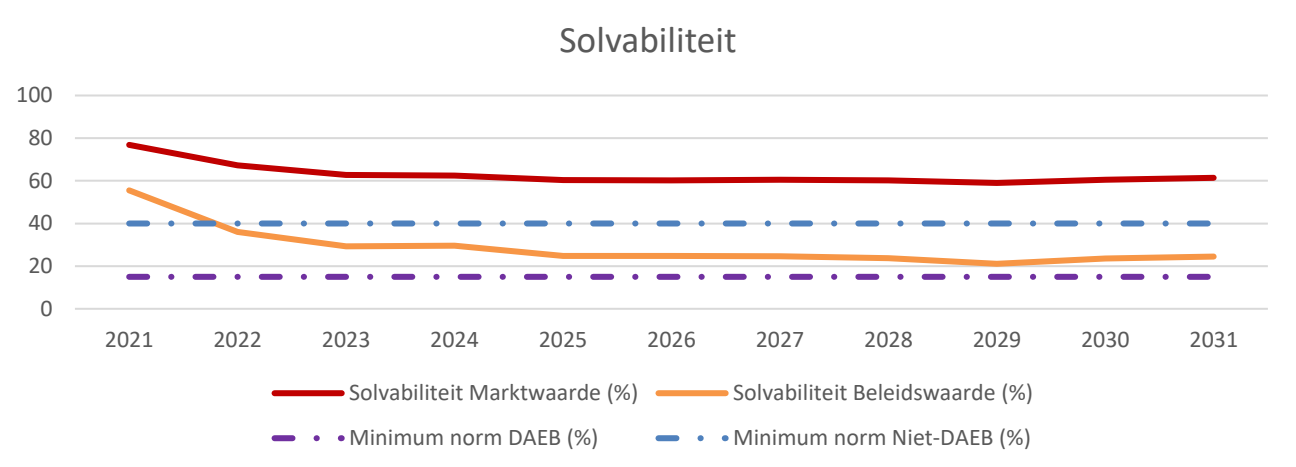
4. Financieel beleid

4.1 Financiële positie

Provides is financieel gezond en met het huidige financiële perspectief en de huidige omstandigheden zijn we in staat invulling te geven aan onze bedrijfsdoelstellingen voor de komende jaren. De operationele kasstroom is structureel positief en het eigen vermogen is sterk. In 2021 is het investeringsniveau iets hoger geweest dan 2020, aangezien de eerste investeringen in nieuwbouw zijn gedaan. Daarnaast is er nog meer gedaan aan verduurzaming en kwaliteitsverbeteringen, waar in de komende jaren sterk op wordt ingezet. Overtollige liquiditeiten zijn ingezet voor het aflossen van de leningenportefeuille. Het eigen vermogen is in 2021 sterk toegenomen. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille en komt hoofdzakelijk ten gunste van de herwaarderingsreserve.

De waarderingsgrondslag in 2021 is gelijk aan vorig jaar, de marktwaarde. Daarnaast wordt als maatschappelijke waardering de beleidswaarde gehanteerd. De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Het vertrekpunt voor de beleidswaarde is dan ook de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF (Discounted Cash Flow) berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste waarde bij uitponden of doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) die niet wordt gerealiseerd vanwege het maatschappelijke beleid.

Op basis van onze meerjarenprognose, geactualiseerd met de waarderingsparameters van 2021, blijft het eigen vermogen de komende 10 jaar boven de normen van Aw en WSW zoals blijkt uit onderstaande grafiek.



Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde is ultimo 2021 € 324 mln. (2020: 258 mln.).

Voor de bepaling van de marktwaarde gaan we primair uit van de basisvariant waarbij alle parameters door de Aw zijn voorgeschreven en geen eigen beleid in de waardering is verwerkt. Alleen de objectgegevens van het vastgoed, inclusief de huidige huurcontracten en de mutatiegraad, zijn onze eigen input-variabelen. De marktwaarde is in 2021 met 8% gestegen ten opzichte van 2020. Wijzigingen in parameters en gegevens van het vastgoed zijn de belangrijkste oorzaken voor deze stijging. In onderstaande tabel wordt het verschil tussen 2020 en 2021 weergegeven.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Marktwaarde (x€1.000)	2021	2020
Netto huur	256.401	313.760
Onderhoud	-31.338	-41.964
Beheer (incl. belasting & verzekering)	-26.101	-29.969
Splitsingskosten	-1.369	-838
Netto verkoopopbrengsten	329.266	108.434
Verhuurderheffing	-21.983	-27.889
Eindwaarde	191.698	288.784
Overdrachtskosten	-57.515	-18.203
Waarde ultimo	**639.058**	**592.115**

De netto huur is in 2021 lager dan in 2020. Dit wordt niet alleen veroorzaakt door (markt)huurstijgingen, maar er zijn ook meer woningen die volgens de methodiek van het handboek het *uitpondscenario* volgen (2021: 64%, 2020:29%). Dit verklaart tevens waarom de netto verkoopopbrengsten in 2021 hoger zijn. Het omgekeerde geldt voor de eindwaarde. Deze is lager omdat er aan het einde van de looptijd (jaar 15) nog minder huuropbrengsten worden ontvangen omdat er minder woningen in exploitatie zijn.

Bij het beoordelen van het financiële perspectief hanteren we de normen uit het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Daar waar het Aw / WSW nog geen normen voor de financiële kengetallen heeft gedefinieerd hanteert Provides dezelfde normen als 2020.

Continuïteitsratio's	Kengetal	Basis
Het op korte en lange termijn voldoende operationele kasstromen genereren om aan renteverplichtingen te voldoen, uitgaande van continuïteit in de exploitatie.	**ICR**	Kasstroomprognose over eerstkomende 5 jaar
Het aandeel eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen is voldoende. Om de eigen vermogenspositie te bepalen, rekening houdende met het eigen beleid, is een correctie voor de maatschappelijke bestemming nodig. Die correctie wordt berekend middels het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde.	**Solvabiliteit**	Balansprognose over eerstkomende 5 jaar o.b.v. beleidswaarde
De LTV toetst of het vastgoed in exploitatie op lange termijn voldoende kasstromen genereert ten opzichte van de nominale schuldpositie. De lange termijn opbrengstpotentie van het vastgoed wordt berekend middels de beleidswaarde en houdt rekening met het corporatiebeleid.	**LTV**	Schuld- en beleidswaarde-prognose over de eerstkomende 5 jaar

Discontinuïteitsratio's	Kengetal	Basis
De verhouding tussen de marktwaarde van de schuldpositie en de onderpandwaarde van het bezit (op basis van marktwaarde in verhuurde staat) is voldoende (laatste uitvalsbasis bij een slechte financiële positie)	**Dekkingsratio**	Schuld- en marktwaarde-prognose over de eerstkomende 5 jaar
De onderpand ratio toetst of de waarde van het onderpand voldoende om in een situatie van (dreigende) discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen?	**Onderpandratio**	Geborgde schuld WSW en marktwaardeprognose over de eerstkomende 5 jaar

In de volgende tabel zijn de actuele normen weergegeven die het WSW en de Aw hanteren.

		DAEB	Niet-DAEB	Geconsolideerd	Onderpand WSW
Interest Coverage Ratio (ICR)	Minimum	1,4	1,8	1,4	
Solvabiliteit	Minimum	15%	40%	15%	
Loan to Value (LtV)	Maximum	85%	75%	85%	
Dekkingsratio	Maximum	70%	70%	70%	
Onderpandratio (WSW)					70%

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

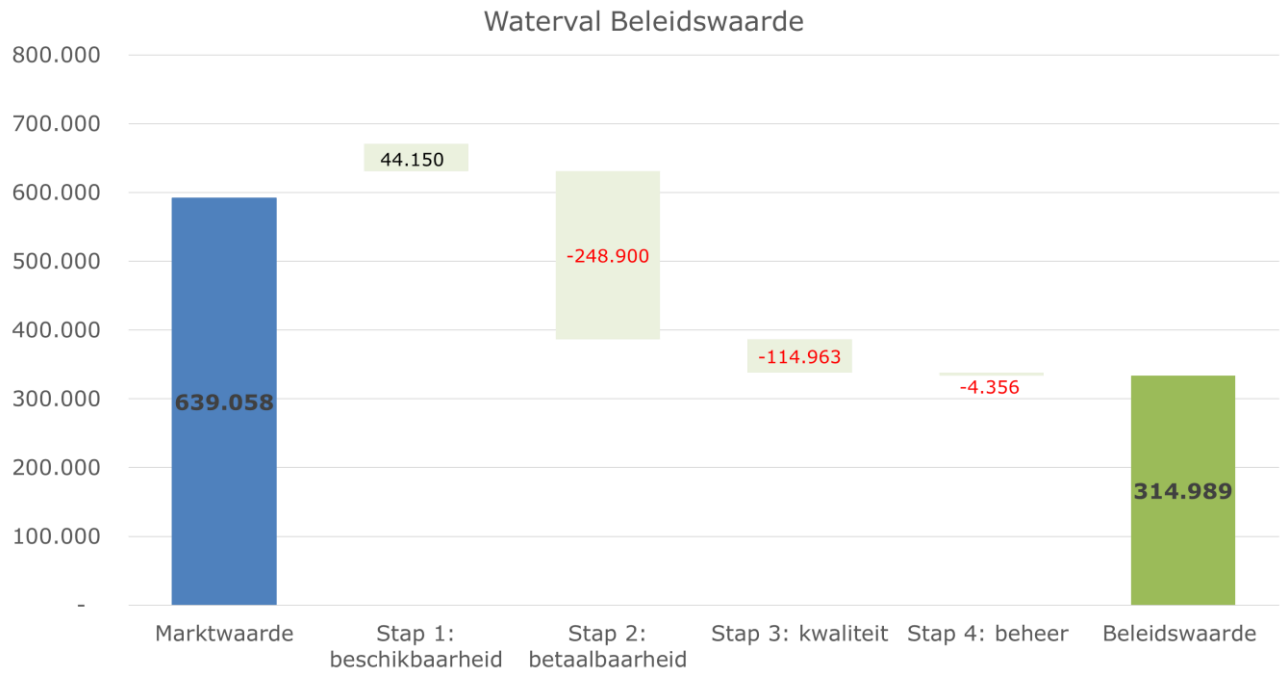
Zowel de waarderingsgrondslag "marktwaarde in verhuurde staat" als de "beleidswaarde" worden als grondslag gehanteerd bij deze normen. De marktwaarde in verhuurde staat wordt gehanteerd bij de berekening van de dekkingsratio. Voor de LTV en Solvabiliteit wordt de beleidswaarde als grondslag gehanteerd.

	Norm	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ICR	**>1,4**	2,4	2,8	3,5	3,3	2,9	3,7	3,4	3,3	3,6	3,4	3,3
Solvabiliteit (%)	**>15**	55	36	29	30	25	25	25	24	21	24	25
Loan to Value (%)	**<85**	38	58	62	66	71	72	71	72	74	75	73
Dekkingsratio (%)	**<70**	26	33	37	40	41	41	39	39	39	39	38
Onderpandratio (%)	**>70**	24	32	35	38	41	41	39	38	38	39	37

Uit de tabel blijkt dat Provides komende 10 jaar voldoet aan alle financiële ratio's.

Beleidsmatige beschouwing marktwaarde en beleidswaarde
De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, ondanks de Corona-pandemie. We zien nog steeds de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei per m2 van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De beleidswaarde van ons vastgoed is 49% van de marktwaarde in verhuurde staat (2020: 56%). De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. In onderstaande grafiek wordt dit weergegeven.



Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde wordt beschouwd als een maatschappelijk offer op het vastgoed. Ultimo 2021 is dit bedrag € 324 miljoen waarvan het grootste deel betrekking heeft op betaalbaarheid in de vorm van lagere huren ten opzichte van de markthuur. Daarnaast zijn ook het ingerekende onderhoud (stap 3: kwaliteit) en de beheerkosten hoger ten opzichte van deze kosten in de marktwaarde. In de eerste stap, beschikbaarheid, is een opslag in plaats van een afslag te zien. Dit heeft er mee te maken dat in

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

de beleidswaarde geen overdrachtskosten worden ingerekend aangezien er eeuwigdurend wordt door geëxploiteerd, terwijl in de marktwaarde kan worden uitgepond.

Gezien onze maatschappelijke doelstelling wordt vastgoed in exploitatie zelden verhuurd voor de marktconforme huur om de betaalbaarheid van onze huurders te borgen.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Verdere ontwikkeling van met name de beleidswaarde zal kunnen leiden tot aanpassingen samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de beleidshuur. In de praktijk bepaalt Provides bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende beleidshuur niet c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet: deze is ultimo 2021 in de beleidswaardebepaling niet aangepast ten opzichte van de in het *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021* opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Provides actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Mogelijk verdere toepassing van nadere standaardisatie voor de bepaling van beheerskosten.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

4.2 Jaarresultaat over 2021

Het netto resultaat over 2021 is positief en hoger dan begroot. In onderstaand overzicht is dit inzichtelijk gemaakt.

	2021	Begroting	Verschil
Bedrijfsopbrengsten (excl. resultaat verkopen)	28.300	28.071	229
Onderhoudskosten	-6.386	-10.250	3.864
Verhuur en beheeractiviteiten	-2.078	-1.645	-433
Overige kosten	-10.583	-8.593	-1.990
Financiële baten en lasten	-3.372	-3.222	-150
Bedrijfsresultaat (excl. Verkopen, waardeveranderingen en belastingen)	**5.881**	**4.361**	**1.520**
Waardeveranderingen, verkopen	46.128	-5.667	51.795
Acute belasting boekjaar	-867	-1.386	519
Netto resultaat	**51.142**	**-2.692**	**53.834**

De grootste wijziging van het bedrijfsresultaat is veroorzaakt door de onderhoudswerkzaamheden. Er zijn geplande werkzaamheden doorgeschoven naar 2022. De lagere overige kosten hebben met name betrekking op de verhuurderheffing en de saneringsheffing. De waardeveranderingen van de marktwaarde van vastgoed in exploitatie zijn alleen in de begroting opgenomen als het gaat om waardeveranderingen op investeringen. Dit verklaart het verschil met de realisatie.

4.3 Consolidatie Providence BV

In de gepresenteerde cijfers wordt Providence BV integraal geconsolideerd met de cijfers van Provides. In de jaarrekening wordt na geconsolideerde presentatie ook Provides als enkelvoudige TI gepresenteerd.

4.4 Liquiditeitspositie

De liquiditeitspositie ultimo 2021 is hoger dan begroot maar past binnen onze beleidskaders. In totaal is er eind 2021 € 6,3 miljoen aan liquide middelen, waarvan € 3,4 miljoen in kas bij Providence B.V. De geconsolideerde operationele kasstroom is gezond hetgeen blijkt uit de ICR die ruim boven de norm blijft.

4.5 Vermogensbeheer

Het treasurybeleid is er op gericht om een blijvende toegang tot de financiële markten te waarborgen, en zo de beschikbaarheid van voldoende financiële middelen zeker te stellen. De treasurycommissie is in 2021 twee keer bij elkaar gekomen en richt zich op risicobeheersing en het beperken van de kosten van treasury.

4.6 Algemene hedgestrategie

Provides voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstromen uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe worden als hedge-instrumenten renteswapcontracten afgesloten. Met een renteswap ontvangt Provides een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug.

Nadere toelichting omtrent de hedgestrategie wordt beschreven in de jaarrekening, paragraaf Derivaten en hedgeaccounting.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

5. Risicoparagraaf

5.1 Algemeen

Provides besteedt veel aandacht aan risicomanagement. De meerwaarde hiervan is dat we inzicht krijgen in de risico's die we lopen bij het realiseren van onze doelstellingen en dat we passende maatregelen treffen om deze risico's te beheersen. Hierbij hanteren we het three lines model waarbij de beheersing primair ligt bij de eerste lijn, de proceseigenaren. De Financial en Business Controller zorgen voor de 2e lijn van beheersing en de Corporate Controller vult de 3e lijn van beheersing in.

Risicomanagement is een dynamisch proces waarbij continu moet worden getoetst of er sprake is van nieuwe risico's en of risico's in voldoende mate worden beheerst. Dat wordt getoetst aan onze risicostrategie. De risicobereidheid is verankerd in onze processen hetgeen tot uitdrukking komt in een hoge mate van risicobewustzijn.

5.2 Risicobereidheid (risico's en gevolgenreductie)

De inherente risico's in combinatie met de kwaliteit van de beheersmaatregelen vormen het huidige netto-risicoprofiel. Dat wordt vervolgens afgezet tegen het gewenste risico, de risicobereidheid. Om risico's of de gevolgen hiervan op het gewenste niveau te krijgen worden waar nodig en mits voorhanden acties uitgezet voor verdere beheersing. Een deel van de inherente risico's wordt gevormd door niet beïnvloedbare risico's die van buiten komen. De beheersingsmaatregelen hierbij beperken zich tot het tijdig anticiperen op veranderingen. Kpi's en controlewerkzaamheden geven inzicht in de mate waarop de risico's worden beheerst. In onderstaande risicomatrix is dit op hoofdlijnen weergegeven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in strategische, operationele, financiële en compliance risico's. Alleen de gewijzigde en nieuw toegevoegde risico's worden hieronder toegelicht.

De strategische risico's zijn in onderstaand overzicht uiteengezet.

	Risico	Beheersmaatregel(en)	**2021** risico profiel	**2020** risico profiel	Risicobereidheid (gewenst risicoprofiel)
Strategisch	Beschikbaarheid van nieuwbouwlocaties	- Eigen grondposities - Concrete afspraken gemeente gebaseerd op woonvisie - Verankering in prestatieafspraken - In gesprek met gemeente blijven	Hoog	Hoog	Midden
	Betaalbaarheid	- 70% van de sociale woningen onder de aftoppingsgrens - Monitoren van huurachterstanden - Preventief actie ondernemen (Vroeg Eropaf)	Midden	Midden	Laag
	Aanbod woningen voor de doelgroep	- Monitoren van vraag en aanbod - Marktontwikkelingen volgen - Toevoegen woningen	Hoog	Hoog	Laag
	Verduurzaming naar CO2-neutraal	- Uitvoering naar Label A in 2030 is ingezet - Nieuwbouw waar mogelijk direct Energie Neutraal - Regionale samenwerking. - Ontwikkelingen volgen (tijdig anticiperen)	Hoog	Hoog	Midden

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

	Risico	Beheersmaatregel(en)	**2021** risico profiel	**2020** risico profiel	Risicobereidheid (gewenst risicoprofiel)
strategisch	Digitalisering	- Kennisontwikkeling vergroten - Extra capaciteit op I&A - ICT Strategie 2025 is vastgesteld. - Monitoring op borging van de strategie. - Samenwerking met andere corporaties zoeken	Midden	Midden	Midden
	Cybersecurity	- Creëren van awareness - Zeer Actief Monitoren beveiligingsstatus - Periodiek uitvoeren van pen-testen (fictieve cyberaanvallen) - Periodiek uitvoeren van simulaties	Hoog		Laag
	Overheidsinvloeden, regelreflex	- Actief monitoren en waar nodig proactief bijsturen. - Effecten van wijzigingen tijdig in kaart brengen en anticiperen.	Hoog	Hoog	Midden
	Covid-19	- huurachterstanden actief blijven volgen - maatwerk aanbieden waar nodig - vroegtijdig signaleren van leefbaarheidsissues - Actieve aandacht voor medewerkers	Midden	Laag	Laag
	Levensvatbaarheid DAEB-tak	- Rendementseisen investeringen - Monitoren direct rendement - Uitkering dividend van niet-DAEB naar DAEB	Midden	Midden	Midden
	Leefbaarheid	- Inzet Wijkbeheerders - Inzet wijkbemiddeling - Inzet Sociaal Team	Midden	Laag	Laag

De strategische risico's zijn niet substantieel gewijzigd qua onderwerpen.

- Nieuw is Cybersecurity. Een risico dat zich wereldwijd steeds vaker openbaart door verregaande digitalisering. Dit risico wordt als grootste risico gezien voor organisaties en ook in onze branche. Belangrijke beheersmaatregel is het creëren van awareness bij zowel medewerkers als onze huurders. Denk aan phishing mails die lijken op mails van Provides met daarin het verzoek persoonsgegevens te delen. Ook het gijzelen van de data (ransomware)
- Het risicoprofiel van Covid-19 is verhoogd ten opzichte van 2020. De beheersmaatregelen zoals voorgaand jaar genoemd hebben vooral betrekking op de impact op onze huurders. Echter blijkt inmiddels dat Covid-19 ook een grote impact heeft op de medewerkers. Met name is bekend dat dit langdurige mentale gevolgen kan hebben. Risico is hoog langdurig ziekteverzuim met als gevolg dat de continuïteit van onze dienstverlening in het geding

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

kan komen. Vooralsnog is er geen aanleiding om te veronderstellen dat de realisatie van onze doelstellingen door Covid in gevaar komt.

- Het risicoprofiel Leefbaarheid is verhoogd van laag naar midden. Mede door Covid-19, waarbij mensen gedwongen meer thuiswerkten, de mentale impact op mensen door covid-19, heeft invloed op de tolerantie van mensen. Dit veroorzaakt vaker problemen in de wijken. De inschatting is dat dit risico steeds meer aandacht vereist en is derhalve aangepast.

De operationele risico's zijn in onderstaand overzicht uiteengezet.

	Risico	Beheersmaatregel(en)	**2021** risico profiel	**2020** risico profiel	Risicobereidheid (gewenst risicoprofiel)
Operationeel	Leegstand van woningen	- Volgen van marktontwikkelingen - Sturingsinformatie leegstand	Laag	Laag	Laag
	Grote huur-achterstanden, afboeking van vorderingen	- Kredietwaardigheid huurder beoordelen - Opvolgen huurincasso-procedure - Tijdig in gesprek met huurders	Laag	Laag	Laag
	Functionaliteiten en betrouwbaarheid Automatisering	- Monitoring continuïteit en vernieuwing systemen, IT-faciliteiten - Leveranciersmanagement en contracten incl. ISAE 3402-verklaring.	Laag	Laag	Laag
	Kwetsbaarheid van de organisatie	- Opleidingen - Vaste kern met flexibele schil - Brede inzetbaarheid van medewerkers - Zelfsturing - Inzet leiderschap	Hoog	Hoog	Midden
	Covid-19	- Thuiswerken optimaal gefaciliteerd - Kantoor covid proof gemaakt - Continu informeren en verbinden. - Meer maatwerk voor huurders in nood - Pro-actieve communicatie	Midden	Laag	Laag
	Projectontwikkeling & renovatie	-Investeringsstatuut als leidraad -Voortgangsrapportages -Proactieve rol Asset Management team -Ketenintegratie -Inzet vanuit de flexibele schil	Hoog	Hoog	Midden
	Rendabel bouwen	- Voldoen aan rendementseisen - Volgen van de marktontwikkelingen	Hoog	Midden	Laag
	Kwaliteit bezit	- Conditiemeting - Basiskwaliteit als norm - Onderhoudsbeleid - Kwaliteit inspecties	Midden	Midden	Laag

- Het risicoprofiel van Covid-19 is verhoogd ten opzichte van 2020. Zoals bij de strategische risico's al benoemd wordt de impact van Covid-19 ook steeds groter op de medewerkers. Ondanks het feit dat alle randvoorwaarden zijn geregeld om het werk te kunnen voortzetten, blijft de impact op medewerkers een groot risico. Pro-actieve communicatie vanuit de organisatie kan vroegtijdig mogelijke uitval voorkomen. In geval een volgende lockdown volgt, is de inschatting dat dit risico wellicht nog wel groter wordt. Dit is een reële kans van optreden.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

- Het risicoprofiel van Rendabel bouwen is verhoogd van midden naar hoog. Dit komt voort uit de toenemende inflatie, stijgende bouwkosten (dit houdt verband met de inflatie), mogelijke CAO wijzigingen, waarbij loonkosten stijgen, wijziging in wetgeving, bijvoorbeeld de verduurzaming, die kan resulteren in hogere kosten etc. Factoren die het steeds lastiger maken te voldoen aan onze rendementseisen en vormt een reëel risico.

De risico's op gebied van financiën en compliance zijn hieronder uiteengezet.

	Risico	Beheersmaatregel(en)	**2021** risico profiel	**2020** risico profiel	Risicobereidheid (gewenst risicoprofiel)
Financieel	Beschikbaarheid van vreemd vermogen	-Meerjaren treasuryplan -Liquiditeitsprognoses -Marktontwikkelingen	Midden	Midden	Midden
	Overtollige liquide middelen	-Waar mogelijk vervroegd aflossen van leningen -Investeringen naar voren halen	Laag	Laag	Laag
	Rente op vreemd vermogen	-Meerjaren treasuryplan -Renterisico beperken -Financieringsstrategie	Laag	Laag	Midden
	Netto beheerlasten	- Vaste kern met flexibele schil - Monitoren kosten	Midden	Midden	Laag
Compliance	Wet- en regelgeving	Periodiek monitoren (toetsen) op: - Passend Toewijzen - Verkopen - WNT - Fiscaliteiten	Laag	Laag	Laag
	Governancecode	-Procedures en richtlijnen -Reglementen	Laag	Laag	Laag

De risico's met betrekking tot Financiën en Compliance zijn ongewijzigd.

5.3 Risico's en onzekerheden in 2021

Beschikbaarheid van locaties is en blijft de grote onzekere factor bij het realiseren van onze doelstellingen. De complicerende factor is dat vooralsnog binnen de stadsgrenzen of wel de rode contouren moet worden gebouwd. Positief is dat de gemeente IJsselstein in 2021 de eerste stappen heeft gezet om invulling te geven aan de opgave door een aantal binnenstedelijk locaties aan te wijzen om een substantieel aantal ongeveer 1000 extra nieuwe woningen te bouwen. De lobby om buiten de rode contouren te bouwen loopt nog steeds. In 2020 zijn de eerste houtskoolschetsen gepresenteerd van het Kromme IJsselpark aan de zuidkant van IJsselstein voor ongeveer 1500 nieuwe woningen. De provincie lijkt gevoelig te zijn voor de wens buiten de contouren te bouwen maar concreet is dit nog niet. Aangezien concrete bouwlocaties ontbreken blijft de onzekerheid bestaan en daarmee is het risico hoog. Bovendien onderzoekt de gemeente IJsselstein geschikte tijdelijke locaties voor tijdelijke woningen voor starter, spoedzoekers en asielzoekers. Het risico kan ontstaan potentiële locatie voor definitieve woningbouw wordt aangewezen voor tijdelijke huisvesting.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

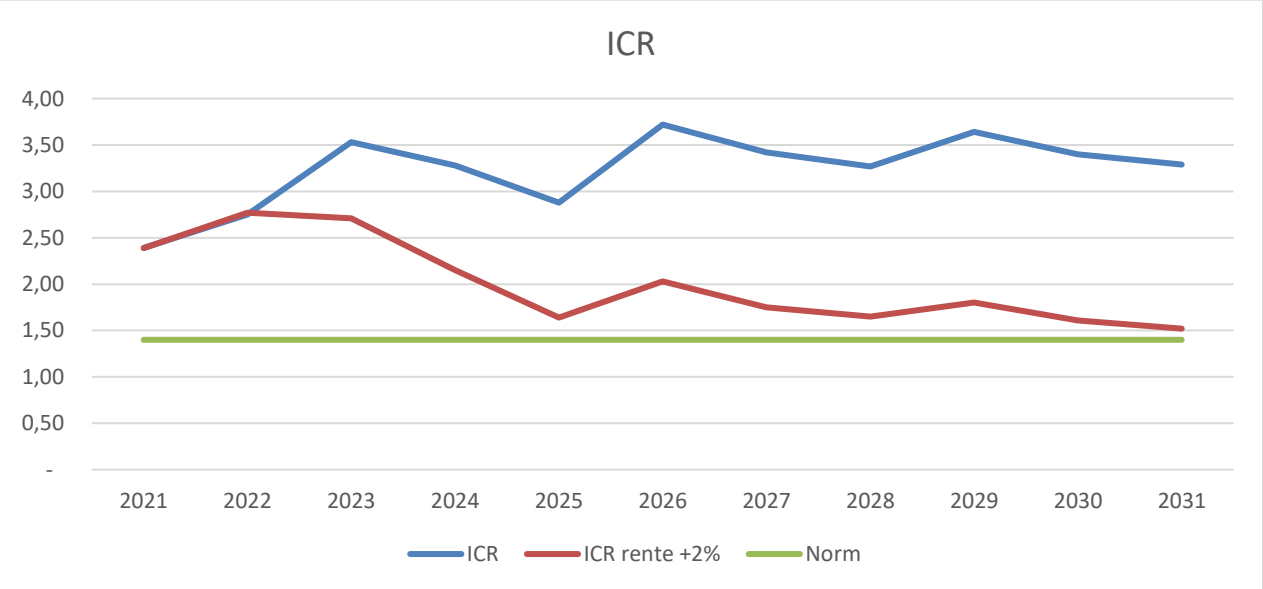
5.4 Kwantificering impact relevantste risico's op financiële positie

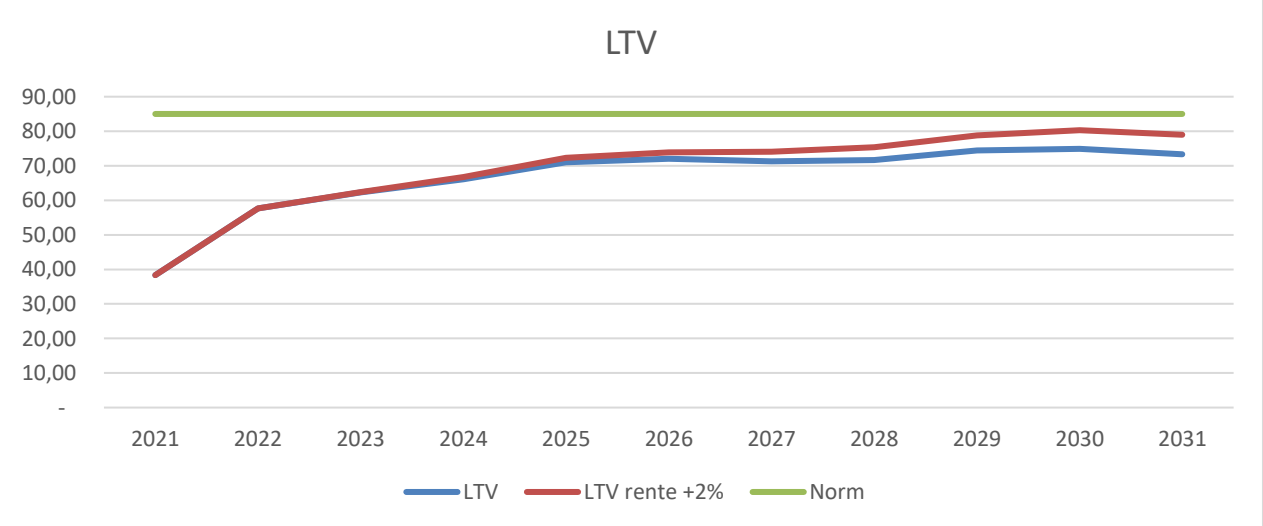
Het meest relevante risico betreft het niet kunnen toevoegen van woningen voor de primaire doelgroep. Risico's die een negatief effect hebben op het resultaat en de financiële positie zijn de rente op vreemd vermogen en de ontwikkeling van de bouwkosten. De effecten van deze twee risico's zijn hieronder nader beschouwd vanuit de financiële ratio's, Interest Coverage Ratio (ICR) en Loan to Value (LtV).

Bij het bepalen van de financiële kengetallen is volledig rekening gehouden met de impact van het memo van ILT, Aw en WSW omtrent het classificeren van onderhoud en investeringen. Deze impact is in de meerjarenbegroting (MJB) cijfers verwerkt.

Rente op vreemd vermogen
Risico: Een rentestijging van 2% bovenop de huidig ingerekende parameters

De gevolgen op de financiële ratio's ICR en LtV





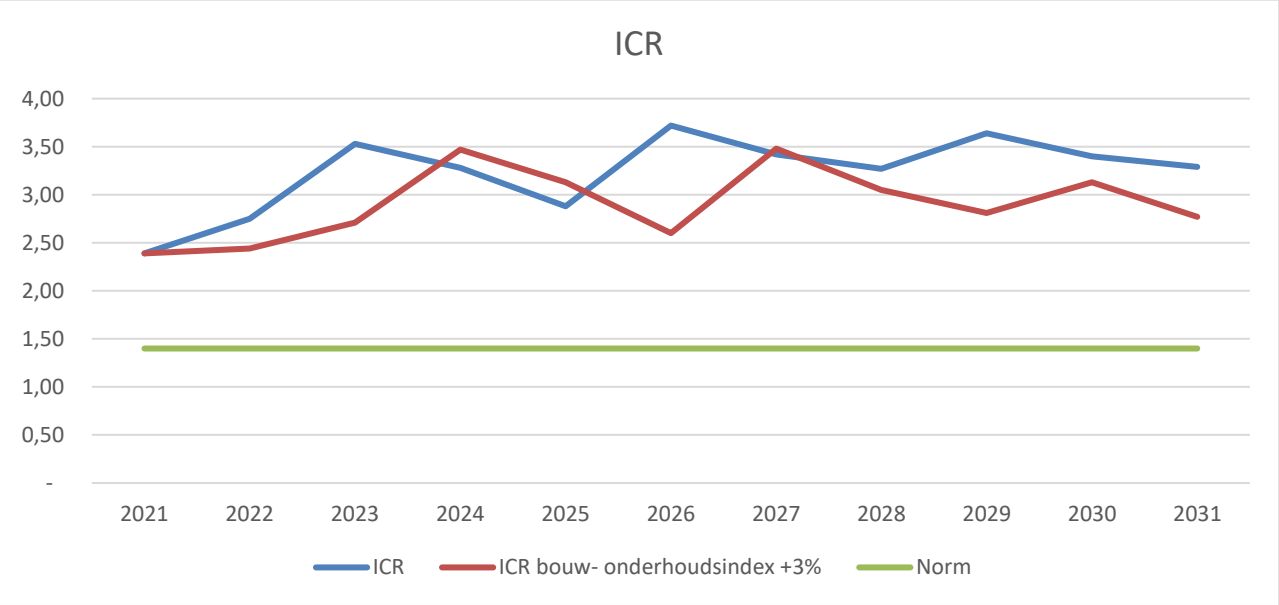
Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Financiële gevolg:
In de komende 10 jaar blijven we voor de LTV binnen de norm en blijft het effect beperkt. Voor de ICR zien we een daling in de komende 10 jaar, maar blijven we boven de norm. Impact van renterisico op de ICR is hoog.

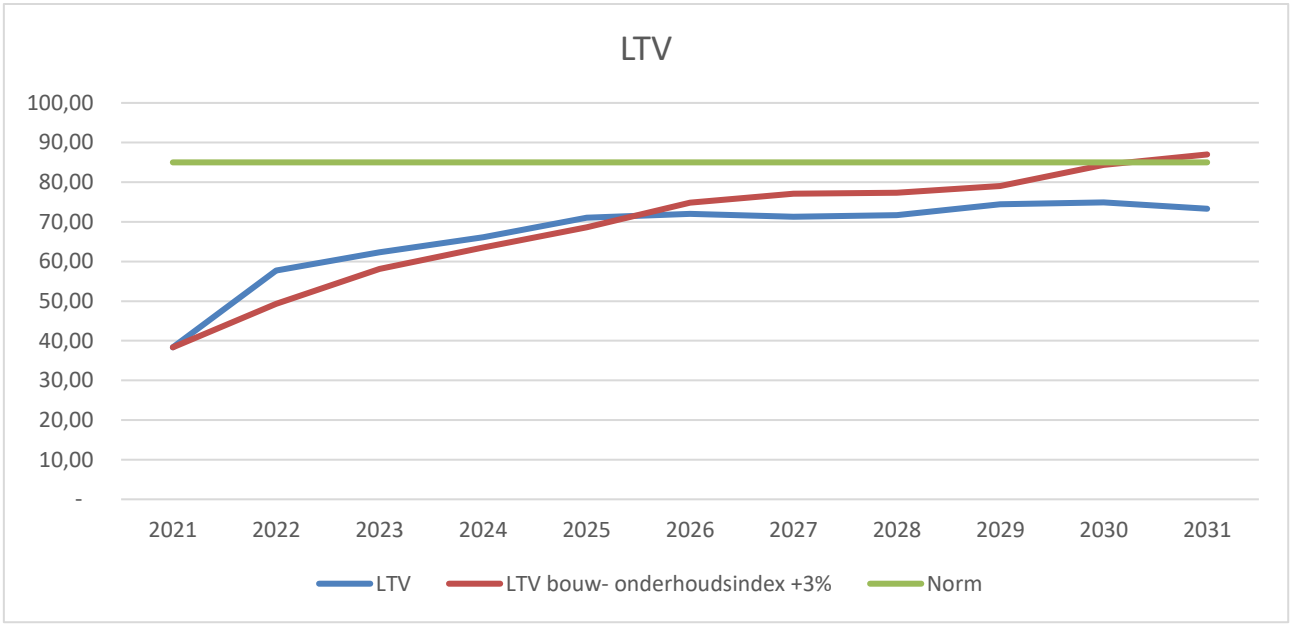
Mogelijke acties indien dit scenario zich voordoet:
Om de doelstellingen m.b.t. beschikbaarheid te realiseren kan mogelijk naar het momentum van uitgave in onderhoud worden gekeken om in 2031 wat ruimer boven de ICR-norm te zitten. Deze ruimte lijkt financieel mogelijk, de maatschappelijk impact hiervan dient dan onderzocht te worden.

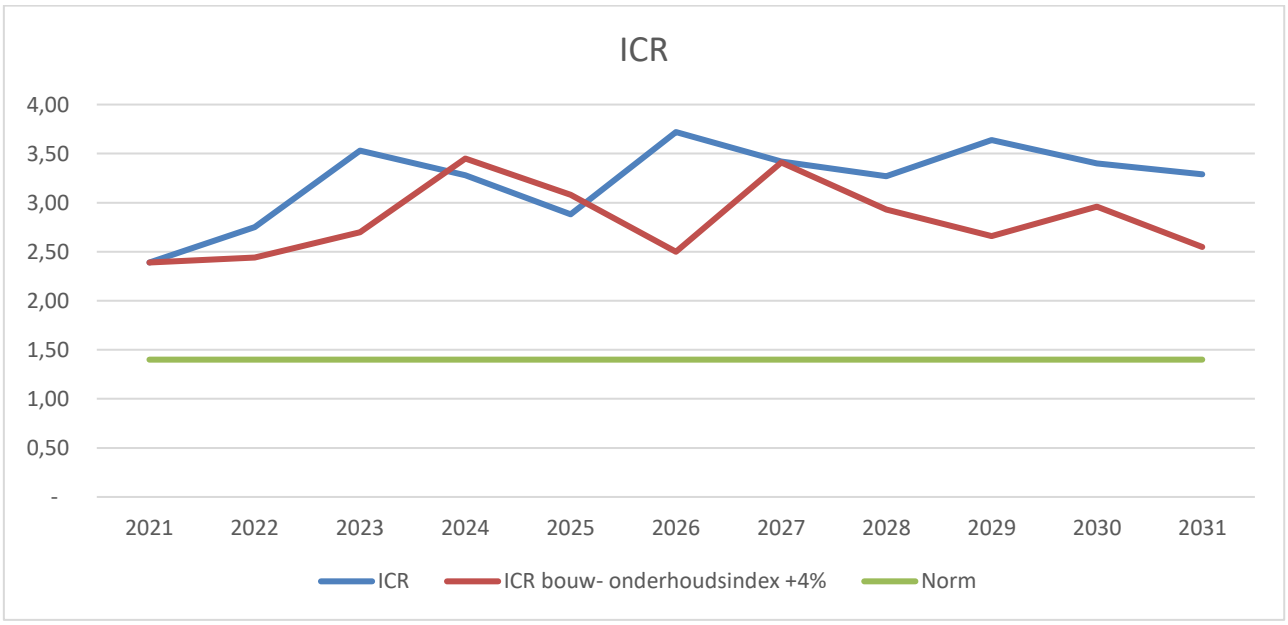
Rendabel bouwen
Risico: De bouw- en onderhoudsindex is jaarlijks 3%, 4% en 5% hoger dan nu ingeschat.

De gevolgen op de financiële ratio's ICR en LtV

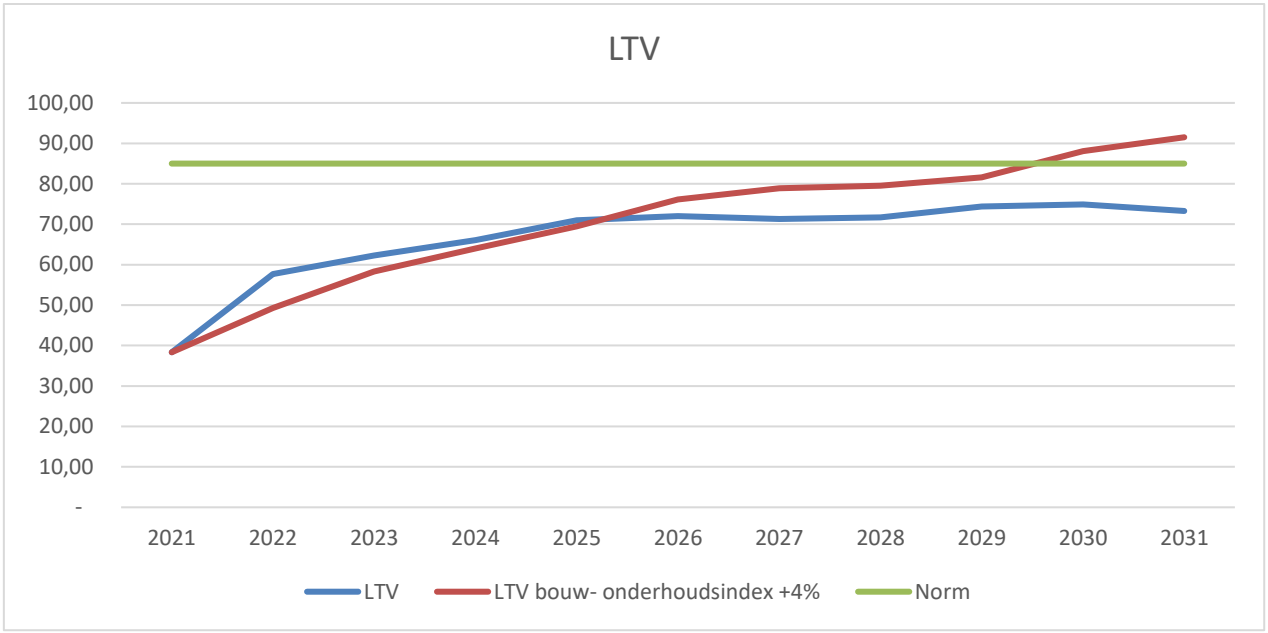


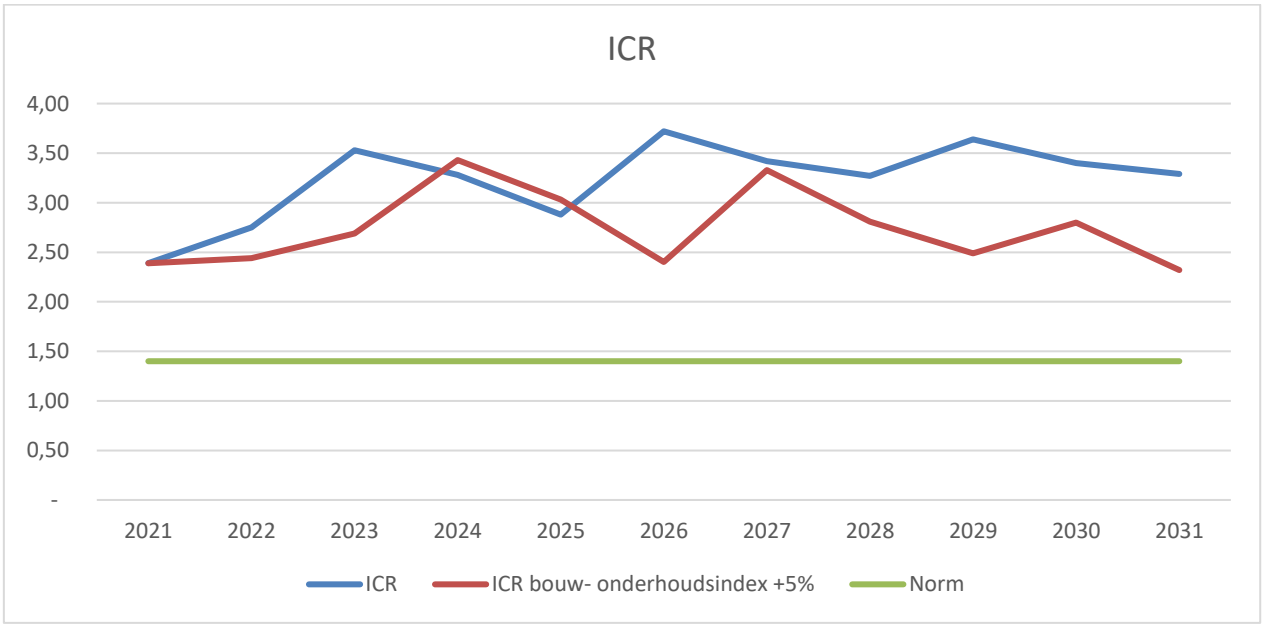
Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden



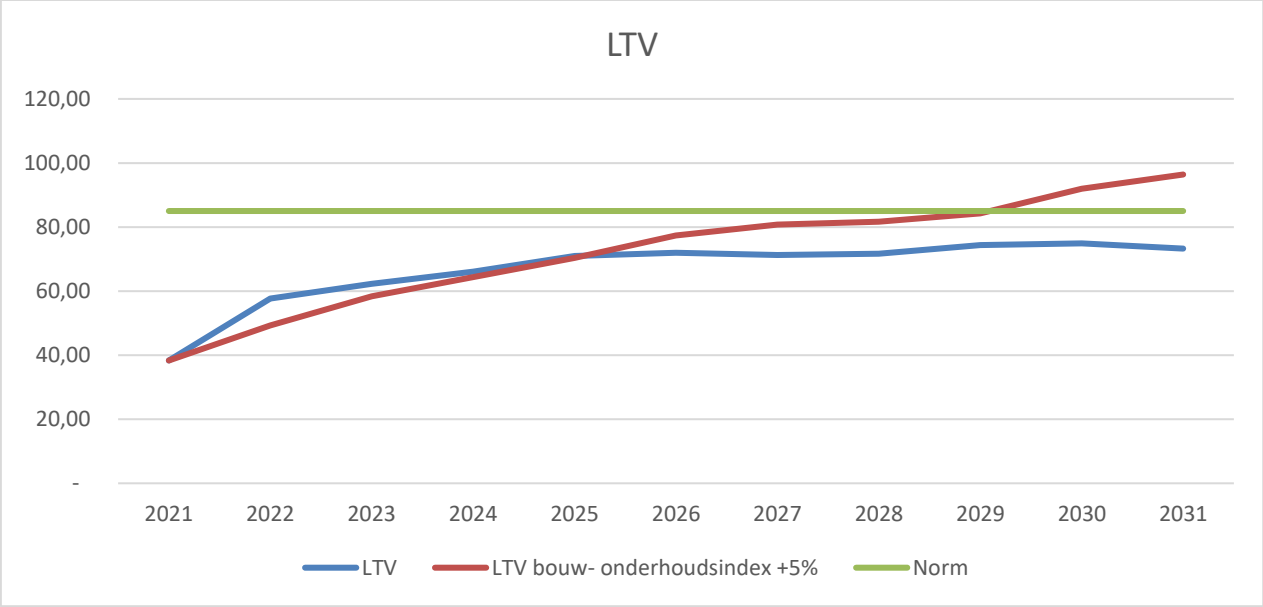


Uitsluitend voor identificatiedoeleinden





Qconcepts
dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden



Financiële gevolg:
De ICR daalt in alle drie scenario's op termijn na 10 jaar, maar blijft binnen de norm. Hogere bouwkosten en onderhoudskosten hebben ook effect op de omvang van de leningenportefeuille. De LtV stijgt in alle drie scenario's en komt hier op termijn boven de norm.

Mogelijke acties indien dit scenario zich voordoet:
Wanneer deze scenario's zich voordoen zullen we minder woningen moeten bouwen of nieuwbouw uit moeten stellen. We richten ons primair op het "goed" in stand houden van ons huidige bezit.

Concluderend kan gesteld worden dat Provides op de middellange termijn van tien jaar goed in staat is om de uitgewerkte risico's op te vangen. Tegen de tijd dat de risico's zich voor doen dient er waar nodig tijdig op geanticipeerd te worden. Het monitoren van deze risico's is essentieel en is opgenomen in het risicomanagementproces.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

6. Toekomstvisie

Het verslagjaar stond in het teken van de – aankomende – fusie met GroenWest. De ambities voor 2022 en verder van de fusiecorporatie zijn vastgelegd in het gezamenlijke bedrijfsplan dat in juni verscheen en de weergave is van de toekomstvisie op deze en de toekomstige organisatie.

Het bedrijfsplan werd opgesteld door medewerkers van beide organisaties. Dit gebeurde na de eerste samenwerkingsperiode waarmee eind 2021 gestart is. Een terugblik op deze eerste samenwerkingsperiode toonde aan dat een fusie van beide organisaties tot één nieuwe corporatie veel meerwaarde zou opleveren. Meerwaarde voor de organisatie zelf, maar vooral ook voor huurders en woningzoekenden. Door samen te gaan ontstaat een krachtige, solide organisatie die zich optimaal kan inzetten voor de regionale volkshuisvestelijke opgave.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

7. Verslag van de Raad van Commissarissen

7.1 Bericht van de voorzitter

Dit is het laatste verslag van de Raad van Commissarissen van Provides. Na meer dan honderd jaar komt er een einde aan het zelfstandig bestaan van Provides.
Per 1 januari 2022 is Provides een juridische fusie aangegaan met GroenWest en gaan wij nu samen verder onder de nieuwe naam Cazas Wonen.

Provides is in 2019 bewust en actief op zoek gegaan naar een partner om de plannen voor IJsselstein beter te kunnen waarborgen. Provides is een zeer professionele organisatie die gegeven haar grootte uitstekende prestaties heeft neergezet. En om deze ook in de toekomst te kunnen bewerkstelligen lag een fusie in de regio voor de hand. Financieel sterk op dit moment, maar met behoorlijke mogelijkheden om te investeren in onze huidige portefeuille en in nieuwbouw, was het zaak om de organisatie bestendiger en robuuster te maken. Met GroenWest hebben we een partner gevonden die ook financieel sterk is, die dezelfde maatschappelijke en organisatorische waarden en normen heeft en die bereid is samen met Provides te blijven investeren in IJsselstein. Samen wordt er duidelijk meerwaarde gecreëerd voor onze huidige en toekomstige huurders en voor de mensen in onze organisatie.

Belangrijk voor ons is de vastlegging van alle lopende en nieuwe projecten in de gezamenlijke plannen voor de toekomst. In de begroting en meerjarenplannen van Cazas Wonen zijn alle ambities van Provides opgenomen. Dat geeft ons voldoende vertrouwen dat deze plannen ook zullen worden gerealiseerd door de fusie-organisatie. Daarnaast vond de Raad het belangrijk dat er geen gedwongen ontslagen zouden vallen en voor alle medewerkers een passende functie zou worden gevonden met meer kans tot groei en ontwikkeling voor de medewerkers. Dat is onzes inziens met de fusie, die leidt tot een grotere organisatie, goed geslaagd.

Tot slot zien wij onze cultuur, gekenmerkt door verantwoordelijkheden laag in de organisatie brengen en veel betrokkenheid bij onze huurders tonen, goed gereflecteerd in de plannen die voor de fusie-organisatie zijn opgesteld. Deze worden dan ook breed gedragen door de directie, MT, de HVIJ en de gemeente IJsselstein. En dus ook door de Raad van Commissarissen.

Activiteiten 2021
Uiteraard stond 2021 in het teken van de voorbereidingen van de fusie. Toch heeft Provides niet stilgestaan, ondanks alle Corona-perikelen en de inspanningen rond de fusie.

Begin 2021 is het visitatierapport opgeleverd door Ecorys. Op alle gebieden heeft Provides een ruime voldoende gescoord, een duidelijke verbetering ten opzichte van vier jaar geleden.

Daarnaast zijn er veel projecten opgestart of hebben een vervolg gekregen. De Raad van Commissarissen is bij alle projecten nauw betrokken geweest en is content met de voortgang rond onze portefeuille. Er is veel geïnvesteerd in onderhoud, bijvoorbeeld in IJsselveld-Oost en gewerkt aan nieuwbouw, rond het BOKA terrein. Ook zijn er vele trajecten opgestart die in de nabije toekomst of op de middellange termijn tot nieuwbouw zal leiden.

Ook de normale dienstverlening is gewoon doorgegaan. De Aedes score was weer op een hoog niveau. Dat geeft een goede indicatie hoe tevreden onze huurders met de organisatie Provides zijn. Een knappe prestatie onder bijzondere omstandigheden.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Afscheid
Bij een fusie horen ook organisatorische veranderingen. Alhoewel er voor alle medewerkers in principe plek is in de fusie-organisatie hebben we van een aantal medewerkers afscheid genomen. Michiel van Blokland, die de financiële organisatie heeft verbeterd en goed heeft vormgegeven, heeft aangegeven verder te gaan bij andere corporaties. Martijn Rijskamp, onze corporate controller, die de "three lines of defence" op professionele wijze heeft ingevuld, gaat niet binnen de fusie-organisatie verder. De Raad van Commissarissen wil Michiel en Martijn bedanken voor hun bijdrage aan Provides en aan de nieuwe organisatie.

Ook binnen de Raad van Commissarissen waren er mutaties. Gerard Jacobs verliet ons na zijn achtjarige periode. Hij werd kortstondig vervangen door Anja IJlstra. De werving van een nieuwe commissaris bracht ons Oscar Temminck, die per 1 september 2021 de Raad heeft versterkt. Anja heeft ons daarna per 1 oktober 2021 weer verlaten.

Bij dezen willen wij Anja en Gerard hartelijk danken voor hun bijdrage aan Provides.

Tot slot zal Henny van den Heiligenberg, die meer dan dertig jaar in dienst is van Provides, zijn bestuurdersfunctie na de fusie neerleggen en verantwoordelijk worden voor diverse fusie-gerelateerde taken. In 2022 wordt afscheid genomen van Henny. Toch willen wij nu al een woord van dank uitspreken naar Henny. Henny heeft Provides gebracht waar het nu staat: een gezonde organisatie met haar wortels stevig in IJsselstein. Bovendien is hij de drijvende kracht geweest achter de fusie met GroenWest. Dit alles in het algemeen maatschappelijk belang en meer in het bijzonder voor IJsselstein. Wij zijn dan ook dankbaar voor zijn grote inzet en prestaties.

De huidige Raad van Commissarissen houdt op te bestaan per de fusiedatum. In overleg met de commissarissen van GroenWest is al in een vroeg stadium besloten dat er twee commissarissen van Provides worden opgenomen in de nieuw te vormen Raad van Commissarissen van Cazas Wonen.

Dit houdt in dat na zes jaar afscheid wordt genomen van Ineke Strijp. Zij heeft een wezenlijke bijdrage geleverd aan de verdere professionalisering van de governance van Provides. Dat zullen wij, Oscar en ik, ook meenemen naar de nieuwe organisatie.

J.R. Schepen
Voorzitter Raad van Commissarissen Provides

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

7.2 Over besturen en toezicht houden

- **Visie op toezicht en toetsing**: de Raad heeft tot taak toezicht te houden op de bestuurder en op de algemene gang van zaken bij Provides. De RvC staat tevens de bestuurder met raad ter zijde. Provides werkt binnen de kaders gesteld door de wet, de governance code en de statuten. Deze en andere relevante stukken vindt u terug op de website van Provides.

- **Governance code Woningcorporaties 2020**: de RvC van Provides handelt naar deze code. In 2020 zijn alle stappen gezet om te voldoen aan de code.

- **Toezicht op strategie**: Provides bouwt aan sociaal wonen als 'toegelaten instelling'. Naast betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit zet de organisatie in op leefbaarheid en duurzaamheid. Dit is vertaald in de volgende visie: *Provides bouwt aan sociaal wonen. Wij vinden betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit het belangrijkste**.***

  Het dynamisch bedrijfsplan 2020 – 2022 'Koersvast de toekomst in' kent een driejaarsbegroting die inzicht biedt in het financiële toekomstperspectief. In de vergadering van december heeft de RvC de actualisatie van dit plan, waarin tevens de begroting 2022-2031 (was 2021 – 2030) is opgenomen, beoordeeld en vast-gesteld. Een aantal zaken is dermate onderhevig aan wijzigingen, zoals het wijzigen van een norm of het herzien van een uitgangspunt, dat er voor de transparantie voor gekozen is deze tussentijds bij te stellen. De teksten in het herziene plan zijn bijgewerkt naar begrotingsjaar 2022, daarmee is er een overzichtelijk document ontstaan. Dit plan diende tevens als basis voor de geconsolideerde begroting van Cazas Wonen 2022 die in december door de Raad is besproken. De Corporate Controller heeft in opdracht van de RvC onderzocht of deze aansloot bij het dynamisch bedrijfsplan en geconstateerd dat dat het geval is.
  Dankzij de tertiaal rapportages die de Raad in haar vergaderingen van 3 mei (T1) en 13 december (T2: deze rapportage was in oktober al aan de Raad ter beschikking gesteld) heeft besproken is de Raad in staat goed te monitoren of de organisatie op koers ligt. In de tertiaalrapportages is duidelijk aangegeven in hoeverre de KPI's waargemaakt zijn en wat de voorgenomen acties zijn.
  Het ontwikkelde Duurzaam Business Model geeft een scherp inzicht in de financiële ruimte van de corporatie. Hiermee kan de organisatie continu monitoren op de voorgenomen investeringen en de financieringsmogelijkheden.

  Het dynamische bedrijfsplan was de basis voor de onderhandelingen die met gemeente en HVIJ zijn gevoerd over een actualisatie van de prestatieafspraken. In 2019 zijn afspraken gemaakt voor de periode 2020 – 2023. Een actueel addendum geeft goed inzicht in de actualisatie van de afspraken en de voortgang.

- **Maatschappelijke Adviesraad**: in december 2020 heeft de Maatschappelijke Adviesraad Provides een advies uitgebracht over hoe om te gaan met de gevolgen van de corona voor kwetsbare groepen. Medio maart is dit besproken met de Bestuurder die kon aangeven dat, in nauwe samenwerking met het maatschappelijk middenveld, veel maatwerk is geleverd waardoor deze gevolgen beperkt bleven. Hierover is de Raad door de bestuurder geïnformeerd. In de loop van 2021 heeft de MAR zich bezonnen over haar rol na de fusie op 1 januari 2022 en aangegeven zichzelf te ontbinden omdat zijn geen meerwaarde zag van de MAR in de nieuwe corporatie.

- **Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag**: er heeft overleg plaatsgevonden met de externe accountant over respectievelijk de (meerjaren)begroting, het jaarverslag 2020 en de managementletter. Dit heeft zowel in de Auditcommissie als in een RvC-vergadering plaatsgevonden.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

- **Auditcommissie**: deze commissie heeft in 2021 vier keer vergaderd. De bevindingen van de Auditcommissie worden aan de hand van de notulen van de vergadering door de RvC besproken. De voorzitter van de Raad is aanwezig geweest bij deze vergaderingen. De Corporate Controller heeft periodiek zijn bevindingen gerapporteerd aan de Auditcommissie en aan het Bestuur.

- **AVG**: De tertiaalrapportages van de Privacy en Security Officers geven inzicht in de activiteiten en verplichtingen in het kader van de AVG. Er hebben zich in 2021 geen noemenswaardige incidenten voorgedaan.

- **Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties**: in het jaarverslag rapporteert de bestuurder over de gerealiseerde maatschappelijke, operationele en financiële resultaten. Daarbij is ook aandacht gegeven aan de doelmatigheid en de mate waarin Provides in staat is haar maatschappelijke taak op langere termijn te vervullen (continuïteit). De resultaten sluiten aan bij de verwachtingen.

- **Klachtenprocedure**: de Bestuurder heeft verslag uitgebracht over de ingediende klachten; in het Volkshuisvestelijk verslag is hiervan een samenvatting opgenomen. De RvC is van mening dat het aantal klachten beperkt is en dat deze volgens de juiste procedures zijn behandeld en afgehandeld.

- **Toezicht op belanghoudersdialoog**: de RvC heeft kennisgenomen van de inzet die in het verslagjaar is gedaan om verschillende groepen belanghouders te informeren over de activiteiten van Provides. Door de Covid pandemie was het ook in 2021 helaas niet mogelijk om de belanghouders bijeen te roepen. De geplande uitwerking van de visie op belanghoudersbeleid, waarbij de belanghouders zelf een prominentere rol krijgen, kon daardoor ook niet worden ingezet.
  De Raad heeft er op toegezien dat de relevante belanghouders geïnformeerd zijn en zo nodig betrokken zijn geweest bij de stappen op weg naar de fusie met GroenWest.

- **Maatschappelijke visitatie:** in 2021 zijn de resultaten van de Maatschappelijke Visitatie gepresenteerd. Met gemiddeld een 7 is in de ogen van de Raad een heel mooi resultaat bereikt. Wij hebben de organisatie gecomplimenteerd met deze waardering.
  Ook op het gebied 'governance en maatschappelijk presteren scoorde' Provides een 7.0. Het ingezette waardengericht toezicht heeft een belangrijke bijdrage geleverd aan dit goede resultaat.

- **Toezicht op integraal risicomanagement:** de RvC vervult haar toezichthoudende rol door inzicht te krijgen in het risicoprofiel van de woningcorporatie dat is opgesteld door de bestuurder. In de risicoparagraaf van het jaarverslag wordt een actueel beeld gegeven van het risicoprofiel. Ook in de begroting is een uitvoerige risicoparagraaf opgenomen. De verslagen van respectievelijk Business Controller en Corporate Controller en hun responses op de vast te stellen stukken geven hieraan nog meer inhoud.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

7.3 Werkgeversrol

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en de jaarlijkse evaluatie van de bestuurder. In 2021 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd.

- **Bezoldiging Bestuurder**: conform de Wet Normering Topinkomens wordt het salaris van de Bestuurder in drie jaar afgebouwd in overeenstemming met de staffel. In het jaarlijkse beoordelingsgesprek met de remuneratiecommissie is vastgesteld dat de prestatie-eisen overeenkomstig de verwachting zijn gerealiseerd. Over 2021 heeft de bestuurder de volgende beloning overeenkomstig de uitgangspunten van de sector brede beloningscode 2010 ontvangen:

Naam	Periodiek betaalbare beloning	Variabele beloning	Jaarlijkse pensioenver-plichtingen	Uitkeringen bij beëindiging dienstverband	Verstrekte leningen / voorschotten / garanties
H.T.J. van den Heiligenberg	€ 126.463	0	€ 26.583	0	~~0~~

- **Permanente educatie**: in dit kader heeft de bestuurder in 2020 de volgende PE-punten behaald:

Naam bestuurder	Aantal behaalde PE-punten	Aantal behaalde PE-punten over 2021	Minimaal aantal te behalen punten in 2018 - 2021
H.T.J. van den Heiligenberg	574	10	108

- **Organisatiecultuur**: in 2021 heeft de RvC een organisatie gezien die zich wederom profileerde als deskundig en kritisch. Naast het omgaan met de problemen en belemmeringen als gevolg van de Covid pandemie, hebben veel medewerkers op een of ander wijze een bijdrage geleverd aan de stappen op weg naar de fusie met GroenWest. Bij het samenstellen van het Meerwaardedocument, Bedrijfsplan, de gezamenlijke Klantvisie en de notitie Lokale binding hebben zij een belangrijke rol gespeeld. Onder leiding van Kwartiermakers van beide organisatie zijn in de tweede helft van 2021 veel zaken uitgewerkt die bijdragen aan een succesvolle fusie. Wij hebben gezien dat dit, naast de going business, veel vergde van de organisatie.

  Eind 2020 is de Klankbordgroep organisatieontwikkeling op eigen initiatief omgevormd tot een Ondernemingsraad. Op 14 december 2020 is deze geïnstalleerd. Een ontwikkeling die de Raad toejuicht. In 2021 hebben zij een belangrijke – maar vooral ook kritische en inspirerende – rol gespeeld in de advisering rond de fusie.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

7.4 Over de RvC

- **Rolverdeling**: Jaap Schepen voorzitter, Ineke Strijp en Oscar Temminck leden. Ineke Strijp is voorzitter van de Remuneratiecommissie. Oscar Temminck is voorzitter van de Auditcommissie.

- **Samenstelling** (per 31 december 2021):

Naam	Functie	Geboren	(Neven)functies	Benoemd sinds	Aftredend per	Herbenoemd (ja/nee)
J.R. Schepen	Voorzitter	1964	Bestuurder Total Pensioenfonds Nederland Werkgeversvoorzitter pensioenfonds VLEP Onafhankelijk bestuurder pensioenfonds BAT Directeur Premian B.V.	2016	4 februari 2024	Ja
C.M.J. Strijp - Braanker	lid	1957	Strada Beheer BV Lid raad van Commissarissen Trivire	2016	Vrijwillig afgetreden i.v.m. fusie per 31-12-2021	Ja
O.H.J. Temminck	lid	1969	Eigenaar OTRIM BV Herstructurering & Financieringsoplossingen Commissaris Woningstichting Cothen Vrijwilliger vereniging Over Rood (ondersteuning ondernemers in financiële mogelijkheden – non-profit)	2021	1 september 2025	ja

Op 1 juni is Gerard Jacobs afgetreden als lid van de RvC. De Raad hem erkentelijk voor zijn inzet in de acht jaar dat hij plaats had in dit gremium.
Per dezelfde datum is mevrouw Anja IJlstra benoemd tot tijdelijk lid van de Raad. In de zoektocht naar een opvolger voor de heer Jacobs hebben we medio 2021 besloten het profiel bij te stellen, zodat de nieuw te benoemen commissaris beter in het profiel van de per 1 januari 2022 startende RvC van de fusiecorporatie past. Bij de werving van deze commissaris is ook de RvC van GroenWest betrokken. Daardoor was er meer tijd nodig voor de werving.

Per 1 september is Oscar Temminck benoemd als nieuw commissaris en is Anja IJlstra afgetreden.

Per 31 december heeft Ineke Strijp haar functie als commissaris bij Provides neergelegd. In de overleggen op weg naar de fusie is afgesproken dat Provides twee leden zou leveren voor de nieuw te vormen RvC. In de Raad is afgestemd dat dit de heren Schepen en Temminck zouden worden. Met veel waardering is in een sobere, door Covid beïnvloedde sessie, afscheid genomen van Ineke. Zij heeft haar rol ruim vijf jaar professioneel en kritisch ingevuld.

- **Profielschets RvC**: deze is te vinden op de website van Provides. De samenstelling en deskundigheid van de Raad sluiten daarop aan. In de zelfevaluatie op 15 februari 2021 heeft de RvC geconstateerd dat de omvang van de Raad volstaat.

- **Integriteit en onafhankelijkheid**: in 2007 is een gedragscode voor de Raad en een voor de directeur-bestuurder vastgesteld. De onafhankelijkheid van de leden van de RvC is in overeenstemming met bepaling III.2.2 van de Governance code Woningcorporaties.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn met het belang van Provides. De leden van de RvC hebben de verklaring tegenstrijdige belangen ondertekend.

- **Aanspreekbaarheid**: de RvC hecht grote waarde aan haar aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is. De open communicatie bij Provides maakt dit ook mogelijk. Daarnaast is met verschillende medewerkers gesproken tijdens informele bijeenkomsten.

- **Informatievoorziening**: de Raad laat zich tijdens en buiten de RvC vergaderingen regelmatig mondeling en schriftelijk door de bestuurder informeren over de maatschappelijke prestaties en de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.

  Bijeenkomsten: de voltallige RvC heeft in 2021 een masterclass, de Kunst van het vragen stellen, gevolgd. Tevens is een bezoek gebracht aan het nieuwbouwproject Hitteschild en het renovatieproject IJsselveld-Oost. Met de RvC van GroenWest is een masterclass gevolgd over fysiek ruimtelijke ontwikkelingen in de metropoolregio Utrecht en de opgave/kansen voor GroenWest/Provides.
-

- **Lidmaatschappen**: de leden van de RvC zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De leden worden daarnaast in de gelegenheid gesteld om opleidingen te volgen.

- **Zelfevaluatie**: op 15 februari 2021 heeft de RvC onder leiding van Shaktie Rambaran Mishre, een zelfevaluatie gehouden. Daarin is onder meer aandacht besteed aan de afspraken uit de vorige evaluatie. Benoemde aandachtpunten zijn tijdigheid aanleveren vergaderstukken, beoordelen commissies van RvC (hebben we er voldoende) en (faciliteiten) online vergaderen. De bevindingen zijn vastgelegd in een verslag. De zelfevaluatie was ook een goed moment om vooruit te kijken naar de op handen zijnde fusie.

- **Permanente educatie**: in het kader van permanente educatie hebben de RvC leden in 2021 de volgende PE-punten behaald:

Naam toezichthouder	Aantal behaalde PE-punten 2021	Aantal behaalde PE-punten	Minimaal aantal te behalen punten
J.R. Schepen	8	37	Februari 2016 t/m 2021: 29
C.M.J. Strijp - Braanker	13	47	Februari 2016 t/m 2021: 29
O.H.J. Temminck	7	7	2021: 5

- **Bezoldiging**: de honorering van de RvC, gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden, is gebaseerd op de beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2018. Wij onderschrijven de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd.

Naam	Functie	Bruto vergoeding	Onkosten-vergoeding	Totaal
J.R. Schepen	voorzitter RvC	€ 17.650		€ 17.650
C.M.J. Strijp - Braanker	lid RvC	€ 11.800		€ 11.800
G.C.L. Jacobs	lid RvC	€ 4.917		€ 4.917
A.M. IJlstra	lid RvC (tijdelijk)	€ 1.872		€ 1.872
O.H.J. Temminck	Lid RvC	€ 3.933		€ 3.933

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

- Vergaderingen: in verslagjaar 2021 is de Raad naast vijf reguliere vergaderingen, vier keer bijeen geweest voor respectievelijk de Vestia Casus, sollicitatieprocedure voor een nieuw RvC-lid, voor de fusie en samen met het MT. Op 15 februari is de Zelfevaluatie gehouden. Er zijn tevens bijeenkomsten geweest met de RvC van GroenWest.

In haar vergaderingen heeft de RvC gesproken over:
- Verslag zelfevaluatie
- T rapportages (3-2020, 1 en 2 2021)
- Jaarrekeningen Provides en Providence
- T rapportages Privacy en Security
- Accountantsverslag,
- Audit Jaarplannen (2020, 2021)
- Verschillende audits
- Benchmark rapportage
- Advies Corporate Controller inzake projectbesluitvorming
- Ketenpartners
- Oordeelsbrief WSW
- Besluit splitsen woningen IJsselveld-Oost
- Huurbeleid
- Evaluatie Weegbree
- Logeerwoningen
- Visitatierapport
- Bod 2022
- Fasedocument Aleida van Culemborgstraat
- Investeringsvoorstel groot onderhoud complex 1010-2
- Fasedocument Clinckhoeff
- Acquisitievoorstel Lagebiezen
- Advies aankoop grond Van Kesteren
- Treasury Statuut
- Treasury rapportage
- WSW: strategisch programma
- Dynamisch Bedrijfsplan
- Management letter
- Prestatieafspraken
- AW brief inzake rechtmatigheid
- Verslag rondetafelgesprekken
- Bestuurlijke reactie MAR op advies corona
- Duurzaamheidbeleid

In het kader van de fusie :
- Meerwaardedocument
- Notitie topstructuur
- Plan van aanpak fusievoorbereidingen
- Fusieovereenkomst
- Eindrapport werkgroep investeringskracht
- Voorgenomen besluit tot fusie
- Voorbesluit RvC
- Voorstel tot fusie
- Statuten nieuw organisatie (met vragen en antwoorden)
- Bedrijfsplan
- Notitie lokale binding
- Klantvisie
- Financiële analyse fusiecorporatie
- Efficiencyparagraaf RvC
- Rol Van den Heiligenberg na 1 januari 2022

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

- Jaarplan en begroting Cazas Wonen

Inzake Vestia:

- Casus Vestia – speciale RvC vergadering 1 februari
- Memo leningruil en Managementsamenvatting
- Bestuursbesluit Vesta lening

7.5 Tot slot

Vooruitblik

Een vooruitblik is wat vreemd als de organisatie opgaat in de nieuwe fusie-organisatie Cazas Wonen.

In 2021 hebben de Raden van Commissarissen van GroenWest en Provides een nieuwe bestuurder gezocht voor de fusie-organisatie. Na een zorgvuldig proces hebben de Raden Saar Spanjaard unaniem benoemd als de nieuwe bestuurder van Cazas Wonen. Wij hebben dan ook alle vertrouwen in de toekomst van Cazas Wonen en zullen Saar uiteraard bijstaan met raad en daad om haar en de nieuwe organisatie succesvol te maken.

De plannen van Provides zijn goed verankerd in de plannen van Cazas Wonen. En daarnaast zijn er goede afspraken gemaakt over de lokale verankering en de zichtbaarheid van Cazas Wonen voor de stakeholders in IJsselstein. Wij zullen deze uiteraard, in de nieuwe samenstelling, nauwgezet opvolgen.

Dankwoord

In 2021 is er door de organisatie en de bestuurder enorme prestaties geleverd. De voorbereidingen van de fusie met GroenWest, terwijl er nog steeds een Covid pandemie was, heeft de volle inzet geëist van de hele organisatie en alle betrokkenen bij Provides. En dat is uitstekend verlopen. Alle stakeholders, de OR, de HVIJ en de gemeente zijn nauw betrokken geweest. Daarnaast is er, als nooit tevoren, een slinger gegeven aan de onderhoudsprojecten en onze nieuwbouwambities. Zowaar een hele prestatie.

Wij willen daarom onze grote waardering uitspreken voor de inzet van de bestuurder en zijn medewerkers. Wij complimenteren de organisatie dan ook met waar Provides staat: een zeer gezonde en professionele organisatie met goede resultaten en een aansprekend meerjaren bedrijfsplan. Dit bedrijfsplan is integraal opgenomen in de plannen van de fusie-organisatie.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

JAARREKENING 2021

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

8. Geconsolideerde balans per 31 december 2021

(na bestemming van het resultaat)

ACTIVA (bedragen x € 1.000)		31-12-2021	31-12-2020
Ref.			
	VASTE ACTIVA		
1.0	**Materiële vaste activa**		
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	447	485
2.0	**Vastgoedbeleggingen**		
	DAEB vastgoed in exploitatie	542.759	497.792
	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	96.299	94.323
	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.364	23.229
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.096	2.578
	Totaal vastgoedbeleggingen	**668.518**	**617.922**
3.0	**Financiële vaste activa**		
	Deelnemingen	30	30
	Latente belastingvorderingen	219	0
	Totaal financiële vaste activa	**249**	**30**
	VLOTTENDE ACTIVA		
4.0	**Voorraden**		
	Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	899
	Overige voorraden	0	12
	Totaal voorraden	**0**	**911**
6.0	**Vorderingen**		
	Huurdebiteuren	135	71
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	402	0
	Overige vorderingen	14	67
	Overlopende activa	1	659
	Totaal vorderingen	**552**	**797**
7.0	**Liquide middelen**	6.346	5.564
	Totaal activa	**676.115**	**625.710**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

PASSIVA (bedragen x € 1.000)		31-12-2021	31-12-2020
Ref.			
8.0	**Eigen vermogen**		
	Overige reserve algemeen	106.523	102.330
	Herwaarderingsreserve	413.044	366.096
	Totaal eigen vermogen	**519.568**	**468.426**
9.0	**Voorzieningen**		
	Voorziening onrendabele investeringen	1.161	10.191
	Overige voorzieningen	96	93
	Totaal voorzieningen	**1.257**	**10.284**
10.0	**Langlopende schulden**		
	Schulden/leningen kredietinstellingen	115.993	112.149
	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23.162	22.393
	Totaal langlopende schulden	**139.154**	**134.542**
11.0	**Kortlopende schulden**		
	Schulden aan kredietinstellingen	12.000	7.500
	Schulden aan leveranciers	426	717
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.041	1.466
	Overlopende passiva	2.668	2.774
	Totaal kortlopende schulden	**16.135**	**12.457**
	Totaal passiva	**676.115**	**625.710**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

9. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2021

	FUNCTIONELE INDELING (bedragen x € 1.000)	2021	2020
Ref	Huuropbrengsten	26.313	26.023
	Opbrengsten servicecontracten	1.738	1.589
	Lasten servicecontracten	-1.789	-1.584
	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.078	-1.684
	Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.386	-4.967
	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.650	-4.337
20.0	**Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille**	**13.148**	**15.019**
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.638	2.628
	Toegerekende organisatiekosten verkoop	-12	-14
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-821	-2.020
22.0	**Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**	**805**	**594**
	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-674	-10.053
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	45.334	33.940
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	486	387
23.0	**Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**	**45.146**	**24.275**
	Opbrengst overige activiteiten	249	210
	Kosten overige activiteiten	-361	-61
24.0	**Netto resultaat overige activiteiten**	**-112**	**149**
25.0	**Overige organisatiekosten**	**-3.547**	**-1.392**
26.0	**Leefbaarheid**	**-236**	**-220**
	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	4
	Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.375	-3.871
27.0	**Saldo financiële baten en lasten**	**-3.372**	**-3.867**
	RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	**51.832**	**34.580**
28.0	Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-690	-3.088
	RESULTAAT NA BELASTINGEN	**51.142**	**31.492**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

10. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2021

Kasstroomoverzicht (bedragen x € 1.000)	2021	2020
Huren	26.194	26.009
Servicecontracten	1.610	1.637
Overige bedrijfsontvangsten	266	241
Rente ontvangsten	0	1
Ontvangsten	28.070	27.888
Personeelsuitgaven	-2.044	-2.240
Onderhoudsuitgaven	-6.091	-5.809
Overige bedrijfsuitgaven	-5.589	-4.403
Rente uitgaven	-3.577	-4.035
Sector specifieke heffing	-3.287	-3.316
Leefbaarheid	-52	-35
Vennootschapsbelasting	-2.460	-663
Uitgaven	-23.100	-20.501
Totaal kasstromen uit operationele activiteiten	**4.970**	**7.387**
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huurwoongelegenheden en VOV woningen	1.754	3.427
Verkoopontvangsten overig	46	0
Ontvangsten	1.800	3.427
Nieuwbouw huurwoongelegenheden	-2.968	-1.610
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-499	-628
Woningverbetering	-9.047	-336
Investeringen overig	-65	-173
Terugkoop VOV woningen	0	-1.685
Sloop	0	55
Uitgaven overig	-21	0
Uitgaven	-12.600	-4.377
Totaal kasstromen uit (des)investeringen	**-10.800**	**-950**
Ontvangsten		
Nieuwe leningen	20.468	4.000
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	-8.500	-13.000
Aflossing ongeborgde leningen	-5.355	0
Totaal kasstromen uit financieringsactiviteiten	**6.614**	**-9.000**
Totaal kasstromen	**782**	**-2.562**
Mutatie liquide middelen:		
Liquide middelen begin boekjaar	5.564	8.126
Liquide middelen einde boekjaar	6.346	5.564
Mutatie liquide middelen in het boekjaar	**782**	**-2.562**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

11. Grondslagen van waardering in de geconsolideerde jaarrekening

11.1 Algemeen

Provides is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio IJsselstein en Utrecht en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De activiteiten bestaan voornamelijk uit exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.
Provides is statutair gevestigd op Overtoom 1, 3401 BK te IJsselstein en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer: 30039004.

11.2 Regelgeving

Provides heeft de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van Titel 9 Boek 2 BW voor. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.
Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder.

11.3 Lijst van kapitaalbelangen

Geconsolideerde groepsmaatschappijen

- Providence B.V. te IJsselstein: 100% dochtermaatschappij, opgericht op 30 december 2017;

Overige kapitaalbelangen

- WoningNet N.V. te Weesp: met 3.359 aandelen deel in het maatschappelijk kapitaal. Hierop is € 30.105 gestort (75%) (2020; idem). Er is geen sprake van bestuurlijke betrokkenheid;

11.4 Consolidatiegrondslagen

In de geconsolideerde jaarrekening worden opgenomen de financiële gegevens van de vennootschap en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin beslissende zeggenschap wordt uitgeoefend. Hierbij worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten. In de consolidatie van Provides is Providence B.V. meegenomen.

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop beslissende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van beslissende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen van waardering en resultaatbepaling vastgesteld.
Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen worden volledig geëlimineerd.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

11.5 Verbonden partijen

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

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

11.6 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.

11.7 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.
Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.
Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Door de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf derivaten en hedge accounting.

11.8 Stelselwijzigingen

Als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels is onderstaande stelselwijziging doorgevoerd.

Wijziging Richtlijn 645
Ultimo 2020 is een aantal wijzigingen doorgevoerd in RJ 645. Eerder was er geen eenduidige verwerking van investeringen in 'vastgoed in exploitatie' respectievelijk 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie'. Door het aanpassen van RJ 645.212 en 216 is de regelgeving op dit punt verduidelijkt. Verder was het treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen (ORT) in de RJ alleen geregeld voor nieuwbouwprojecten (RJ 645.218). In de praktijk is echter ook sprake van investeringen in bestaande woningen, waaronder duurzaamheids-investeringen, waardoor de bepalingen van RJ 645.218 verder zijn uitgebreid.

Verwerking investeringen in Vastgoed in exploitatie
Als gevolg van de herziene RJ 645 dienen (na) investeringen in vastgoed in exploitatie (verduurzaming, verbeteringen enz. aan bestaand vastgoed in exploitatie) niet langer via het vastgoed in ontwikkeling te worden verwerkt maar direct in het vastgoed in exploitatie inclusief een eventuele onrendabele top. Dit betreft een stelselwijziging. De stelselwijziging inzake investeringen in vastgoed in exploitatie is retrospectief verwerkt in de jaarrekening. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 1 januari 2020 herrekend. Het vermogen is ongewijzigd aangezien de (na) investeringen in het vastgoed in exploitatie in 2020 van te verwaarlozen betekenis zijn. Ook het resultaat 2020 op basis van de nieuwe grondslag is ongewijzigd aangezien de verwerking van de investeringen enkel een reclassificatie betreft van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie. Het effect op het resultaat 2021 is nihil aangezien de onrendabele toppen ten aanzien van deze investering reeds in de winst- en verliesrekening verwerkt werden.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

11.9 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2021 zijn presentatiewijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening. Hiermee wordt aangesloten bij de voorschriften en nadere definities zoals opgenomen in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2021'.

Deze presentatiewijzigingen hebben betrekking op de toerekening van de volkshuisvestelijke bijdrage aan andere corporaties en de obligoheffing welke vanaf verslagjaar 2021 worden verantwoord onder de Overige organisatiekosten. Tot verslagjaar 2020 werden deze bijdragen c.q. heffingen, voor zover van toepassing, gepresenteerd onder de Overige directe operationele lasten exploitatie bezit. De vergelijkende cijfers 2020 zijn hierop aangepast. De presentatiewijzigingen hebben geen invloed op het vermogen en het resultaat.

11.10 Oordelen en schattingen

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

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

12. Grondslagen van balanswaardering in de geconsolideerde jaarrekening

12.1 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

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 tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

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

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

12.2 Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (uitsluitend sociaal) en niet-DAEB (sociaal & 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 alle woningen die op basis van WWS-punten een maximale huurprijs hebben die onder de liberalisatiegrens ligt, alsmede alle woningen met een feitelijke huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum. Hiervan zijn uitgezonderd de woningen die uit hoofde van de scheiding zijn overgeheveld naar de niet-DAEB tak (ultimo 2021: 339, 2020: 348 woningen). Ook wordt tot DAEB gerekend 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

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

december 2009. Het Niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, de bij de scheiding overgehevelde woningen, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling
Het DAEB vastgoed en Niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van Provides maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en Niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan Niet-DAEB kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en Niet-DAEB vastgoed
Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

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

Waardering na eerste verwerking
Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (“Handboek modelmatig waarderen marktwaarde”).

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:
- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

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

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

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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 vijftien 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 vastgoed in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of –vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

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

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.

Herwaarderingsreserve
Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

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

Afschrijvingen
Op DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

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

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:
- Het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwuitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing.

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

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

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

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

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.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Uitgangspunten marktwaarde

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

Type vastgoed (x € 1.000)	2021	2020	Waarderingsvariant
Eengezinswoningen	225.261	212.925	basis
Meergezinswoningen	397.454	363.415	basis
Studenteneenheden	680	691	basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	3.698	3.431	full
Maatschappelijk onroerend goed *1)	1.785	1.602	basis / full
Zorgvastgoed (intramuraal) *2)	4.859	4.614	basis / full
Zorgvastgoed (extramuraal)	3.945	4.096	basis
Garagebox *3)	1.196	1.173	basis
Parkeerplaats	180	168	basis / full
Totaal marktwaarde	**639.058**	**592.115**	

*1) Exoten: full

*2) Niet-DAEB: full

*3) Geen WOZ-aanslag: full

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021. De waarderingsvariant "basis" is volledig gebaseerd op de uitgangspunten die in het handboek zijn opgenomen. Bij de waarderingsvariant "full" kan voor bepaalde uitgangspunten worden afgeweken van het handboek. De marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie is op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexploitatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexploitatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.
De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexploitatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelstel.
- Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters uit het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021:

Parameters woongelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.	2025	2026	2027
Prijsinflatie	1,30%	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Looninflatie		2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging		4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardestijging provincie Utrecht	7,70%	13,10%	7,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging stad Utrecht	9,40%	14,00%	8,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten per vhe – EGW*		467	467	467	467	467	467	467
Beheerkosten per vhe – MGW*		459	459	459	459	459	459	459
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid*		432	432	432	432	432	432	432
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)*		423	423	423	423	423	423	423
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) IJsselstein		0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Utrecht		0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden			1,00%	1,00%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)			1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gemiddelde mutatiekans min			4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Gemiddelde mutatiekans max EGW / MGW / ZorgExtramuraal			50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Gemiddelde mutatiekans max Studenteneenheden			100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)			1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Splitsingskosten*		555	555	555	555	555	555	555

* prijspeil 31-12-2021

Verhuurderheffing	
Jaar	% WOZ-waarde
2022	0,49%
2023	0,46%
2024	0,46%
2025	0,46%
2026 e.v.	0,46%

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Overdrachtskosten	2021	2022
Overdrachtsbelasting	8%	8%
Overige aankoopkosten	1%	1%
Totale overdrachtskosten	**9%**	**9%**

EGW doorexploiteerscenario	Instandhoudingsonderhoud per woongelegenheid					
	Bouwjaar					
M2 GO	< 1940	1940-1959	1960-1974	1975-1989	1990-2004	>=2005
< 40	1.302	1.278	1.283	1.287	1.288	1.338
>= 40 < 60	1.456	1.420	1.417	1.411	1.422	1.484
>= 60 < 80	1.556	1.512	1.512	1.500	1.519	1.587
>= 80 < 100	1.654	1.604	1.613	1.596	1.622	1.697
>= 100 < 120	1.697	1.645	1.663	1.644	1.674	1.751
>= 120	1.739	1.685	1.713	1.692	1.725	1.806

Prijspeil 31-12-2021

MGW doorexploiteerscenario	Instandhoudingsonderhoud per woongelegenheid					
	Bouwjaar					
M2 GO	< 1940	1940-1959	1960-1974	1975-1989	1990-2004	>=2005
< 40	1.104	1.156	1.176	1.192	1.270	1.326
>= 40 < 60	1.177	1.218	1.260	1.274	1.348	1.410
>= 60 < 80	1.284	1.313	1.374	1.383	1.456	1.525
>= 80 < 100	1.432	1.447	1.519	1.520	1.594	1.673
>= 100 < 120	1.568	1.568	1.654	1.650	1.724	1.813
>= 120	1.664	1.654	1.756	1.748	1.822	1.918

Prijspeil 31-12-2021

Student (zelfstandig) doorexploiteerscenario	Instandhoudingsonderhoud per woongelegenheid					
	Bouwjaar					
M2 GO	< 1940	1940-1959	1960-1974	1975-1989	1990-2004	>=2005
< 40	1.156	1.142	1.142	1.192	1.242	1.287
>= 40 < 60	1.238	1.220	1.227	1.288	1.359	1.410
>= 60 < 80	1.350	1.325	1.340	1.409	1.502	1.560
>= 80 < 100	1.442	1.411	1.426	1.502	1.616	1.681
>= 100 < 120	1.547	1.509	1.527	1.610	1.746	1.819
>= 120	1.644	1.601	1.622	1.712	1.868	1.948

Prijspeil 31-12-2021

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Zorg extramuraal doorexploiteerscenario	Instandhoudingsonderhoud per woongelegenheid					
	Bouwjaar					
M2 GO	< 1940	1940-1959	1960-1974	1975-1989	1990-2004	>=2005
< 40	1.052	1.121	1.129	1.226	1.421	1.478
>= 40 < 60	1.142	1.198	1.213	1.306	1.496	1.562
>= 60 < 80	1.256	1.297	1.318	1.407	1.594	1.669
>= 80 < 100	1.372	1.399	1.416	1.500	1.686	1.770
>= 100 < 120	1.493	1.504	1.522	1.600	1.784	1.878
>= 120	1.598	1.597	1.617	1.691	1.873	1.976

Prijspeil 31-12-2021

EGW uitpondscenario	Instandhoudingsonderhoud per woongelegenheid					
	Bouwjaar					
M2 GO	< 1940	1940-1959	1960-1974	1975-1989	1990-2004	>=2005
< 40	826	809	766	770	757	815
>= 40 < 60	912	883	836	818	800	882
>= 60 < 80	970	933	880	850	829	927
>= 80 < 100	1.029	985	922	882	858	971
>= 100 < 120	1.056	1.010	940	896	871	991
>= 120	1.083	1.034	957	910	885	1.010

Prijspeil 31-12-2021

MGW Uitpondscenario	Instandhoudingsonderhoud per woongelegenheid					
	Bouwjaar					
M2 GO	< 1940	1940-1959	1960-1974	1975-1989	1990-2004	>=2005
< 40	661	712	718	726	788	851
>= 40 < 60	716	757	773	777	831	902
>= 60 < 80	793	821	844	839	885	968
>= 80 < 100	892	905	928	911	948	1.047
>= 100 < 120	983	982	1.008	979	1.007	1.123
>= 120	1.052	1.040	1.071	1.034	1.055	1.182

Prijspeil 31-12-2021

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

	Disconteringsvoet						
	Bouwjaar						
Type	< 1920	1920-1939	1940-1959	1960-1974	1975-1989	1990-2004	>=2005
MGW*	5,08%	5,02%	13,95%	5,01%	4,95%	4,81%	4,73%
EGW*	4,97%	4,91%	13,84%	4,90%	4,84%	4,70%	4,62%
Studenten	5,92%	5,92%	5,92%	6,05%	5,86%	5,67%	5,42%
Zorg extramuraal	6,52%	6,52%	6,52%	6,65%	6,46%	6,27%	6,02%

*Correctie Utrecht (Gem) -0,34%

*Correctie Uitpondscenario +0,57%

Ultimo 2021

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	BOG	MOG	ZOG
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo*	6,00	7,30	9,30
Mutatieonderhoud per m2 bvo (bij mutatie)*	10,10	12,20	12,20
Mutatiekosten % marktjaarhuur (bij mutatie)	14%	14%	14%
Beheerkosten % markthuur	3,00%	2,00%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,18%	0,18%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,33%

* prijspeil 31-12-2021

	Disconteringsvoet *)				
Type	< 1960	1960-1974	1975-1989	1990-2004	>=2005
BOG	8,65%	8,41%	9,24%	8,55%	8,40%
MOG	8,72%	8,48%	9,31%	8,62%	8,47%
ZOG	8,65%	8,41%	9,24%	8,55%	8,40%

*) Ultimo 2021

Parameters parkeerplaatsen	Parkeer-plaatsen	Garagebox
Instandhoudingsonderhoud*	56	187
Beheerkosten*	29	40
Gemeentelijke OZB, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,22%	0,22%
Disconteringsvoet	6,34%	6,43%
Overdrachtskosten (%MW)	9,00%	9,00%

*prijspeil 31-12-2021

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Full waardering
Het uitgangspunt bij de full-waardering is dat minimaal eens per drie jaar het vastgoed getaxeerd wordt (met externe bezichtiging en nieuwe parameterinschattingen door een taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). In 2019 heeft een update van de full-waardering van het vastgoed plaatsgevonden dat op basis van de bepalingen uit het handboek full gewaardeerd moet worden. Dit betreft parkeervoorzieningen, intramuraal en bedrijfsonroerend goed die onderdeel uitmaken van de niet-DAEB tak.

Provides heeft voor een gedeelte van haar vastgoedbezit verplicht de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

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

BOG / MOG / ZOG

Vrijheidsgraad	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. De inschattingen voor respectievelijk de looptijd bij herziening, mutatiekans en huurvrije periode zijn gebaseerd op het handboek.
Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit o.a. de NVM-database.
Exit Yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd), beter passend en tot meer marktconforme waarderings-uitkomsten leiden. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5 + 5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie.
Leegwaarde(stijging)	Niet van toepassing bij BOG / MOG / ZOG
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Parkeergelegenheden

Vrijheidsgraad	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau een eigen inschatting gemaakt aan de hand van referenties uit o.a. de NVM-database.
Exit Yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. De Handboekberekening voor de eindwaarde heeft niet geleid tot een plausibele eindwaarde is door de exit yield overruled.
Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau een eigen inschatting gemaakt aan de hand van referenties uit o.a. de NVM-database.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft een eigen inschatting gemaakt, passend bij het risicoprofiel van het betreffende complex.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

	Marktwaarde (x € 1.000)		
Type	Full	Basis	Aantal VHE
BOG	3.698	3.471	21
MOG	325	306	4
ZOG	2.566	1.823	17
PAR	636	247	34
	7.225	**5.847**	**76**

Schattingen
Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen.

Parameters	Aanpassing parameter	Vastgoed beleggingssoort	Effect op reële waarde (x € 1.000)	
Huurverhoging	Boven inflatoire huurverhoging niet ingerekend	woningen	-5.177	-0,8%
Mutatiegraad	1% verhogen	woningen	40.757	6,4%
Mutatiegraad	1% verlagen	woningen	-27.397	-4,3%
Disconteringsvoet	0,5% verhogen	woningen	-64.021	-10,0%
Disconteringsvoet	0,5% verlagen	woningen	198.906	31,1%

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Uitgangspunten beleidswaarde
De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Provides en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Provides. 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. (indien full-versie:) Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde beleidshuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De beleidshuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten als volgt:

Type vastgoed	Beleidshuur		Beleidsonderhoud		Beleidsbeheer	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Eengezinswoningen	738	708	2.500	1.905	785	773
Meergezinswoningen	555	610	1.915	1.905	601	773
Zorgvastgoed (extramuraal)	652	504	2.500	1.459	785	592
Studenteenheden	285	191	1.250	953	393	387

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 beleidshuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

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

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor vastgoed in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door Provides wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als 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 Provides 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 onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is.

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

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

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Grondposities
Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Hoewel er geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

12.3 Financiële activa

Deelnemingen

De deelnemingen waarop Provides geen invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, worden tegen de verkrijgingsprijs gewaardeerd. Indien sprake is van een duurzame waardevermindering vindt waardering plaats tegen deze lagere waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en-verliesrekening.

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

12.4 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen, teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, en DAEB en Niet-DAEB vastgoed bestemd voor verkoop.
De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde. DAEB en Niet-DAEB vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de geldende boekwaarde dan wel lagere directe opbrengstwaarde.

De lagere directe opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere directe opbrengstwaarde. De lagere directe opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere directe opbrengstwaarde.

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

12.5 Vlottende vorderingen

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

12.6 Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

12.7 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

12.8 Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien er op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting is 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. Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval dat er per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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

Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een "verkoop onder voorwaarden" regeling.

Voorziening pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Provides is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de "verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering". In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord. Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de groep beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de groep leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Behalve de betaling van premies heeft de groep geen verdere verplichtingen uit hoofde van genoemde pensioenregeling. De groep heeft in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.
In paragraaf 20.4 wordt een nadere toelichting gegeven op de dekkingsgraad.

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Overige voorzieningen

Dit betreft voorzieningen in verband met rechten van medewerkers op een jubileumuitkering en een budget voor loopbaanontwikkeling.

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van Cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijf kans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van Provides op grond van Cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde gezien het onzekere tijdstip van besteding van het budget.

12.9 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.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door Provides zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf "onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".

12.10 Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces. Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

12.11 Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

12.12 Belastingen

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-aftrekbare kosten.

Latente belastingen

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de, 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. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringvoet is hierbij gebaseerd op de gemiddelde rente op vreemd vermogen, na vennootschapsbelasting.

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

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

12.13 Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente marktransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

12.14 Derivaten en hedge accounting

In een contract besloten (embedded) derivaten

Indien in enig contract zodanige bepalingen en afspraken zijn opgenomen die voldoen aan de kenmerken van een derivaat ('embedded derivaat') wordt vastgesteld of deze bepalingen en afspraken van het contract afgescheiden dienen te worden; afscheiding vindt plaats als:

- er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract; en
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument niet tegen reële waarde wordt gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

Voor zover het afgescheiden derivaat niet kan worden aangewezen als onderdeel van een hedge-relatie en hedge-accounting kan worden toegepast, wordt het afgescheiden derivaat geclassificeerd als "Overige derivaten".

In bepaalde huurcontracten is een huurprijsindexatieformule met referentie aan prijsindexcijfers opgenomen; geconcludeerd is dat geen sprake is van een af te scheiden derivaat.

Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden

De rentevoet van lopende financieringen is variabel van aard en gebaseerd op 6-maands Euribor. In de analyse van de financiële risico's is het risico van renteschommelingen onderkend en geconcludeerd dit risico niet zelf te willen dragen doch af te dekken door middel van derivaten. Voor deze derivaten wordt kostprijshedge accounting toegepast op basis van generieke documentatie met vastlegging van:

- de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

Op het moment van de eerste verantwoording worden deze derivaten gerubriceerd als 'Derivaten met toepassing van kostprijshedge-accounting'.

De waardering en resultaatbepaling is als volgt:

- Op moment van eerste waardering wordt de reële waarde van het derivaat bepaald; over het algemeen is de uitkomst daarvan een nihil-waarde en wordt geen actief- of passiefpost op de balans opgenomen.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

- De vervolgwaardering geschiedt tegen kostprijs of lagere marktwaarde waarbij een lagere waarde in geval van een effectieve hedge relatie voor de waardering en resultaatbepaling niet in aanmerking wordt genomen.
- Op moment van eerste waardering alsmede tussentijds bij aanpassing van de contractuele afspraken met betrekking tot het derivaat en/of het afgedekte renterisico van de betreffende lening wordt bepaald of sprake is van ineffectiviteit. Daartoe wordt beoordeeld of het referentiebedrag van het derivaat niet groter is dan de omvang van de lening alsmede dat de kritische kenmerken zoals omvang, looptijd, renteherzieningsdata, momenten van betaling van rente en aflossing, basis voor de rentevoet en dergelijke van het derivaat en het afgedekte renterisico aan elkaar gelijk zijn.
- Indien de kritische kenmerken niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de hedge relatie een ineffectief deel bevat. Indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst-en-verliesrekening van het betreffende boekjaar. Blijkt op een later moment dat het cumulatieve verlies wegens ineffectiviteit is afgenomen dan wordt deze afname ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Kostprijshedge-accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst-en-verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- De hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:
    - Indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off-balance of op de balans.
    - Indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst-en-verliesrekening overgebracht.

12.15 Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie er toe leidt dat alle, of nagenoeg alle, rechten op economische voordelen en alle, of nagenoeg alle, risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Leasing

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

13. Grondslagen van resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening

13.1 Algemeen

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

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

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

13.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2021 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2021 0% voor alle inkomens. De kale huur van een sociale sectorwoning gaat dit jaar dus niet omhoog. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 2,4% (inflatie 2021 van 1,4% + 1%).

Opbrengsten en lasten 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 derving 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

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

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, 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.

13.3 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Onder Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling worden de opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten verantwoord.

Onder lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten worden de lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering verantwoord.

13.4 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

13.5 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

13.6 Netto resultaat overige activiteiten

Hieronder vallen opbrengsten die niet direct aan de andere activiteiten zijn toe te rekenen zoals eenmalige opbrengsten, kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer.

13.7 Leefbaarheid

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

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven.

13.8 Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn aan de primaire activiteiten (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn de (salaris)kosten van het management, directie en de raad van commissarissen.

13.9 Financiële baten en lasten

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.

13.10 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, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.
Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en belastingschulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.
De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

13.11 Resultaat deelnemingen

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Provides. Het

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

13.12 Personeel

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

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

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

14. Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappijen en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappijen, alsmede ontvangen dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. Conform het wettelijk voorgeschreven model zijn deze opgenomen op de regels "ontvangsten" en "uitgaven verbinden" en "ontvangsten" en "uitgaven overig'. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

15. Grondslagen voor de gescheiden verantwoording DAEB en Niet-DAEB

15.1 Algemeen

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

15.2 Aard van de niet-DAEB activiteiten

De Niet-DAEB activiteiten van Provides bestaan (conform het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel") met name uit exploitatie van Niet-DAEB woongelegenheden en niet-woongelegenheden.

15.3 Grondslagen voor de splitsing

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

- Conform het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel", zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst op VHE niveau naar DAEB en Niet-DAEB.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is op VHE niveau gesplitst naar DAEB en Niet-DAEB.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- Alle deelnemingen van Provides zijn geclassificeerd als zijnde Niet-DAEB.
- In de DAEB-tak van Provides is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de Niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de Niet-DAEB-tak). Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde Niet-DAEB.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende "gesplitste" kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige balansposten, heeft Provides een verdeelsleutel toegepast op basis van kostenfactoren van het bezit in exploitatie van de toegelaten instelling.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Provides een verdeelsleutel toegepast op basis van kostenfactoren van het bezit in exploitatie van de toegelaten instelling.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

16. Toelichting op de geconsolideerde balans

1. Materiële vaste activa

(in duizenden euro's)	**31-12-2021**	31-12-2020
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	447	485
Totaal	447	485

1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

(in duizenden euro's)

	Materiele vaste activa ten dienste van exploitatie	
	2021	**2020**
Aanschafwaarde	2.284	2.159
Cumulatieve afschrijving en afwaardering	-1.799	-1.796
Boekwaarde 01 januari	485	363
Mutaties;		
Investeringen	42	189
Desinvesteringen	-8	-27
Afschrijvingen	-80	-66
Desinvesteringen afschrijvingen	8	26
	122	**122**
Aanschafwaarde	2.318	2.321
Cumulatieve afschrijving en afwaardering	-1.871	-1.836
Boekwaarde 31 december	**447**	**485**

Alle activa wordt lineair afgeschreven. Software en inventaris wordt afgeschreven over een termijn van 10 jaar. Bedrijfsauto's over een termijn van 6 jaar en computers en hardware over een termijn van 5 jaar.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

2. Vastgoedbeleggingen

(in duizenden euro's)	**31-12-2021**	31-12-2020
DAEB vastgoed in exploitatie	542.759	497.792
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	96.299	94.323
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.364	23.229
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.096	2.578
Totaal	668.518	617.922

2.1 DAEB vastgoed in exploitatie en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

(in duizenden euro's)

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Boekwaarde 1 januari	497.792	469.713	94.323	88.680
Mutaties;				
Effect scheiding activiteiten	-	-	-	-
Herclassificatie DAEB naar Niet-DAEB	-	-	-	-
Herclassificatie Niet-DAEB naar DAEB	2.655	3.142	-2.655	-3.142
Opleveringen	548	1.084	455	627
Investeringen	9.438	122	242	-
Vastgoed in ontwikkeling	-	-449	-	-
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-105	-1.331	-	-271
Herwaarderingen	41.324	25.452	4.042	6.532
Waardeverminderingen	-9.340	-372	-451	-3
Terugname waardeverminderingen	447	433	342	1.899
	44.967	**28.079**	**1.976**	**5.644**
Boekwaarde 31 december	**542.759**	**497.792**	**96.299**	**94.323**
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	353.237	310.875	42.023	38.933

De herclassificatie tussen DAEB en niet-DAEB vindt bij mutatie plaats bij wijziging van de classificatie van het vastgoed. Wanneer vastgoed geclassificeerd is als Niet-DAEB en bij mutatie deze opnieuw verhuurd wordt voor een huurprijs onder de liberalisatiegrens (sociaal) dient het betreffende object tegen marktwaarde verkocht te worden aan de DAEB tak. Alleen bij verhuur boven de liberalisatiegrens blijft de classificatie niet-DAEB. In 2021 zijn 11 niet-DAEB verkocht (herclassificatie) aan de DAEB tak (2020: 17 herclassificaties).

De opleveringen bestaan in 2021 uit 6 woningen welke gesplitst zijn en in exploitatie zijn gekomen en 1 woning die vanuit de voorraad in exploitatie is gekomen.

Ultimo 2021 betreft de post DAEB vastgoed in exploitatie 3.205 (2020: 3.189) verhuureenheden en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 502 (2020: 513) verhuureenheden.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

Type vastgoed (x € 1.000)	MW2021	Stap 1 Beschik-baarheid	Stap 2 Betaal-baarheid	Stap 3 Kwaliteit	Stap 4 Beheer	BW 2021
Eengezinswoningen	225.261	12.708	-93.952	-34.602	544	109.959
Meergezinswoningen	397.454	30.791	-153.762	-79.702	-4.977	189.803
Studenteenheden	680	96	-197	-257	34	357
Zorgvastgoed (extramuraal)	3.945	555	-989	-402	43	3.152
Bedrijfsmatig onroerend goed*	3.698	0	0	0	0	3.698
Maatschappelijk onroerend goed*	1.785	0	0	0	0	1.785
Zorgvastgoed (intramuraal)*	4.859	0	0	0	0	4.859
Garagebox*	1.196	0	0	0	0	1.196
Parkeerplaats*	180	0	0	0	0	180
Totaal ultimo	**639.058**	**44.150**	**-248.900**	**-114.963**	**-4.356**	**314.989**
2020	592.115	39.217	-244.803	-48.656	-4.043	*333.831*

Marktwaarde DAEB en Niet DAEB vastgoed in exploitatie	639.058
Maatschappelijke bestemming (van het Eigen vermogen)	**324.069**

* is gelijk aan de marktwaarde verhuurde staat

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

De impact van de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven:

Stap	Gehanteerd in reële waarde	Afwijking n.a.v. stap	Effect op marktwaarde	
			In € x 1000	In % van de reële waarde
Marktwaarde			639.058	100,00%
Stap 1: beschikbaarheid	Hoogste van uitponden en doorexploiteren	Volledig doorexploiteren	44.150	6,91%
Stap 2: betaalbaarheid	Markthuur	Streefhuur	-248.900	-38,95%
Stap 3: kwaliteit	Marktconforme onderhoudsnorm	Beleids-onderhoudsnorm	-114.963	-17,99%
Stap 4: beheer	Marktconforme beheernorm	Beleids-beheernorm	-4.356	-0,68%
Beleidswaarde			**314.989**	49,29%

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Zekerheden en beperkingen
Vastgoedbeleggingen met een marktwaarde van € 639 mln. (2020: € 592 mln.) zijn hypothecair verbonden ten behoeve van kredietinstellingen.

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed
Provides heeft zich jegens de gemeente verplicht om minimaal 2.400 (2020 minimaal 2.400) woningen met een huurprijs t/m € 678,66 (2020 € 663,40) aan te houden voor de primaire doelgroep. Hierbij is echter geen verkoopverbod opgelegd. In de marktwaarde is voor dit deel van de vastgoedportefeuille dan ook geen rekening gehouden met een verplicht scenario doorexploiteren, uitgaande van een niet-marktconforme verhuur aan deze doelgroep.

WOZ-informatie
De WOZ-waarde van DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2021 € 759 miljoen (2020: € 678 miljoen).

2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Boekwaarde 1 januari	23.229	22.861
Mutaties;		
Desinvesteringen	-2.599	-3.318
Terugkoop resultaat	322	276
Vastgoed bestemd voor de verkoop	111	738
Aanpassing marktwaarde	3.302	2.672
	1.136	**368**
Boekwaarde 31 december	**24.364**	**23.229**

Gedurende 2021 is 1 woning (2020: 5 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. In 2021 zijn 9 woningen direct afgekocht door de huidige bewoners. Tevens zijn 2 woningen teruggekocht en in exploitatie genomen. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2021 111 (2020: 121).

2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Boekwaarde 1 januari	2.578	2.481
Mutaties;		
Investeringen	4.376	2.665
Overboekingen	-1.123	-1.084
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-735	-1.484
	2.518	**97**
Boekwaarde 31 december	**5.096**	**2.578**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

De investeringen bestaan uit de volgende projecten:

	2021	2020
Hitteschild	2.510	811
Europakwartier	24	64
Weegbree	0	1.012
Clinckhoeff	41	29
A. Van Culemborg	345	210
Lanceerplaats	93	204
IJsselveld-Oost 1010-4/5	0	336
Lage Biezen	110	-
Splitsingen IJ-Oost	539	-
Zonnepanelen	714	-
Totaal	**4.376**	**2.665**

Overboekingen

De overboekingen betreft de oplevering van de geplaatste zonnepanelen vanuit het project zonnepanelen (0,7 mln.) en de in 2021 gesplitste woningen (0,4 mln.).

Overige waardeverminderingen en terugneming daarvan

Dit betreft het deel van de projecten dat als onrendabele investering wordt aangemerkt.

Grondposities

In 2003/2004 zijn gronden aangekocht in IJsselstein-Zuid, in 2006 in IJsselstein-Noord, met intentie vastgoed hierop te realiseren. Deze gronden (22,5 hectare) zijn in 2017 overgenomen door Provides BV voor een aanschafwaarde van € 2,25 miljoen. De gronden zijn verwerkt onder vastgoed in ontwikkeling. De waarde bedraagt in 2021 € 4,35 miljoen, gelijk aan de getaxeerde waarde per 31-12-2020. Bij het bepalen van de taxatiewaarde is geen rekening gehouden met de kans op daadwerkelijke bestemmingswijziging. Waardering van de grondposities is de verkrijgingsprijs of de lagere marktwaarde, aangezien de actuele marktwaarde hoger ligt wordt gewaardeerd op de verkrijgingsprijs van 2,25 miljoen. Met de oorspronkelijke eigenaren van diverse percelen is een nabetaling bij wijziging van het bestemmingsplan overeengekomen. Deze voorwaardelijke verplichting tot nabetaling bedraagt ongeveer € 2,5 miljoen.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

3. Financiële vaste activa

(in duizenden euro's)	**31-12-2021**	31-12-2020
Deelnemingen	30	30
Latente belastingvorderingen	219	0
Totaal	249	30

3.1 Deelnemingen

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Boekwaarde 1 januari	30	30
Boekwaarde 31 december	30	30
Specificatie:		
Deelneming Woningnet N.V.	30	30
Deelnemingen	**30**	**30**

3.2 Latente belastingvorderingen

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Boekwaarde 1 januari	0	0
Mutatie latentie	219	0
Latente belastingvorderingen	**219**	**0**

De latente belastingvordering heeft betrekking op de afgesloten Vestia lening, waarbij het verschil tussen de nominale waarde en de hogere marktwaarde in één keer ten laste van het resultaat komt, fiscaal komt dit in twee jaar in aftrek.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

4. Voorraden

(in duizenden euro's)	**31-12-2021**	31-12-2020
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	899
Overige voorraden	0	12
Totaal	0	911

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Ultimo boekjaar is er geen voorraad te verkopen woningen.

(In duizenden euro's)

	2021	2020
Boekwaarde 1 januari	899	272
Bij: voorraad VOV	2.599	3.318
Bij: van DAEB vastgoed in exploitatie	212	1.331
Bij: van Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	271
Af: naar DAEB vastgoed in exploitatie	-135	-
Af: naar Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-455	-627
Af: verkocht regulier	-3.009	-2.926
Af: verkocht "verkocht onder voorwaarden"	-111	-738
Boekwaarde 31 december	**0**	**899**

Voor het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie dat op basis van een door de toegelaten instelling opgesteld verkoopplan in de komende vijf jaar bestemd is voor verkoop, wordt hierna een toelichting gegeven op de boekwaarde en de verwachte opbrengstwaarde gesplitst naar het komend jaar en de daaropvolgende vier jaar. Voor het jaar 2022 is er een verkoopstop afgegeven ten behoeve van het aantal benodigde logeerwoningen.

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde 31-dec-21	Verwachte opbrengstwaarde
DAEB: woningen			
2022	0	0	0
2023 tot en met 2026	19	2.568	3.498
Totaal		**2.568**	**3.498**

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde 31-dec-21	Verwachte opbrengstwaarde
niet-DAEB: woningen			
2022	0	0	0
2023 tot en met 2026	5	1.098	1.460
Totaal		**1.098**	**1.460**

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde per 31-dec-21	Verwachte opbrengstwaarde
Niet-DAEB vastgoed:			
2022			
– commerciële ruimten	0	-	-
Totaal		**0**	**0**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

5. Vorderingen

(in duizenden euro's)	**31-12-2021**	31-12-2020
Huurdebiteuren	135	71
Belastingen en premies sociale verzekeringen	402	0
Overige vorderingen	14	67
Overlopende activa	1	659
Totaal	552	797

5.1 Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

Op de vordering op huurders is een voorziening in mindering gebracht vanwege dubieuze debiteuren van € 58.000 (2020: € 74.000). De omvang van de voorziening is bepaald op basis van een beoordeling van de oninbaarheid van de vorderingen.

5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2021	31-12-2020
Terug te ontvangen VPB	402	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	**402**	**0**

5.3 Overige vorderingen

	31-12-2021	31-12-2020
Overige vorderingen huurdebiteuren	10	16
Leveranciers vorderingen	4	51
Overige vorderingen	**14**	**67**

5.4 Overlopende activa

	31-12-2021	31-12-2020
Overlopende activa	1	659
Overlopende activa	**1**	**659**

De overlopende activa bestond in 2020 grotendeels uit de opbrengsten van verkoop van het oude kantoorpand en een te ontvangen subsidie m.b.t. het project Europakwartier. Beide posten zijn in 2021 afgewikkeld.

6. Liquide middelen

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking. Ultimo 2021 is er geen kredietfaciliteit.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

7. Eigen Vermogen

(in duizenden euro's)

	Overige reserve algemeen	Overige reserve inzake waardeverandering vastgoed	Totaal
Stand per 1 januari 2021	102.330	366.096	468.426
Resultaat 2021	51.142	-	51.142
Mutatie herwaardering	-46.948	46.948	-
Stand per 31 december 2021	**106.523**	**413.044**	**519.568**

7.1 Herwaarderingsreserve

(in duizenden euro's)

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	DAEB Woningen VOV	Niet-DAEB Woningen VOV	DAEB Voorraden	Totaal
Stand per 1 januari 2021	310.875	38.933	14.736	1.336	215	366.096
Desinvesteringen	-	-	-1.552	-138	-119	-1.809
Overboekingen	1.037	-952	100	-	-97	89
Mutatie herwaardering	41.324	4.042	2.637	664	-	48.668
Stand 31 december 2021	**353.237**	**42.023**	**15.922**	**1.862**	**0**	**413.044**

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

7.2 Bestemming van het resultaat 2021

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ad € 51,1 mln. als volgt te bestemmen:

- De niet-gerealiseerde waardeveranderingen komen voor € 46,9 mln. ten gunste van de herwaarderingsreserve.
- Het overig resultaat a 4,2 mln. komt ten gunste van de overige reserves.

Dit voorstel is reeds in de gepresenteerde balans verwerkt.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

8. Voorzieningen

(in duizenden euro's)	**31-12-2021**	31-12-2020
Voorziening onrendabele investeringen	1.161	10.191
Voorziening jubilea en loopbaanontwikkeling	96	93
Totaal	1.257	10.284

8.1 Voorziening onrendabele investering

(in duizenden euro's)

	DAEB vastgoed in ontwikkeling	Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling
Stand 1 januari 2021	10.191	0
Onttrekkingen	-9.282	0
Toevoegingen (overige waardeveranderingen)	252	0
Stand 31 december 2021	**1.161**	**0**
Waarvan:		
looptijd <= 1 jaar	0	
Looptijd 2 - 5 jaar	1.161	
looptijd > 5 jaar	0	

De voorziening onrendabele investering heeft betrekking op de volgende projecten:

	ORT	Activa IO/IE	Voorziening
Hitteschild	1.538	1.538	0
Aleida van Culemborgstraat	1.268	580	688
Splitsingen IJsselveld-Oost	674	422	252
IJsselveld-oost 1010-4/5	8.870	8.649	221
Totaal	**12.350**	**11.189**	**1.161**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

9. Langlopende schulden

(in duizenden euro's)	31-12-2021	31-12-2020
Schulden/leningen aan krediet instellingen	115.993	112.149
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23.162	22.393
Totaal	139.154	134.542

(in duizenden euro's)	2021			
	Rente %	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
Schulden/leningen overheid	0,7%	5.672	5.672	11.345
Schulden/leningen kredietinstellingen	2,3%	88.648	16.000	104.648
Totaal		94.320	21.672	115.993

	2020			
	Rente %	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
Schulden/leningen overheid	1,6%	11.027	5.672	16.699
Schulden/leningen kredietinstellingen	2,6%	72.450	23.000	95.450
Totaal		83.477	28.672	112.149

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk Financiële Instrumenten, paragraaf renterisico's.

9.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Boekwaarde 1 januari	112.149	118.649
Bij: aflossingsverplichting komend jaar	7.500	10.000
Stand 1 januari	119.649	128.649
Bij: opgenomen leningen	20.468	4.000
Bij: agio op nieuwe leningen	1.730	0
Af: aflossingen in de verslagperiode	-12.855	-10.000
Bij: opname roll-over	5.000	1.000
Af: terugstortingen roll-over	-6.000	-4.000
Af: aflossingsverplichting naar kortlopende schulden	-12.000	-7.500
Stand 31 december	**115.993**	**112.149**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' (1,7 mln.) en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van 40 jaar.

In 2021 was de gemiddelde vaste rente 2,28% over de leningen (2020: 2,57%). De reële waarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2021 € 167 miljoen (2020: € 171 miljoen).
Van het schuldrestant aan het einde van de verslagperiode wordt € 12 miljoen in 2022 afgelost. Deze aflossing is opgenomen onder de kortlopende schulden. In de jaren 2023 t/m 2026 wordt € 21,7 miljoen afgelost. Na 2026 wordt € 92,6 miljoen afgelost.

Zekerheden
Van de leningen overheid en kredietinstellingen is € 119 miljoen (2020: € 106 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Provides zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 639 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Aflossingssysteem
De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe systeem.

9.2 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV

Het verloop van deze post is als volgt:

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Boekwaarde 1 januari	22.393	22.260
Verplichtingen uit nieuwe overeenkomsten	160	784
Vervallen verplichtingen door terugkoop	-2.599	-3.319
Terugkoopresultaat	392	383
Waardeverandering in de verslagperiode	2.816	2.285
Boekwaarde 31 december	**23.162**	**22.393**

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 111 woningen (2020: 121).

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

10. Kortlopende schulden

(in duizenden euro's)	**31-12-2021**	31-12-2020
Schulden aan kredietinstellingen	12.000	7.500
Schulden aan leveranciers	426	717
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.041	1.466
Overlopende passiva	2.668	2.774
Totaal	16.135	12.457

10.1 Schulden aan kredietinstellingen

(in duizenden euro's)

	31-12-2021	31-12-2020
Aflossing leningen volgende verslagperiode	12.000	7.500
Schulden aan kredietinstellingen	**12.000**	**7.500**

10.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

(in duizenden euro's)

	31-12-2021	31-12-2020
Omzetbelasting	1.041	258
Vennootschapsbelasting	0	1.149
Loonheffing	0	59
Belastingen en premies sociale verzekeringen	**1.041**	**1.466**

10.3 Overlopende passiva

(in duizenden euro's)

	31-12-2021	31-12-2020
Niet vervallen rente langlopende schulden	1.684	1.884
Aan huurders terug te betalen servicekosten	10	126
Overige schulden en overlopende passiva	974	764
Overlopende passiva	**2.668**	**2.774**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

11. Financiële instrumenten

Algemeen

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

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Provides kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren. We maken gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelen wij enkel met kredietwaardige partijen en hebben we procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Het risico inzake huurdebiteuren is normaal. Voor dit risico is een voorziening getroffen.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Provides over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Provides heeft geen kredietfaciliteit. De liquide middelen ultimo 2021 zijn voldoende om aan de verplichtingen te voldoen. In 2019 is een roll-over lening met variabele hoofdsom afgesloten (maximaal 5 mln.) om het liquiditeitsrisico te beperken. Ultimo 2021 is deze lening voor 1 mln. opgenomen (2020: 2 mln.).

Voor een toelichting op de liquiditeitsrisico's specifiek inzake de rentederivaten wordt verwezen naar paragraaf derivaten en hedgeaccounting van dit hoofdstuk.

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Provides loopt rentekasstroom risico's over de liquide middelen en rentedragende langlopende schulden. Voor schulden met variabele renteafspraken wordt het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijke daling van de marktrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Verwezen wordt verder naar paragraaf derivaten en hedgeaccounting van dit hoofdstuk.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Renteprijsrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

2021 Restant looptijd	Renteklasse (bedragen in 1.000 Euro) Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	6% - 7%	> 7%	Totaal
1 – 5 jaar	20.672	7.000	6.000	-	-	-	33.672
6 – 10 jaar	19.977	-	-	-	-	-	19.977
11 – 15 jaar	16.000	-	-	-	-	-	16.000
16 – 20 jaar	7.000	14.000	-	-	-	-	21.000
> 20 jaar	5.000	29.500	2.844	-	-	-	37.344
Totaal	**68.649**	**50.500**	**8.844**	**-**	**-**	**-**	**127.993**

2020 Restant looptijd	Renteklasse (bedragen in 1.000 Euro) Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	6% - 7%	> 7%	Totaal
1 – 5 jaar	31.172	7.000	-	-	-	-	38.172
6 – 10 jaar	18.622	-	-	-	-	-	18.622
11 – 15 jaar	5.000	5.355	-	-	-	-	10.355
16 – 20 jaar	4.000	14.000	-	-	-	-	18.000
> 20 jaar	5.000	29.500	-	-	-	-	34.500
Totaal	**63.795**	**55.855**	**-**	**-**	**-**	**-**	**119.649**

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies (bedragen in € 1.000):

	Jaaraflossingen	**Eindaflossingen**	**Renteconversies**
2022	12.000	12.000	-
2023	5.000	5.000	-
2024	6.000	6.000	-
2025	5.672	5.672	-
2026	5.000	5.000	-

De looptijd van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,3 jaar (2020: 6,2 jaar) en 13,7 jaar (2020: 10,7 jaar).

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings moment. Het risico van deze leningen betreft:

- op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
- de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

- De rente van de variabel rentende leningen (roll-over leningen) zijn alle gebaseerd op 6-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsafslag respectievelijk opslag die varieert van 20 basispunten tot 27 basispunten.
- Het renterisico van de roll-over leningen is voor € 10 miljoen afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps).
- De roll-over lening zonder onderliggende renteswap heeft een variabele rente gebaseerd op de 1-maands Euribor, met opslag van 16 basispunten.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille, beleggingen, spaargelden en andere liquiditeiten.

Derivaten en hedgeaccounting

Algemene hedgestrategie

Provides voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstromen uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe worden als hedge-instrumenten renteswapcontracten afgesloten. Met een renteswap ontvangt Provides een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug.

Hedge accounting

Op basis van de hiervoor genoemde hedgestrategie wordt in de jaarverslaggeving kostprijshedge-accounting toegepast waarbij de waarderingsresultaten van de afgedekte posities (leningen) en het afdekkingsinstrument (renteswaps) gelijktijdig in de winst-en-verliesrekening worden verwerkt teneinde aldus de toegepaste risicoafdekking in de verslaggeving tot uitdrukking te brengen.

Hedge documentatie

Provides heeft gekozen voor het toepassen van hedge accounting op basis van generieke documentatie met behulp waarvan de effectiviteit van de hedge-relatie wordt beoordeeld. Hierin zijn de doelstellingen van risicobeheer en van de hedgestrategie beschreven alsmede de afgedekte posities en in te zetten hedge-instrumenten inclusief de verwachte effectiviteit.

Effectiviteit hedge-relatie

Voor elke verslaggevingsperiode wordt ten aanzien van de rentestromen de effectiviteit van de hedge relaties getest middels het vergelijken van de kritische kenmerken (o.a. omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Indien ineffectiviteit wordt vastgesteld, wordt deze direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Op renteswaps wordt kostprijshedge-accounting toegepast.

Renteswaps

Provides heeft een tweetal swapcontracten afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit lening contracten met een variabele rente af te dekken. De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderhandse leningen. Zoals onder de waarderingsgrondslagen toegelicht wordt hierbij kostprijshedge-accounting toegepast, waardoor de renteswaps tegen kostprijs worden gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waardemutaties niet in het resultaat worden verantwoord.

Derivaat	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Te bet. Rente	Te ontv. Rente	Reële waarde 31-12-2021	Reële waarde 31-12-2020
Rabo 1	5.000.000	28-01-2013	30-01-2023	3,60%	6m euribor	-398.932	-606.715
Rabo 2	5.000.000	03-12-2013	05-12-2022	3,74%	6m euribor	-213.897	-429.864
	10.000.000					-612.829	-1.036.579

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

12. Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Provides een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommitteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Provides opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2021 bedroeg de heffing 0,0624% (€ 65.333) en het gecommitteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt €388.304 per 31 december 2021 (€4,0 miljoen per 31 december 2020).

Stichting Provides zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 1,5 mln. moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommitteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommitteerde obligo zou opeisen dient Stichting Provides het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Stichting Provides verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Verplichtingen uit vastgoedbeleggingen

Met betrekking tot de aangekochte gronden in 2003, 2004 en in 2006, is met de verkopers van de diverse percelen een nabetaling bij wijziging van het bestemmingsplan overeengekomen. De contractueel overeengekomen verplichting tot nabetaling bedraagt ongeveer 2,5 miljoen (2020: € 2,8 miljoen). De feitelijke omvang van de uitgaande kasstroom is afhankelijk van het moment van realisatie van de bestemmingsplanwijziging.

Pensioenen

Provides heeft een uitvoeringsovereenkomst met SPW, het bedrijfstakpensioenfonds voor woningcorporaties. Provides dient een voorziening op te nemen indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst per balansdatum een verplichting bestaat en het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang betrouwbaar kan worden geschat. Deze verplichting bestaat ultimo 2021 niet. Derhalve is ultimo 2021 geen voorziening gevormd.

In december 2021 bedroeg de afgeronde dekkingsgraad van SPW 126,0% (2020: 103,1%). De pensioenregeling met SPW is een middelloonregeling. Het langleven-risico als het beleggersrisico ligt bij de pensioenuitvoerder, SPW.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

Provides heeft als lessee een operationeel leasecontract voor een auto afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen zijn als volgt te specificeren:

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Periode <= 1 jaar	9	17
Tussen de 1 en de 5 jaar	-	26
Periode > 5 jaar	-	-

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Huurverplichtingen
Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen inzake onroerend goed (kantoorpand) bedraagt in totaal € 93.000 (incl. servicekosten). De toekomstige minimale huurbetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Periode <= 1 jaar	93	93
Tussen de 1 en de 5 jaar	0	94
Periode > 5jaar	-	-

De huurverplichtingen lopen van 2017 tot 2022. Ten behoeve van de verhuurder van het kantoorpand zijn geen garanties afgegeven ter nakoming van de contractuele verplichtingen.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

17. Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

20. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

20.1 Huuropbrengsten

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Woningen en woongebouwen DAEB	22.306	22.101
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	3.614	3.630
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	109	175
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	387	381
Huur DAEB en Niet-DAEB	26.415	26.288
Huurderving wegens leegstand	-85	-155
Huurderving wegens oninbaarheid	-17	-110
Huuropbrengsten	**26.313**	**26.023**

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2021	2020
IJsselstein	25.570	25.302
Utrecht	744	721
	26.313	26.023

20.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Vergoeding servicecontracten	1.776	1.729
Derving wegens leegstand	-28	-13
restitutie middels afrekening	-10	-126
Opbrengsten servicecontracten	1.738	1.589
Kostprijs servicecontracten	-1.789	-1.584
Servicecontracten resultaat	**-51**	**5**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

20.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Toegerekende organisatie kosten	547	538
Toegerekende Personeelskosten	1.531	1.146
Lasten verhuur en beheer	**2.078**	**1.684**

20.4 Lonen en salarissen

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Salarissen	1.604	1.656
Sociale lasten	251	289
Pensioenlasten	217	299
Werk door derden	1.321	553
	3.393	**2.797**

De gehanteerde pensioenregeling van Provides is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126% (31 december 2020: 103,1%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 104,3% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB).

Gemiddeld over 2021 bestond het personeelsbestand uit 26,2 fte (2020: 30,2 fte), exclusief (inhuur) werk door derden. De werknemers waren in 2021 allen in Nederland werkzaam (2020: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

	2021	2020
Opbouw fte's		
Directie	4,3	4,2
Bedrijfsvoering	8,4	9,9
Klant	13,5	16,1
Aantal fte's in dienst	**26,2**	**30,2**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

20.5 Toerekening bedrijfskosten

De toegerekende organisatiekosten en personeelskosten aan de verschillende activiteiten van Provides zijn verdeeld op basis van verdeelsleutels. De personeelskosten worden per werknemer verdeeld op basis van tijdsbesteding per activiteit. De organisatiekosten worden op basis van het aantal toegerekende fte's per activiteit verdeeld.

Personeel

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Salariskosten	2.072	2.244
Werk door derden	1.321	553
Salariskosten + werk door derden	**3.393**	**2.797**
Personeelskosten toegerekend aan:		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.531	1.146
Lasten onderhoudsactiviteiten	410	552
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	5	8
Overige activiteiten	36	36
Leefbaarheid	112	108
Overige organisatiekosten	1.298	947
	3.393	**2.797**

Organisatie

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Opleidingskosten	35	51
Overige personele kosten	92	40
Afschrijvingskosten	70	66
Huisvestingskosten	152	146
Automatiseringskosten	507	523
Advieskosten	367	356
Overige algemene kosten	132	151
Indirecte beheerkosten	**1.354**	**1.333**
Indirecte beheerkosten toegerekend aan:		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	547	538
Lasten onderhoudsactiviteiten	377	371
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	6	6
Overige activiteiten	25	25
Leefbaarheid	76	75
Overige organisatiekosten	323	318
	1.354	**1.333**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Percentages toegerekende organisatiekosten

	2021	2020
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	41,26%	40,38%
Lasten onderhoudsactiviteiten	22,68%	27,80%
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,37%	0,48%
Overige activiteiten	2,12%	1,85%
Leefbaarheid	6,49%	5,62%
Overige organisatiekosten	27,08%	23,87%
	100%	**100%**

De percentages zijn bepaald op basis van hoeveel FTE in loondienst ultimo jaar werkzaam is voor de verschillende activiteiten.

20.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Planmatig onderhoud	3.234	2.197
Mutatieonderhoud	484	546
Reparatie- / klachtenonderhoud	1.024	838
Contractonderhoud	474	586
Renovatie bij mutatie	606	215
Opbrengsten serviceabonnementen	-114	-112
Kosten serviceabonnementen	186	131
Overige onderhoudslasten	55	94
Directe lasten onderhoud	**5.948**	**4.496**
Toegerekende organisatiekosten	377	371
Toegerekende personeelskosten (indirect)	61	100
Totaal onderhoud	**6.386**	**4.967**

20.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Verzekeringen	-108	-108
Verhuurdersheffing	-3.564	-3.296
Overige belastingen	-836	-796
Contributie Aedes	-38	-38
Representatie huurders	-11	-8
Overige directe kosten	-94	-92
Directe operationele lasten	**-4.650**	**-4.337**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

21. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

In 2021 zijn er geen projecten geweest voor vastgoed in ontwikkeling.

22. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

22.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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 onder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van voorgenoemd vastgoed is het verschil tussen de terugkoopwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

(in duizenden euro's)	2021	2020
Verkoopopbrengst DAEB	1.708	2.461
Verkoopopbrengst Niet-DAEB	0	274
Kostprijs verkopen DAEB	-758	-1.645
Kostprijs verkopen Niet-DAEB	0	-271
Verkoopkosten	-63	-104
Resultaat verkocht onder voorwaarden	-70	-107
	817	608
Toegerekende organisatie kosten	-6	-6
Toegerekende Personeelskosten	-5	-8
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**805**	**594**

De verkoopopbrengsten hebben betrekking op 5 regulier verkochte woningen, 9 afkopen van de koopgarant (2020: 15 woningen).

23. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Overige waardeveranderingen	-674	-10.053
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB	41.402	25.512
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen Niet-DAEB	3.933	8.429
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	486	387
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**45.146**	**24.275**

De overige waardeveranderingen hebben betrekking op de verwachtte onrendabele top voor de projecten Hitteschild, Aleida van Culemborgstraat en IJsselveld-Oost. De niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB en Niet-DAEB hebben betrekking op het vastgoed in exploitatie, gewaardeerd conform Handboek modelmatig waarderen 2021.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

24. Netto resultaat overige activiteiten

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Opbrengsten overige activiteiten	249	210
Kosten overige activiteiten	-300	0
Toegerekende organisatiekosten	-25	-25
Toegerekende Personeelskosten	-36	-36
Netto resultaat overige activiteiten	**-112**	**149**

De opbrengsten overige activiteiten hebben betrekking op de opbrengsten SSK en overige eenmalige opbrengsten. De kosten in 2021 hebben betrekking op de verkoop van het oude kantoorpand aan de Zomerdijk. Bij de verkoop van het oude kantoorpand is een voorwaardelijk deel van de verkoopprijs, € 300.000, ten gunste van het resultaat gebracht omdat de gemeente zich zou inspannen om de weg tussen het kantoorpand en de koper over te dragen aan de koper. Vijf jaar na de verkoop heeft de gemeente ons definitief medegedeeld dat overdracht van de weg aan de koper niet haalbaar is. Derhalve wordt de vordering nu afgeboekt en komt het bedrag ten laste van het resultaat.

25. Overige organisatiekosten

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Raad van Commissarissen	54	48
Accountantskosten	65	58
Volkshuisvestelijke bijdrage	1.730	0
Obligoheffing WSW	65	0
Bijdrageheffing Aw	10	20
Toegerekende organisatiekosten	323	318
Toegerekende Personeelskosten	1.298	947
Overige Organisatiekosten	**3.547**	**1.392**

De volkshuisvestelijke bijdrage in 2021 heeft betrekking op de afgesloten Vestia lening, waarbij het verschil tussen de nominale waarde en de hogere marktwaarde in één keer ten laste van het resultaat komt.

26. Leefbaarheid

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Bijdrage leefmilieu en sociaal buurtbeheer	48	37
Toegerekende organisatiekosten	76	75
Toegerekende Personeelskosten	112	108
Leefbaarheid	**236**	**220**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

27. Saldo financiële baten en lasten

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Overige rentebaten	3	4
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	4
Rente opgenomen langlopende leningen	-3.282	-3.821
Overige rentelasten	-92	-50
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.375	-3.871
Saldo financiële baten en lasten	**-3.372**	**-3.867**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

28. Belastingen

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). 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 de groep 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

De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2021	2020
Acute belastingen boekjaar	867	2.312
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	43	776
Mutatie latente belastingen	-219	0
	690	**3.088**

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2020: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 1,67% (2020: 7,82%).

Aansluiting tussen het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen en het fiscale resultaat

(in duizenden euro's)	2021	2020
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	51.791	34.580
Fiscaal hogere afschrijvingen	-244	-203
Fiscaal lagere onderhoudslasten	-4.655	149
Afschrijving agio/disagio leningen o/g	-	-23
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-45.820	-24.275
Waardeveranderingen grondpositie	675	-
Fiscaal hogere opbrengsten verkopen huurwoningen	-825	575
Aanwending / vrijval HIR	-	-214
Saneringsheffing	865	-
Overige verschillen	-14	84
Fiscale winst	**1.783**	**10.673**
Niet-aftrekbare deel gemengde kosten	6	7
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-12	-15
Mutatie herinvesteringsreserve (HIR)	-	-1.006
Niet-aftrekbare rente (ATAD)	1.789	-342
Belastbare winst	**3.567**	**9.316**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Fiscaal resultaat 2021	3.567	
Belastingtarief	16,5% - 25%	
Acute vennootschapsbelasting		867
Verwachtte correctie voorgaande jaren	43	
Mutatie latentie Vestia lening	-219	
Belasting vennootschapsbelasting 2021		**690**

29. Gebeurtenissen na balansdatum

Op 1 januari 2022 is Stichting Provides gefuseerd met Stichting GroenWest uit Woerden, tot Stichting Cazas Wonen. Bij de fusie is Stichting GroenWest de verkrijgende rechtspersoon en Stichting Provides de verdwijnende rechtspersoon. De vermogensbestanddelen van Stichting Provides worden met ingang van 1 januari 2022 opgenomen in de jaarrekening van Stichting Cazas Wonen.
De fusie heeft geen invloed op de positieve continuïteitveronderstelling.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

18. Enkelvoudige balans per 31 december 2021

(Na bestemming van het resultaat)

ACTIVA (bedragen x € 1.000)	31-12-2021	31-12-2020
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	447	485
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	542.759	497.792
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	96.299	94.323
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.364	23.229
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.846	328
Totaal vastgoedbeleggingen	**666.268**	**615.672**
Financiële vaste activa		
Startleningen u/g hybride scheiding	2.308	2.672
Deelnemingen	3.420	3.555
Latente belastingvorderingen	219	0
Totaal financiële vaste activa	**5.947**	**6.227**
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	899
Overige voorraden	0	12
Totaal voorraden	**0**	**911**
Vorderingen		
Huurdebiteuren	135	71
Belastingen en premies sociale verzekeringen	402	0
Overige vorderingen	14	67
Overlopende activa	1	659
Totaal vorderingen	**552**	**797**
Liquide middelen	2.900	1.613
Totaal activa	**676.115**	**625.707**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

PASSIVA (bedragen x € 1.000)	31-12-2021	31-12-2020
Eigen vermogen		
Overige reserve algemeen	106.523	102.330
Herwaarderingsreserve	413.044	366.096
Totaal eigen vermogen	**519.568**	**468.426**
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	1.161	10.191
Overige voorzieningen	96	93
Totaal voorzieningen	**1.257**	**10.284**
Langlopende schulden		
Schulden/leningen kredietinstellingen	115.993	112.149
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23.162	22.393
Totaal langlopende schulden	**139.154**	**134.542**
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	12.000	7.500
Schulden aan leveranciers	426	717
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.041	1.466
Overlopende passiva	2.668	2.771
Totaal kortlopende schulden	**16.135**	**12.454**
Totaal passiva	**676.115**	**625.707**

Qconcepts
dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

19. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021

FUNCTIONELE INDELING (bedragen x € 1.000)	2021	2020
Huuropbrengsten	26.313	26.023
Opbrengsten servicecontracten	1.738	1.589
Lasten servicecontracten	-1.789	-1.584
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.078	-1.683
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.386	-4.966
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.647	-4.335
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**13.151**	**15.044**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.638	2.628
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-12	-14
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-821	-2.020
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**805**	**594**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-674	-10.053
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	45.334	33.940
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	486	387
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**45.146**	**24.274**
Opbrengst overige activiteiten	249	210
Kosten overige activiteiten	-361	-60
Netto resultaat overige activiteiten	**-112**	**150**
Overige organisatiekosten	**-3.547**	**-1.390**
Leefbaarheid	**-236**	**-220**
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	117	134
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.356	-3.861
Saldo financiële baten en lasten	**-3.239**	**-3.727**
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	**51.968**	**34.726**
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-690	-3.088
Resultaat deelnemingen	-136	-146
RESULTAAT NA BELASTINGEN	**51.142**	**31.492**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

20. Enkelvoudig kasstroomoverzicht over 2021

Kasstroomoverzicht (bedragen x € 1.000)	2021	2020
Huren	26.194	26.009
Servicecontracten	1.610	1.637
Overige bedrijfsontvangsten	266	241
Rente ontvangsten	114	131
Ontvangsten	28.184	28.018
Personeelsuitgaven	-2.044	-2.240
Onderhoudsuitgaven	-6.091	-5.809
Overige bedrijfsuitgaven	-5.586	-4.400
Rente uitgaven	-3.556	-4.025
Sector specifieke heffing	-3.287	-3.316
Leefbaarheid	-52	-35
Vennootschapsbelasting	-2.460	-663
Uitgaven	-23.075	-20.488
Totaal kasstromen uit operationele activiteiten	**5.109**	**7.530**
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huurwoongelegenheden en VOV woningen	1.754	3.427
Ontvangsten verbindingen (FVA)	0	0
Ontvangsten aflossing interne lening (FVA)	364	364
Verkoopontvangsten overig	46	0
Ontvangsten	2.164	3.791
Nieuwbouw huurwoongelegenheden	-2.968	-1.610
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-499	-628
Woningverbetering	-9.047	-336
Investeringen overig	-65	-173
Terugkoop VOV woningen	0	-1.685
Sloop	0	55
Uitgaven	-12.579	-4.377
Totaal kasstromen uit (des)investeringen	**-10.436**	**-586**
Ontvangsten		
Nieuwe leningen	20.468	4.000
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	-8.500	-13.000
Aflossing ongeborgde leningen	-5.355	0
Totaal kasstromen uit financieringsactiviteiten	**6.614**	**-9.000**
Totaal kasstromen	**1.287**	**-2.056**
Mutatie liquide middelen:		
Liquide middelen begin boekjaar	1.613	3.669
Liquide middelen einde boekjaar	2.900	1.613
Mutatie liquide middelen in het boekjaar	**1.287**	**-2.056**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

21. Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de enkelvoudige jaarrekening

21.1 Algemeen

De corporatie heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

Voor de grondslagen voor de waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat, wordt verwezen naar de grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

21.2 Activiteiten van de corporatie

Voor de toelichting van de activiteiten wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

21.3 Continuïteit van de activiteiten

Voor de toelichting van de continuïteit van de activiteiten wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

21.4 Lijst van kapitaalbelangen

Voor de toelichting van de lijst van kapitaalbelangen wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

21.5 Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel in de nettovermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening, verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel in het resultaat van de deelnemingen in groepsmaatschappijen opgenomen. Indien en voor zover Provides niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen.

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

21.6 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

In de enkelvoudige jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

21.7 Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

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

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

22. Toelichting op de enkelvoudige balans

De toelichting op de enkelvoudige balans is beperkt tot die posten die afwijken van de corresponderende posten in de geconsolideerde balans.

14.1 Deelneming in groepsmaatschappijen

Het verloop van deze post is als volgt:

(in duizenden euro's)

	Boekwaarde 1-1-2021	Aan-/- verkopen	Resultaat deelneming	Waarde-wijziging	Boekwaarde 31-12-2021
Specificatie:					
Deelneming Woningnet N.V.	30	0	0	0	30
Deelneming Providence B.V.	3.525	0	-136	0	3.390
Deelnemingen	**3.555**	**0**	**-136**	**0**	**3.420**

14.2 Lening op groepsmaatschappijen

Het verloop van deze post is als volgt:

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Startlening 1 januari	2.672	3.036
Storting	-	-
Aflossing	-364	-364
Startlening 31 december	**2.308**	**2.672**

De startlening op Providence BV bedroeg € 5,46 miljoen bij oprichting. De lening heeft een looptijd van maximaal 15 jaar. Na 5 jaar dient ten minste een derde deel van de lening te zijn afgelost, na 10 jaar twee derde deel. Zekerheden kunnen op verzoek van de leninggever worden gesteld. De rente bedraagt gedurende de gehele looptijd 4,28% en wordt berekend vanaf het moment van ontvangst.

14.3 Overige reserve

(in duizenden euro's)

	Overige reserve algemeen
Stand per 1 januari 2021	102.330
Resultaat 2021	51.142
Resultaat Providence BV	
Mutatie herwaardering	-46.948
Stand per 31 december 2021	**106.523**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

23. Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening

De toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening is beperkt tot die posten die afwijken van de corresponderende posten in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.

23.1 Saldo financiële baten en lasten

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Rentebaten hybride startlening	114	130
Overige rentebaten	3	4
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	117	134
Rente opgenomen langlopende leningen	-3.282	-3.821
Overige rentelasten	-74	-40
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.356	-3.861
Saldo financiële baten en lasten	**-3.239**	**-3.727**

De rentebaten hybride startlening hebben betrekking op de rente ontvangsten van Providence BV.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

24. Wet Normering Topinkomens

Vanaf boekjaar 2013 is de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht (Besluit van 15 november 2012). Toegelaten instellingen vallen bij algemeen maatregel van bestuur onder de strekking van de WNT. Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. Op grond van de WNT en deze regeling dienen de individuele inkomensgegevens van topfunctionarissen te worden gerapporteerd. De opgave is als volgt:

24.1 Bestuurder

Gegevens 2021 **bedragen x € 1**	**H.T.J. van den Heiligenberg**
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	126.696
Beloningen betaalbaar op termijn	26.304
Subtotaal	*153.000*
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	153.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0
Bezoldiging	**153.000**
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
Gegevens 2020	
bedragen x € 1	**H.T.J. van den Heiligenberg**
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	122.167
Beloningen betaalbaar op termijn	29.959
Subtotaal	*152.125*
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	147.000
Bezoldiging	**152.125**

Voor de bepaling van de klasse is het aantal VHE's van belang en het inwonersaantal van de Gemeente IJsselstein (circa 34.160). Voor de klasse-indeling in 2021 is de peildatum 01-01-2019 van toepassing (2 jaar terug). Per die datum was het aantal VHE 3.730. Op grond hiervan valt Provides in de klasse 2.501-5.000 eenheden. Voor de bepaling van de klasse is tevens het aantal

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

inwoners van belang. IJsselstein valt in de klasse 14.000-40.000 inwoners. Dit resulteert in de klasse E (2020: Klasse E).

Commissarissen

Gegevens 2021 bedragen x € 1	J.R. Schepen	C.M.J. Strijp-Braanker	G.C.L. Jacobs	A.M. IJlstra	O.H.J. Temminck
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/5	4/5 – 31/8	1/9 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	17.929	11.893	4.917	1.872	3.933
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.950	15.300	6.330	5.030	5.114
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0	0	0
Bezoldiging	**17.650**	**11.800**	**4.917**	**1.872**	**3.933**
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020 bedragen x € 1	J.R. Schepen	C.M.J. Strijp-Braanker	G.C.L. Jacobs
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	16.950	11.300	11.300
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.050	14.700	14.700

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

24.2 Accountantskosten

Het volgende overzicht bevat de gegevens volgens artikel 2:382a BW:

	2021	2020
Controle van de jaarrekening	65	59
Andere controlewerkzaamheden	0	0
Totaal	**65**	**59**

Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2021, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

25. Afzonderlijke primaire overzichten

25.1 Enkelvoudige balans DAEB tak

ACTIVA (bedragen x € 1.000)	31-12-2021 DAEB	31-12-2020 DAEB
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	440	423
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	542.759	497.792
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.734	18.834
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.846	328
Totaal vastgoedbeleggingen	**565.339**	**516.954**
Financiële vaste activa		
Startleningen u/g DAEB-scheiding	6.395	9.895
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	96.510	90.605
Latente belastingvorderingen	219	0
Totaal financiële vaste activa	**103.124**	**100.500**
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	899
Overige voorraden	0	10
Totaal voorraden	**0**	**909**
Vorderingen		
Huurdebiteuren	117	61
Belastingen en premies sociale verzekeringen	30	0
Overige vorderingen	12	58
Overlopende activa	1	574
Totaal vorderingen	**161**	**694**
Liquide middelen	764	817
Totaal activa	**669.829**	**620.296**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

PASSIVA (bedragen x € 1.000)	31-12-2021 DAEB	31-12-2020 DAEB
Eigen vermogen		
Overige reserve algemeen	106.523	102.330
Herwaarderingsreserve	413.044	366.096
Totaal eigen vermogen	**519.568**	**468.426**
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	1.161	10.191
Overige voorzieningen	84	81
Totaal voorzieningen	**1.245**	**10.272**
Langlopende schulden		
Schulden/leningen kredietinstellingen	115.993	112.149
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.723	18.132
Totaal langlopende schulden	**134.715**	**130.281**
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	12.000	7.500
Schulden aan leveranciers	373	625
Belastingen en premies sociale verzekeringen	911	685
Overlopende passiva	1.016	2.508
Totaal kortlopende schulden	**14.300**	**11.317**
Totaal passiva	**669.829**	**620.296**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

25.2 Enkelvoudige balans Niet-DAEB tak

ACTIVA (bedragen x € 1.000)	31-12-2021 Niet-DAEB	31-12-2020 Niet-DAEB
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7	63
Vastgoedbeleggingen		
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	96.299	94.323
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.630	4.395
Totaal vastgoedbeleggingen	**100.929**	**98.718**
Financiële vaste activa		
Startleningen u/g hybride scheiding	2.308	2.672
Deelnemingen	3.420	3.555
Totaal financiële vaste activa	**5.728**	**6.227**
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Overige voorraden	0	1
Totaal voorraden	**0**	**1**
Vorderingen		
Huurdebiteuren	17	9
Belastingen en premies sociale verzekeringen	371	0
Overige vorderingen	2	9
Overlopende activa	0	85
Totaal vorderingen	**390**	**103**
Liquide middelen	2.136	796
Totaal activa	**109.191**	**105.910**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

PASSIVA (bedragen x € 1.000)	31-12-2021 Niet-DAEB	31-12-2020 Niet-DAEB
Eigen vermogen		
Overige reserve algemeen	52.625	50.335
Herwaarderingsreserve	43.885	40.269
Totaal eigen vermogen	**96.510**	**90.605**
Voorzieningen		
Overige voorzieningen	12	12
Totaal voorzieningen	**12**	**12**
Langlopende schulden		
Leningen DAEB-scheiding	6.395	9.895
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.440	4.263
Totaal langlopende schulden	**10.835**	**14.158**
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	53	93
Belastingen en premies sociale verzekeringen	129	780
Overlopende passiva	1.652	263
Totaal kortlopende schulden	**1.834**	**1.136**
Totaal passiva	**109.191**	**105.910**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

25.3 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB tak

FUNCTIONELE INDELING (bedragen x € 1.000)	2021 DAEB	2020 DAEB
Huuropbrengsten	22.326	22.046
Opbrengsten servicecontracten	1.522	1.384
Lasten servicecontracten	-1.567	-1.379
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.820	-1.467
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.592	-4.323
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.513	-4.201
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**10.356**	**12.060**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.198	1.637
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-10	-12
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-813	-1.736
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**375**	**-111**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-674	-10.053
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	41.402	25.512
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	420	336
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**41.148**	**15.795**
Opbrengst overige activiteiten	218	183
Kosten overige activiteiten	-354	-53
Netto resultaat overige activiteiten	**-136**	**130**
Overige organisatiekosten	**-3.321**	**-1.210**
Leefbaarheid	**-207**	**-191**
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	401	761
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.326	-3.850
Saldo financiële baten en lasten	**-2.925**	**-3.089**
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	**45.289**	**23.384**
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-52	-2.137
Resultaat deelnemingen	5.905	10.245
RESULTAAT NA BELASTINGEN	**51.142**	**31.492**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

25.4 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening Niet-DAEB tak

FUNCTIONELE INDELING (bedragen x € 1.000)	2021 Niet-DAEB	2020 Niet-DAEB
Huuropbrengsten	3.988	3.977
Opbrengsten servicecontracten	216	205
Lasten servicecontracten	-222	-205
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-258	-216
Lasten onderhoudsactiviteiten	-793	-642
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-135	-134
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**2.796**	**2.985**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	441	991
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-1	-2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-8	-284
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**432**	**705**
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.933	8.429
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	66	51
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**3.999**	**8.480**
Opbrengst overige activiteiten	31	27
Kosten overige activiteiten	-8	-8
Netto resultaat overige activiteiten	**23**	**19**
Overige organisatiekosten	**-226**	**-180**
Leefbaarheid	-29	-28
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	111	129
Rentelasten en soortgelijke kosten	-424	-766
Saldo financiële baten en lasten	**-313**	**-637**
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	**6.680**	**11.343**
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-639	-951
Resultaat deelnemingen	-136	-146
RESULTAAT NA BELASTINGEN	**5.905**	**10.245**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

25.5 Enkelvoudig kastroomoverzicht DAEB tak

Kasstroomoverzicht (bedragen x € 1.000)	2021 DAEB	2020 DAEB
Huren	22.228	22.040
Servicecontracten	1.410	1.425
Overige bedrijfsontvangsten	233	212
Rente ontvangsten	424	767
Ontvangsten	24.294	24.444
Personeelsuitgaven	-1.790	-1.951
Onderhoudsuitgaven	-5.334	-5.058
Overige bedrijfsuitgaven	-4.891	-3.833
Rente uitgaven	-3.556	-4.025
Sector specifieke heffing	-3.286	-3.313
Leefbaarheid	-45	-35
Vennootschapsbelasting	-2.154	-577
Uitgaven	-21.056	-18.793
Totaal kasstromen uit operationele activiteiten	**3.238**	**5.651**
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huurwoongelegenheden en VOV woningen	1.754	3.228
Ontvangsten aflossing interne lening (FVA)	3.500	8.000
Verkoopontvangsten overig	46	0
Ontvangsten	5.300	11.228
Nieuwbouw huurwoongelegenheden	-2.968	-1.684
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-3.104	-3.872
Woningverbetering	-9.047	-336
Investeringen overig	-65	-173
Terugkoop VOV woningen	0	-1.685
Sloop	0	55
Uitgaven overig	-21	0
Uitgaven	-15.205	-7.695
Totaal kasstromen uit (des)investeringen	**-9.905**	**3.533**
Ontvangsten		
Nieuwe leningen	20.468	4.000
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	-8.500	-13.000
Aflossing ongeborgde leningen	-5.355	0
Totaal kasstromen uit financieringsactiviteiten	**6.614**	**-9.000**
Totaal kasstromen	**-53**	**184**
Mutatie liquide middelen:		
Liquide middelen begin boekjaar	817	633
Liquide middelen einde boekjaar	764	817
Mutatie liquide middelen in het boekjaar	**-53**	**184**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

25.6 Enkelvoudig kastroomoverzicht Niet-DAEB tak

Kasstroomoverzicht (bedragen x € 1.000)	2021 Niet-DAEB	2020 Niet-DAEB
Huren	3.966	3.969
Servicecontracten	200	212
Overige bedrijfsontvangsten	33	29
Rente ontvangsten	114	130
Ontvangsten	4.313	4.340
Personeelsuitgaven	-254	-289
Onderhoudsuitgaven	-757	-751
Overige bedrijfsuitgaven	-694	-567
Rente uitgaven	-424	-766
Sector specifieke heffing	-1	-3
Leefbaarheid	-6	0
Vennootschapsbelasting	-306	-86
Uitgaven	-2.442	-2.461
Totaal kasstromen uit operationele activiteiten	**1.871**	**1.879**
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huurwoongelegenheden en VOV woningen	3.104	4.145
Ontvangsten verbindingen (FVA)	0	0
Ontvangsten aflossing interne lening (FVA)	364	364
Verkoopontvangsten overig	0	0
Ontvangsten	3.468	4.509
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-499	-628
Investeringen overig	0	0
Externe kosten bij verkoop bestaand bezit en VOV woningen	0	0
Uitgaven	-499	-628
Totaal kasstromen uit (des)investeringen	**2.969**	**3.881**
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	-3.500	-8.000
Totaal kasstromen uit financieringsactiviteiten	**-3.500**	**-8.000**
Totaal kasstromen	**1.340**	**-2.240**
Mutatie liquide middelen:		
Liquide middelen begin boekjaar	796	3.036
Liquide middelen einde boekjaar	2.136	796
Mutatie liquide middelen in het boekjaar	**1.340**	**-2.240**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

26. Ondertekening van de jaarrekening

IJsselstein, 27 juni 2022



Directeur-bestuurder
S.N. Spanjaard

Raad van commissarissen



C.E. Schouten



J.R. Schepen



M. Huffstadt



G. Topper



B. de Vries



O.H.J. Temminck

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

27. Overige gegevens

27.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Provides zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van stichting Cazas Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel
Wij hebben de jaarrekening 2021 van stichting Provides te IJsselstein gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

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

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

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

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd
In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatie-bepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie
Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. De andere informatie bestaat uit:

- het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en het verslag van de raad van commissarissen;
- de overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controle-standaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

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

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

's-Hertogenbosch, 27 juni 2022
Q-Concepts Accountancy B.V.

Digitaal ondertekend door:
Boudewijn Daris
27 juni 2022 14:56 +02:00...

drs. B.W.T. Daris RA