

Provides



**JAARVERSLAG
2020**

Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| BESTUURSVERSLAG | 5 |
| 1. INLEIDING | 6 |
| 2. AANDACHT VOOR SOCIAAL WONEN | 7 |
| 2.1 BETAALBAARHEID | 8 |
| 2.2 BESCHIKBAARHEID | 9 |
| 2.3 LEEFBAARHEID | 12 |
| 2.4 KWALITEIT | 13 |
| 2.5 DUURZAAMHEID | 15 |
| 3. BEDRIJFSVOERING | 16 |
| 3.1 SAMENWERKING MET GROENWEST | 16 |
| 3.2 OPLEIDING EN ONTWIKKELING | 17 |
| 3.3 ZIEKTEVERZUIJ EN ARBO | 17 |
| 3.4 INSTROOM EN UITSTROOM | 17 |
| 3.5 AVG | 17 |
| 3.6 KLOKKENLUIDERSREGELING | 18 |
| 3.7 VERTROUWENSPERSOON | 18 |
| 4. FINANCIËEL BELEID | 19 |
| 4.1 FINANCIËLE POSITIE | 19 |
| 4.2 JAARRESULTAAT OVER 2020 | 23 |
| 4.3 SAMENWERKING MET GROENWEST | 23 |
| 4.4 CONSOLIDATIE PROVIDENCE BV | 23 |
| 4.5 LIQUIDITEITSPPOSITIE | 24 |
| 4.6 VERMOGENSBEHEER | 24 |
| 4.7 ALGEMENE HEDGESTRATEGIE | 24 |
| 5. RISICOPARAGRAAF | 25 |
| 5.1 ALGEMEEN | 25 |
| 5.2 RISICOBEREIDHEID (RISICO'S EN GEVOLGENREDUCTIE) | 25 |
| 5.3 RISICO'S EN ONZEKERHEDEN IN 2020 | 29 |
| 5.4 KWANTIFICERING IMPACT RELEVANTSTE RISICO'S OP FINANCIËLE POSITIE | 29 |
| 6. TOEKOMSTVISIE: KOERSVAST DE TOEKOMST IN | 32 |
| 7. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN | 35 |
| 7.1 BERICHT VAN DE VOORZITTER | 35 |
| 7.2 OVER BESTUREN EN TOEZICHT HOUDEN | 36 |
| 7.3 WERKGEVERSROL | 38 |
| 7.4 OVER DE RvC | 39 |
| 7.5 TOT SLOT | 41 |
| JAARREKENING 2020 | 43 |
| 8. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2020 | 44 |
| 9. GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020 | 46 |
| 10. GECONSOLIDEERD KASTROOMOVERZICHT 2020 | 47 |
| 11. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING IN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING | 48 |
| 11.1 ALGEMEEN | 48 |
| 11.2 CONTINUÏTEIT | 48 |
| 11.3 REGELGEVING | 48 |
| 11.4 LIJST VAN KAPITAALBELANGEN | 49 |
| 11.5 CONSOLIDATIEGRONDSLAGEN | 49 |
| 11.6 VERBONDEN PARTIJEN | 49 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 11.7 | SALDEREN | 49 |
| 11.8 | FINANCIËLE INSTRUMENTEN | 49 |
| 11.9 | STELSELWIJZIGING | 50 |
| 11.10 | OORDELEN EN SCHATTINGEN | 50 |
| 12. | GRONDSLAGEN VAN BALANSWAARDERING IN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING | 51 |
| 12.1 | MATERIËLE VASTE ACTIVA | 51 |
| 12.2 | VASTGOEDBELEGGINGEN | 51 |
| 12.3 | FINANCIËLE ACTIVA | 64 |
| 12.4 | VOORRADEN | 64 |
| 12.5 | VLOTTENDE VORDERINGEN | 65 |
| 12.6 | LIQUIDE MIDDELEN | 65 |
| 12.7 | CLASSIFICATIE EIGEN VERMOGEN EN VREEMD VERMOGEN | 65 |
| 12.8 | VOORZIENINGEN | 65 |
| 12.9 | LANGLOPENDE SCHULDEN | 66 |
| 12.10 | KORTLOPENDE SCHULDEN | 67 |
| 12.11 | GEAMORTISEERDE KOSTPRIJS | 67 |
| 12.12 | BELASTINGEN | 67 |
| 12.13 | REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN | 68 |
| 12.14 | DERIVATEN EN HEDGE ACCOUNTING | 68 |
| 12.15 | NIET LANGER IN DE BALANS OPNEMEN VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN | 69 |
| 13. | GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING IN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING | 70 |
| 13.1 | ALGEMEEN | 70 |
| 13.2 | NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE | 70 |
| 13.3 | NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING | 71 |
| 13.4 | NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE | 71 |
| 13.5 | WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE | 71 |
| 13.6 | NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN | 72 |
| 13.7 | LEEFBAARHEID | 72 |
| 13.8 | OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN | 72 |
| 13.9 | FINANCIËLE BATEN EN LASTEN | 72 |
| 13.10 | BELASTINGEN | 72 |
| 13.11 | RESULTAAT DEELNEMINGEN | 72 |
| 13.12 | PERSONEEL | 73 |
| 14. | GRONDSLAGEN VOOR GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT | 74 |
| 15. | GRONDSLAGEN VOOR DE GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB EN NIET-DAEB | 75 |
| 15.1 | ALGEMEEN | 75 |
| 15.2 | AARD VAN DE NIET-DAEB ACTIVITEITEN | 75 |
| 15.3 | GRONDSLAGEN VOOR DE SPLITSING | 75 |
| 16. | TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS | 76 |
| 1. | MATERIËLE VASTE ACTIVA | 76 |
| 2. | VASTGOEDBELEGGINGEN | 77 |
| 3. | FINANCIËLE VASTE ACTIVA | 81 |
| 4. | VOORRADEN | 82 |
| 5. | VORDERINGEN | 83 |
| 6. | LIQUIDE MIDDELEN | 84 |
| 7. | EIGEN VERMOGEN | 84 |
| 8. | VOORZIENINGEN | 85 |
| 9. | LANGLOPENDE SCHULDEN | 87 |
| 10. | KORTLOPENDE SCHULDEN | 89 |
| 11. | FINANCIËLE INSTRUMENTEN | 90 |
| 12. | NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN | 93 |
| 17. | TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING | 95 |

| | | |
|------------|--|------------|
| 20. | NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE..... | 95 |
| 21. | NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING | 99 |
| 22. | NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE | 99 |
| 23. | WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE | 99 |
| 24. | NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN..... | 100 |
| 25. | OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN | 100 |
| 26. | LEEFBAARHEID..... | 100 |
| 27. | SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN | 101 |
| 28. | BELASTINGEN | 102 |
| 29. | GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM..... | 103 |
| 18. | ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2020..... | 104 |
| 19. | ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020..... | 106 |
| 20. | ENKELVOUDIG KASTROOMOVERZICHT OVER 2020 | 107 |
| 21. | GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING IN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING | 108 |
| 21.1 | ALGEMEEN | 108 |
| 21.2 | ACTIVITEITEN VAN DE CORPORATIE | 108 |
| 21.3 | CONTINUÛTEIT VAN DE ACTIVITEITEN | 108 |
| 21.4 | LIJST VAN KAPITAALBELANGEN | 108 |
| 21.5 | FINANCIËLE VASTE ACTIVA | 108 |
| 21.6 | CLASSIFICATIE EIGEN VERMOGEN EN VREEMD VERMOGEN | 109 |
| 21.7 | VORDERINGEN EN SCHULDEN OP GROEPSMAATSCHAPPIJEN | 109 |
| 22. | TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS..... | 110 |
| 14.1 | DEELNEMING IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN..... | 110 |
| 14.2 | LENING OP GROEPSMAATSCHAPPIJEN | 110 |
| 14.3 | OVERIGE RESERVE | 110 |
| 23. | TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING | 111 |
| 23.1 | SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN | 111 |
| 24. | BEZOLDIGING VAN (EX-)BESTUURDERS EN (EX) COMMISSARISSEN | 112 |
| 24.1 | BESTUURDERS | 112 |
| 24.2 | COMMISSARISSEN | 112 |
| 25. | WET NORMERING TOPINKOMENS..... | 113 |
| 25.1 | BESTUURDER..... | 113 |
| 25.2 | ACCOUNTANTSKOSTEN | 116 |
| 26. | AFZONDERLIJKE PRIMAIRE OVERZICHTEN..... | 117 |
| 26.1 | ENKELVOUDIGE BALANS DAEB TAK..... | 117 |
| 26.2 | ENKELVOUDIGE BALANS NIET-DAEB TAK | 119 |
| 26.3 | ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING DAEB TAK | 121 |
| 26.4 | ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING NIET-DAEB TAK | 122 |
| 26.5 | ENKELVOUDIG KASTROOMOVERZICHT DAEB TAK..... | 123 |
| 26.6 | ENKELVOUDIG KASTROOMOVERZICHT NIET-DAEB TAK | 124 |
| 27. | ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING..... | 125 |
| 28. | OVERIGE GEGEVENS | 126 |
| 28.1 | STATUTAIRE REGELING BETREFFENDE DE BESTEMMING VAN HET RESULTAAT | 126 |

BESTUURSVERSLAG

1. Inleiding

Het operationaliseren van ons dynamisch bedrijfsplan 2020 – 2022 'Koersvast de toekomst in' was in maart 2020 nauwelijks opgepakt of de coronacrisis sloeg zeer onverwacht en genadeloos toe. In geen enkel risicoscenario was rekening gehouden met het intreden van een pandemie. De medewerkers hebben veerkracht getoond, en samen met een snel geformeerd crisisteam de draad weer opgepakt.



De dienstverlening van Provides is, rekening houdend met de beperkingen van de RIVM-richtlijnen, zodanig ingevuld, dat huurders werden geholpen bij de noodzakelijke reparaties. De veiligheid van huurders en medewerkers heeft daarbij alle aandacht gehad.

Ondanks deze omstandigheden kunnen wij concluderen dat een groot deel van de voorgenomen activiteiten uit het dynamische bedrijfsplan is gerealiseerd of volop in een verdere ontwikkelingsfase is. In dit bestuursverslag verantwoordt Provides zich over de bedrijfsresultaten 2020.

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. De Woonvisie van de gemeente IJsselstein maakt duidelijk dat tot 2030 750 sociale huurwoningen moeten worden bijgebouwd. De opgaven en middelen van Provides zijn voorsnog in evenwicht ondanks de impact van het fiscale regime waarmee de sector geconfronteerd is.

Belangrijke drijfveer is dat Provides veel meer kiest voor instrumenten die uitgaan van een dynamisch perspectief: het realiseren van complexe, uitdagende en innovatie doelen zoals we vastlegden in de Koers 2025. Gezien deze toenemende uitdagingen heeft Provides besloten om samenwerking te zoeken met woningcorporatie GroenWest, wat op termijn zal uitmonden in een fusie. De geografische ligging van GroenWest en Provides biedt perspectief om samen de meerwaarde te zoeken in het bouwen van nog meer nieuwbouwwoningen, het versterken van de dienstverlening en het aandeel betaalbare sociale huurwoningen.

In 2020 is de Maatschappelijke Adviesraad geïnstalleerd, bestaande uit vijf actieve leden. Na een oriënterende periode is het eerste advies eind 2020 voorgelegd aan de bestuurder van Provides.

Via deze weg wil ik de medewerkers en belanghouders bedanken voor hun inbreng bij het behalen van onze bedrijfsdoelstellingen in 2020.

Henny van den Heiligenberg
Directeur-bestuurder

2. Aandacht voor sociaal wonen

Provides bouwt aan sociaal wonen als 'toegelaten instelling'. Naast betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit zet de organisatie zich 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 op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit te behalen hebben we kritische succesfactoren, beïnvloedbare KPI's en verbeteracties voor 2020 en later bepaald. Allemaal kaders die de basis vormden voor de Kaderbrief 2020 (ons bod) die wij eind juni 2020 hebben aangeboden aan de Huurders Vereniging IJsselstein (HVIJ) en de gemeente. Vanuit onze verantwoordelijkheid geven wij daarmee invulling aan het volkshuisvestelijk beleid in IJsselstein. Half december is door de gemeente, Provides en de huurdersvereniging IJsselstein een addendum ten behoeve van de prestatieafspraken getekend. De oorspronkelijke prestatieafspraken worden gehandhaafd. Het addendum omvat de aanvullende activiteiten voor 2021 die zijn voortgekomen uit actuele ontwikkelingen.

In onderstaande boom staan de belangrijkste resultaten uit 2020. In dit hoofdstuk leest u alles over wat wij in 2020 hebben gerealiseerd.



2.1 Betaalbaarheid

Betaalbaarheid

- Huurachterstand 0,74%
- Ontruimingen 4
- Huurverhoging 2,7% (inflatie 2,6%)

2020 heeft in het teken gestaan van de Covid-pandemie. We hebben echter weinig bijzonderheden opgemerkt in het betaalgedrag van onze huurders. Ondanks dat huurders Corona vaak als reden aangaven voor het treffen van een betalingsregeling, steeg het aantal betalingsregelingen ten opzichte van 2019 niet. De gemiddelde huurachterstand daalde in 2020 zelfs naar 0,74% (2019: 0,81% en 2018: 0,92%). Dit komt onder andere door ons preventieve huurincassoproces dat we dit jaar grotendeels geautomatiseerd hebben. De tijdsbesparing die we daarmee realiseren wordt ingezet om heel snel met huurders die te maken krijgen met betalingsproblemen in contact te komen.

Met het Sociaal Team van de gemeente en Werk en Inkomen Lekstroom (WIL) helpen wij huurders met betalingsproblemen vroegtijdig om ontruimingen te voorkomen. Dit doen we onder andere door de aanpak 'Vroeg Eropaf'. Huisbezoeken hebben in 2020 niet kunnen plaatsvinden vanwege de Corona-maatregelen. In plaats daarvan zijn extra telefoontjes gepleegd en zijn onze Wijkbeheerders vaker aan de deur geweest om huurders aan te sporen contact met ons op te nemen. Dit jaar zijn er vier betaalvonnissen uitgesproken. Er zijn vijf ontruimingen aangezegd, waarvan er vier zijn uitgevoerd. Dat betrof overtredingen zoals het houden van een hennepkwekerij.

Net als andere corporaties in de regio Utrecht heeft Provides de huurverhoging, ondanks de coronacrisis, doorgevoerd conform de afspraken met de HVIJ en de gemeente. De inkomsten zijn nodig om te voldoen aan onze investeringsdoelstellingen.

Provides voert een gedifferentieerd huurbeleid dat, net als de jaren hiervoor, ook in 2020 is uitgevoerd. De inkomensafhankelijke huurverhoging (inflatie plus 3%), en een hogere huurverhoging dan inflatie voor onze vrije sector huurders betekenden dat in 2020 de gemiddelde huursom (verschil gemiddelde huurprijs 2020 t.o.v. 2019) met 2,7% is toegenomen. Dit is ruim onder de wettelijk toegestane stijging van 3,6%.

Huurders die een huur hebben die hoger ligt dan de gewenste huur van hun woning, komen in aanmerking voor huurverlaging. Dit is in 2020 66 keer aangevraagd en 62 keer gehonoreerd. Dertien huurders waren het niet eens met de basishuurverhoging en hebben bezwaar ingediend. Deze zijn allen afgewezen. Van 31 bezwaren die tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging zijn ingediend, bijvoorbeeld vanwege een inkomensdaling, zijn er 18 gehonoreerd.

2.2 Beschikbaarheid

Beschikbaarheid

- Besluit nieuwbouw 30 appartementen Hitteschild
- Voorbereiding sloop/nieuwbouw A. van Culemborgstraat
- Uitwerking en besluit splitsing 36 woningen IJsselveld-Oost
- Oplevering 10 starterswoningen Weegbree

Om het enorme woningtekort tegen te gaan zijn dringend extra woningen nodig. Samen met de gemeente kijken we naar mogelijkheden om tijdelijke woningen te realiseren op locaties die niet zijn aangewezen voor permanente woningbouw. In 2020 hebben we in kaart gebracht wat haalbaar is. 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. In 2020 is dat nog niet gelukt. We blijven echter inzetten op realisatie van extra (tijdelijke) woningen.

Binnen ons huidige bezit is het wel gelukt om meer woningen te realiseren. In IJsselveld-Oost is het besluit genomen om beganegrondwoningen te splitsen waardoor er uiteindelijk 36 woningen bij komen. Om deze splitsingen te realiseren worden de huidige bewoners benaderd om te verhuizen.

Met de gemeente trekken we samen op om invulling te geven aan de Woonvisie om in 2030 2.500 meer woningen te hebben, waarvan ten minste 30% sociaal. In 2020 zijn de eerste contouren zichtbaar geworden. Zo is onder andere het plan voor Paardenveld-Noord gepresenteerd en 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 centraal onderdeel van de Woonvisie. Er moeten circa 1.500 woningen worden gebouwd. Met deze initiatieven voegt de gemeente de daad bij het woord om vaart te maken met het realiseren van haar doelstellingen. Binnen de rode contouren hebben we in 2020 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 2020 nog niet geleid.

Opgeleverde projecten

In 2020 hebben we 10 appartementen opgeleverd door ombouw van 18 onzelfstandige eenheden aan Weegbree. Deze appartementen hebben we grotendeels bestemd voor de doelgroep jongeren tot 23 jaar omdat de kansen op de woningenmarkt voor deze groep erg klein zijn. De appartementen zijn in hoge mate verduurzaamd en voorzien van PV-panelen.

Lopende projecten

Van plan tot nieuwbouw is een langjarig traject. Samen met ontwikkelaars en gemeente zoeken we actief naar mogelijkheden en kansen om invulling te geven aan de transitieopgave. Hierna lichten wij de projecten toe die binnen vijf jaar gerealiseerd worden.

Hitteschild

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. In het najaar van 2020 is het formele besluit tot nieuwbouw genomen, is de school gesloopt en zijn de voorbereidingen gestart voor de nieuwbouw. De woningen krijgen een energieprestatie coëfficiënt van 0, wat wil zeggen dat de woningen optimaal energiezuinig zijn. Dat is voor IJsselstein uniek. Oplevering van dit project vindt medio 2022 plaats.



Artist impression van het voorlopig ontwerp Hitteschild.

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 de molen De Windotter. De woningen zijn niet toegankelijk en niet toekomstbestendig omdat verduurzamen niet realistisch is. Daarom is in 2019 het besluit genomen

de woningen te slopen en nieuwbouw te realiseren. Op deze locatie is het echter niet mogelijk om extra woningen terug te bouwen vanwege de ligging nabij de molen. Wij vinden het belangrijk om een breed draagvlak te hebben voor de nieuwbouw. Naast buurtbewoners betrekken we hierbij het molenbestuur en de gemeente. In het nieuwbouwplan gaan we uit van 34 toegankelijke woningen die voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen. De huidige bewoners zijn geïnformeerd over onze plannen en krijgen de mogelijkheid om terug te keren. In 2020 is al een groot deel van de bewoners uitgeplaatst ter voorbereiding op de sloop die gepland staat voor begin 2022.

Beschikbaarheid voor onze huurders

Met 24 corporaties, georganiseerd in de SWRU (Stichting Woonruimteverdeling Regio **Utrecht**), **vormt Provides een regionale woningmarkt voor de provincie Utrecht. De uitvoering van het woningverdeelsysteem ligt bij WoningNet.**

75% van onze sociale voorraad is betaalbaar. 58% heeft een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens en 18% tot de tweede aftoppingsgrens. In deze regio zijn sociale huurwoningen door het blijvend grote aantal woningzoekenden schaars. Dat zien we in IJsselstein terug in het beperkte aantal mutaties (182) in 2020. Door het gebrek aan nieuwbouw stagneert de doorstroming. In onderstaande tabel wordt zichtbaar gemaakt welk effect dit heeft op de gemiddelde wachttijd in IJsselstein. Deze bedraagt in 2020 ruim 10 jaar.

| | 2019 | | 2020 | |
|--|-------------|---------|-------------|---------|
| | IJsselstein | Regio | IJsselstein | Regio |
| Woningzoekenden | 8.866 | 273.800 | 9.293 | 287.078 |
| Aantal actief woningzoekenden | 534 | 20.332 | 649 | 25.360 |
| Gemiddelde wachttijd in jaren (excl. urg/med. ind.) | 10,2 | 10,0 | 10,1 | 10,0 |
| Gemiddelde reactiegraad | 95 | 137 | 113 | 229 |
| Gemiddelde aanbiedingsgraad | 3,1 | 4,2 | 4,2 | 4,3 |

Bron: Woningnet

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 woonegelegenheden | Jongeren t/m 22 | < 66 | >=66 en 8 maanden (AOW) | Eindtotaal |
|-------------------------------------|-----------------|------|-------------------------|------------|
| Boven liberalisatiegrens | | 4 | | 4 |
| Jongerengrens <=432,52 | 16 | | | 16 |
| Kwaliteitsgrens <= 432,52 | 3 | 9 | 1 | 13 |
| Sub. huur 432,53 t/m 619,01 | 2 | 76 | 12 | 90 |
| Sub. huur 619,02 t/m 663,40 | | 29 | 3 | 32 |
| Sub. huur 663,41 t/m 737,14 | | 31 | | 31 |
| Eindtotaal | 20 | 150 | 16 | 186 |

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 (13). Bijna een kwart van de toewijzingen gaat naar woningzoekenden met een urgente of bijzondere status. Met name bij goedkopere woningen is het aandeel woningen dat beschikbaar komt voor reguliere woningzoekenden, gering. Dit is niet nieuw en geeft aan hoe nijpend de situatie op de woningmarkt is.

| Verhuringen sociale woonegelegenheden: huurklasse | Regulier | Urgentie | Bijzondere toewijzingen | Totaal aantal | % urgent en bijzonder |
|---|------------|-----------|-------------------------|---------------|-----------------------|
| Jongerengrens | 16 | | | 16 | 0,0% |
| Kwaliteitsgrens | 4 | 1 | 8 | 13 | 69,2% |
| Aftopping laag | 68 | 10 | 12 | 90 | 24,4% |
| Aftopping hoog | 22 | 7 | 3 | 32 | 31,2% |
| Bereikbaar | 28 | 2 | 1 | 31 | 9,7% |
| Eindtotaal | 138 | 20 | 24 | 182 | 24,1% |

De volgende tabel is een overzicht van de toewijzingen in de sociale huur in 2020:

| Aantal toewijzingen 2020 | | | | | |
|--------------------------|-------------|----------------|------------------------|---------------|------------|
| 1-persoon | Inkomen | Huur <= 432,52 | Huur 424,52 t/m 619,01 | Huur > 619,01 | Percentage |
| < 66 jaar | <= € 23.225 | 25 | 38 | 1 | 98,44% |
| | > € 23.225 | 1 | 9 | 11 | |
| >= 66 jaar | <= € 23.175 | 0 | 5 | 0 | 100% |
| | > € 23.172 | 0 | 2 | 1 | |
| Subtotaal | | 26 | 54 | 13 | 93 |
| 2-persoon | | Huur <= 432,52 | Huur 432,52 t/m 619,01 | Huur > 619,01 | |
| < 66 jaar | <= € 31.550 | 2 | 17 | 1 | 95,00% |
| | > € 31.550 | 0 | 0 | 8 | |
| >= 66 jaar | <= € 31.475 | 1 | 3 | 0 | 100% |
| | > € 31.475 | 0 | 2 | 1 | |
| Subtotaal | | 3 | 22 | 10 | 35 |
| >= 3-persoon | | Huur <= 432,52 | Huur 432,52 t/m 663,40 | Huur > 663,40 | |
| < 66 jaar | <= € 31.550 | 0 | 32 | 2 | 94,12% |
| | > € 31.550 | 0 | 5 | 14 | |
| >= 66 jaar | <= € 31.475 | 0 | 1 | 0 | 100% |
| | > € 31.475 | 0 | 0 | 0 | |
| Subtotaal | | 0 | 38 | 16 | 54 |
| Eindtotaal | | 29 | 114 | 39 | 182 |

Wij voldoen hiermee aan de taakstelling om 95% van de woningen passend toe te wijzen. Via (zorg)partners bieden wij woningen aan specifieke doelgroepen. Wij werken actief mee aan huisvesten van statushouders. In 2020 is met 13 plaatsingen een deel van de achterstand uit de jaren ervoor ingelopen. De 10% regel, één op de tien vrijgekomen woningen wordt toegewezen aan een statushouder, blijft voor ons het uitgangspunt.

Beschikbaarheid van ons aanbod

Provides heeft 3.587 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 2020 uit op zestien dagen (onze norm is 10 dagen).

Voornaamste oorzaak hiervan was Corona, bewoners zijn terughoudender in het accepteren van een woning, en leveranciers konden niet altijd hun werk conform planning uitvoeren.

In 2020 hebben we 9 woningen verkocht (5 via Koopgarant en 4 in de vrije verkoop).

In 2020 zijn in het complex GreenView (Zuiderparklaan) 3 woningen teruggekocht en vervolgens naar onze sociale huurportefeuille overgeheveld.

2.3 Leefbaarheid

Leefbaarheid

- Ontwikkeling wijkstrategie IJsselveld-Oost
- Aanpak 91 overlastmeldingen

Om onze kerntaak kwalitatief goed te kunnen blijven uitvoeren en tevreden huurders te houden, investeren wij actief in een goede woon- en leefomgeving.

Onze Wijkbeheerders lossen in hun directe klantcontacten zaken snel en adequaat op; dat werkt bovendien preventief.

Overlast en buurtbemiddeling

Het aantal geregistreerde overlastmeldingen bedroeg in 2020 91, tegenover 80 in 2019. Verhoudingsgewijs zijn de meeste meldingen geregistreerd in het eerste kwartaal van 2020. Dit zou betekenen dat de stijging niet direct gerelateerd is aan de Covid pandemie. We zien in de loop van het jaar vooral een toename van meldingen inzake burenruzies en

(geluids)overlast. Ook buurtbemiddeling geeft aan meer meldingen te krijgen dan normaal. Daarnaast zijn de meldingen vaak complexer en minder goed door buurtbemiddeling op te lossen. Samen met de gemeente en buurtbemiddeling gaan we kijken hoe we op een goede manier op deze ontwikkeling kunnen inspelen.

Wijkstrategieën

In de laatste periode is verder gewerkt aan de wijkstrategie van IJsselveld-Oost. Het proces is minder snel verlopen dan gepland. Dit is onder andere ontstaan door een gebrek aan capaciteit en prioritering. Inmiddels zijn verwachtingen uitgesproken en vastgelegd in een globale planning. We hebben nu in concept een opzet van de wijkbeschrijving en sterkte- en zwakteanalyse (SWOT). Op basis daarvan gaan we deze informatie delen en vaststellen en op basis daarvan de strategie per wijk uitwerken. In het kader van draagvlak betrekken we ervaringsdeskundigen en diverse partijen bij dit proces. Eind van het eerste kwartaal 2021 zal de wijkstrategie voor IJsselveld-Oost gereed zijn.

Ontmoetingsruimte Zenderstein

In het verslagjaar zijn afspraken gemaakt met Pulse over het exploiteren van een ontmoetingsruimte in Zenderstein. Door alle Coronamaatregelen zijn de opgestarte activiteiten gestagneerd. Zodra er weer mogelijkheden zijn wordt het weer actief opgepakt. Provides stelt de ruimte ter beschikking.

Klachten

In 2020 zijn er 32 klachten binnen gekomen. 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 2020 zijn er drie rechtszaken tegen ons aangespannen. Twee rechtszaken zijn in ons voordeel beslist. De derde rechtszaak wordt steeds uitgesteld omdat eiser de benodigde bewijsstukken niet aanlevert, en loopt nog.

De Geschillenadviescommissie heeft in 2020 twee klachten ontvangen. Eén klacht ging over de afrekening stook- en servicekosten en is niet ontvankelijk verklaard. De andere klacht ging over een verhuizing na ernstige burenoverlast. Deze klacht is door middel van bemiddeling afgehandeld.

De klacht uit 2019 inzake de glasbewassing is in 2020 middels bemiddeling afgehandeld. De doorlooptijd was zo lang omdat huurder, door een operatie/revalidatie, lange tijd niet beschikbaar was voor overleg.

Relatie met belanghouders

In 2020 konden we de belanghouders niet ontmoeten. Via een nieuwbrief en digitale contacten hebben we ze geïnformeerd over relevante ontwikkelingen. In 2020 is een start gemaakt met een visie op belanghoudersbeleid waarbij de belanghouders zelf een prominentere rol krijgen.

Eind 2020 is aan Ecorys de opdracht verstrekt voor een Maatschappelijke Visitatie. De resultaten daarvan worden in het eerste kwartaal van 2021 verwacht, ook het jaar 2020 wordt door de commissie beoordeeld.

In 2020 verscheen een populaire verkorte samenvatting van het Jaarverslag over 2019.

2.4 Kwaliteit

Kwaliteit

- Algemene dienstverlening 7,5
- B-score in Aedesbenchmark
- Besluit renovatie 211 woningen
- Besluit vervanging 600 keukens
- Rookmelders in hele bezit

Onze ambities op het gebied van kwaliteit vullen we in met goede dienstverlening en dito woningen: hier werken alle medewerkers hard aan mee.

Kwaliteit van de dienstverlening

| | Provides 2020 | Norm | Regio | 2019 |
|--------------------------|----------------------|-------------|--------------|-------------|
| Algemene dienstverlening | 7,5 | 7,1 | 7,3 | 7,0 |
| Woning zoeken | 7,8 | 8,0 | 7,8 | 8,0 |
| Nieuwe woning | 7,9 | 8,0 | 7,8 | 8,1 |
| Huur opzeggen | 8,0 | 8,0 | 7,9 | 8,2 |
| Reparaties | 7,9 | 7,9 | 7,9 | 7,9 |
| Onderhoud | 7,2 | 8,0 | 7,6 | 7,8 |

Voor de meeste onderdelen scoren we rond de norm, behalve bij onderhoud. Dit wordt veroorzaakt door een aantal kritische enquêtes na de renovatie in Europakwartier. De enquêtes geven inzicht in wat beter kan. Deze worden meegenomen in de volgende projecten. Ze hebben met name betrekking op een betere communicatie, afspraken nakomen en het bieden van alternatieven.

In de Aedes Benchmark scoren we op of boven het gemiddelde zo blijkt uit de cijfers over 2020.

| | Score Provides | Gemiddelde score sector | Letter Provides |
|--------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|
| Prestatieveld Huurdersoordeel | | | B |
| Nieuwe huurders | 8,0 | 7,7 | B |
| Huurders met reparatieverzoek | 7,7 | 7,7 | B |
| Vertrokken huurders | 7,7 | 7,5 | B |

Klantvisie

Een van de verbeteracties voor 2020 betrof het opstellen van een Klantvisie. De voorgenomen fusie met GroenWest heeft voor een andere insteek en langere doorlooptijd gezorgd omdat we in april 2021 een gezamenlijke klantvisie willen presenteren.

Kwaliteit van ons bezit

In IJsselveld-Oost staan we voor de grote opgave om bijna 300 woningen te revitaliseren. In 2020 is het besluit genomen om 211 woningen te verduurzamen en groot onderhoud in en buiten de woningen uit te voeren. Daar starten wij in mei 2021 mee en het loopt door tot medio 2022. De bewoners worden tijdens de werkzaamheden uitgeplaatst.

In 2020 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.

In 2020 zijn we gestart met het vernieuwen van interieurs in onze woningen. Deze vernieuwing vindt vraaggestuurd plaats. We bieden de vernieuwingen aan, de huurder bepaalt zelf of deze de vernieuwing nodig of wenselijk is. We benaderen hiervoor de bewoners van 600 woningen.

2.5 Duurzaamheid

Duurzaamheid

- Besluit pv-panelen ca. 1.200 eengezinswoningen
- 10 starterswoningen label A++ opgeleverd
- Besluit verduurzaming 211 woningen naar gemiddeld label A
- Gemiddeld label B voor alle woningen die we doorexploiteren

Onze doelstelling is om het energielabel in 2030 te verbeteren naar gemiddeld A. Het gehele bezit van Provides heeft eind 2020 een gemiddelde energie-index van 1,48. Daarmee lijkt het erop dat we onze doelstelling van gemiddeld label B (1,40) niet hebben behaald. Dat komt omdat hierin ook de woningen zijn meegenomen met een verkoop- of slooplabel. Houden we die erbuiten, dan is de gemiddelde energie-index 1,38 en daarmee gemiddeld label B.

In 2020 zijn enkele verduurzamingswerkzaamheden uitgevoerd. De 10 woningen aan de Weegbree zijn opgeleverd en voorzien van zonnepanelen. Daarmee behalen deze woningen een gemiddelde energie-index van 0,56 (Energietabel A++).

2020 is het jaar geweest van de vele voorbereidingen om ons bezit verder te verduurzamen. Zo hebben we in het kader van duurzaamheid in regionaal verband een voorstrekkeursrol bij het project 'Watt levert mijn dak op?' Met andere corporaties zijn we een traject gestart voor het plaatsen en leveren van zonnepanelen. In het najaar heeft dit project handen en voeten gekregen door het besluit om aan bewoners van circa 1.200 woningen PV-panelen aan te bieden. De huurders hebben een keuze om dit te doen. Uitvoering hiervan start in 2021 en heeft een doorlooptijd van maximaal 3 jaar.

Een ander initiatief is de Renovatieversneller. Samen met vier andere corporaties zijn we in 2018 gestart om onze duurzaamheidsambitie naar CO₂-neutraal in 2050 samen te versnellen. Dit doen we met negen co-makers, die hun krachten gebundeld hebben in Co-making Utrecht.

De uitgangspunten van de Utrechtse Renovatieversneller zijn:

- concreet invulling geven aan de ambitie van een CO₂ neutrale bebouwde omgeving;
- bundeling en aanpak van vergelijkbare woningtypes die goed aansluiten op het strategisch voorraadbeleid van de corporaties;
- ontwikkelen en toepassen van gestandaardiseerde energetische maatregelen;
- in een stapsgewijze componentenaanpak CO₂-neutrale woningen mogelijk maken;
- deze aanpak testen, monitoren en klaarstomen voor opschaling en de opgedane kennis open en transparant delen.

De Renovatieversneller wil via beeldherkenning van woningen, beslisbomen, productenmatrixen, en toetsing aan strategie en KPI's sneller komen tot een concrete keuze en uitvoering van maatregelen. In 2021 zullen de eerste pilots worden uitgevoerd.

In het najaar is een subsidieaanvraag ingediend bij de landelijke Renovatieversneller. Wij hebben voor dit project 91 woningen ingebracht om te verduurzamen.

3. Bedrijfsvoering

3.1 Samenwerking met GroenWest



Na een zorgvuldige voorbereiding maakten wij op 10 september 2020 bekend dat wij met GroenWest uit Woerden een nauwe samenwerking starten om uiteindelijk - uiterlijk in 2022 - te fuseren. De samenwerking, die start met een aantal gezamenlijke projecten, moet het mogelijk maken om de stappen naar een fusie straks goed en zorgvuldig te zetten. De fusie moet leiden tot extra mogelijkheden op het gebied van nieuwbouw, het waarborgen van de betaalbaarheid en het versterken van de dienstverlening.

Met een kort filmpje maakten beide bestuurders, Karin Verdooren van GroenWest en Henny van den Heiligenberg, het voornemen tegelijkertijd in Woerden en IJsselstein bekend aan alle medewerkers. Belanghouders, pers en anderen zijn diezelfde dag ook geïnformeerd.

Tijdens een kick-off, tien dagen later in IJsselstein, tekenden beide bestuurders de intentieovereenkomst waarmee het voornemen officieel werd bekrachtigd. Daarbij waren de collega's van beide corporaties die plaats hebben in een van de projectgroepen.



Tijdens de kick-off op 22 september ging de samenwerking formeel van start.

Maandelijks komt een stuurgroep, bestaande uit bestuurders, MT's, aangevuld met enkele stafmedewerkers, bijeen om de voortgang van de projecten en de volgende stappen naar het uiteindelijke doel, een fusie, te bespreken. Uit de terugkoppeling van de werkgroepen aan de stuurgroep op 11 november bleek dat het enthousiasme voor de samenwerking groot is. In februari 2021 bleek hetzelfde bij een presentatie aan beide RvC's.

Met een nieuwsbrief worden alle medewerkers geïnformeerd over de voortgang. Fysieke kennismakingsbijeenkomsten en fietstochten werden vervangen door digitale kennismakingslunches en Teamsbijeenkomsten. [de status wordt bij vaststelling van het Jaarverslag geactualiseerd naar de status dan]

3.2 Opleiding en ontwikkeling

Na een goede start van 2020, waarin medewerkers hun prestatie- en ontwikkelafspraken gemaakt hebben, zag de wereld er vanaf maart anders uit. De gehele organisatie heeft als gevolg van Covid een enorme ontwikkeling doorgemaakt in het digitaal samenwerken. Vanaf maart werkten bijna alle medewerkers vanuit huis en al snel waren we in staat online te vergaderen en bijeenkomsten te organiseren. Trainingen zijn veelal online gevolgd en er was een grote toename in het aantal gevolgde webinars. De meeste medewerkers hebben in 2020 een opleiding of training gevolgd. Ook zijn er in het kader van de samenwerking met GroenWest individuele ontwikkelgesprekken gevoerd met medewerkers over hun kijk op een mogelijke fusie. P&O ondersteunt hen hierbij door vragen te beantwoorden, de medewerkers in contact te brengen met GroenWest en eventuele behoefte aan training of ontwikkeling in kaart te brengen.

3.3 Ziekteverzuim en Arbo

Het gemiddelde ziekteverzuimcijfer was in het verslagjaar 2020 bijzonder laag (kort verzuim 0,65 en 2,18% inclusief lang verzuim). Een aantal medewerkers is positief getest op Corona. Er zijn geen ziekenhuisopnames geweest en met milde klachten waren zij weer vrij snel aan het werk. In het kader van de gevolgen van Covid en het verplicht thuiswerken is onder de medewerkers een enquête uitgezet met vragen over hoe zij de Covidperiode hebben ervaren, wat ze willen veranderen en hoe ze naar de toekomst kijken en ook belangrijk, wat ze nodig hebben om goed thuis te kunnen werken. Dit is in de vorm van een bureaustoel, tweede scherm, telefoon etc. gefaciliteerd.

Het kantoor van Provides is Coronaproof gemaakt, hierdoor was het mogelijk dat een aantal medewerkers, indien nodig op kantoor kon werken.

In het kader van ARBO heeft P&O alle medewerkers gestimuleerd om te blijven bewegen (filmpjes, wandelen en workouts volgen). De BHV-herhalingstrainingen zijn online georganiseerd.

3.4 Instroom en uitstroom

In 2020 zijn er geen nieuwe medewerkers in dienst gekomen. Wel zijn er drie medewerkers op eigen verzoek uit dienst gegaan. In aanvulling op de vaste bezetting hebben we verschillende externe medewerkers ingehuurd (tijdelijke vervanging ivm vacature, zwangerschapsverlof, projectondersteuning en opzetten van assetmanagement). Daarnaast is in samenwerking met twee andere corporaties een concerncontroller aangesteld. Als gevolg van de samenwerking met GroenWest wordt gekeken of vacatures en tijdelijke inzet over en weer kunnen worden ingevuld.

3.5 AVG

Provides kon, snel na het sluiten van het kantoor per 16 maart, verder werken via de beschikbare en optimaal beveiligde thuiswerkmogelijkheden. Op afstand vergaderen wordt gedaan via Skype en Microsoft Teams of via het beleggen van conference calls. Aan de medewerkers is een lijst met praktische en veilige thuiswerktips versterkt en een verwijzing naar een test om corona-hackers te herkennen (o.a. in phishing-mails) en buiten de deur te houden.

Er is een 'Audit AVG en IB van Provides' gehouden door de Corporate Controller. Daarin is extra aandacht bevraagd voor het bewaar- & vernietigingsbeleid. In 2020 zijn er geen meldingen

gedaan in het kader van de AVG. Samen met NEH en Aareon wordt veel aandacht besteed aan de beveiliging van onze systemen zodat deze actueel blijft.

3.6 *Klokkenluidersregeling*

Provides kent een Klokkenluidersregeling, daarop zijn in 2020 geen meldingen binnengekomen.

3.7 *Vertrouwenspersoon*

Bij de vertrouwenspersoon zijn in 2020 geen meldingen binnengekomen.

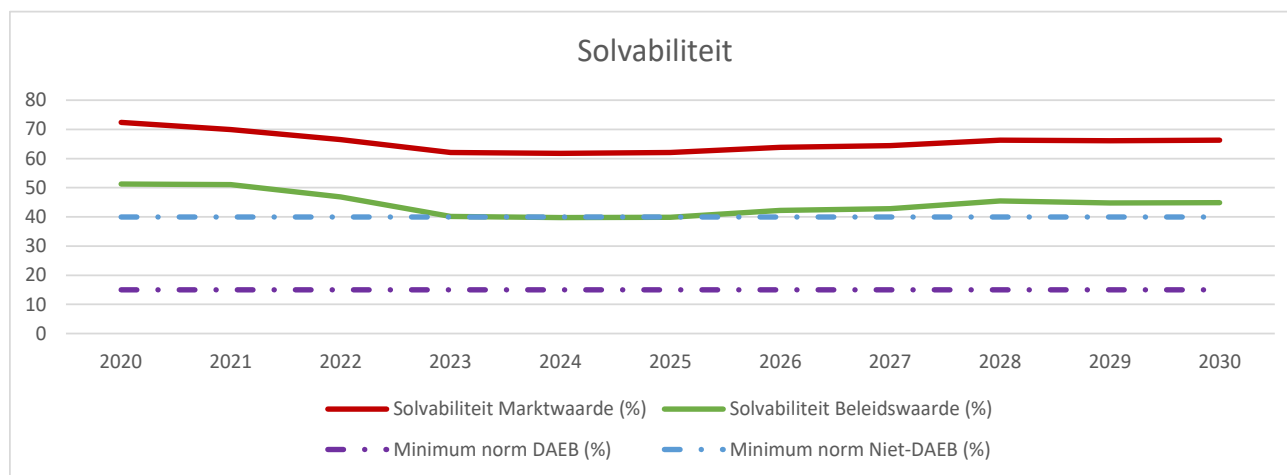
4. Financieel beleid

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 2020 is het investeringsniveau iets hoger geweest dan 2019, aangezien de eerste investeringen in nieuwbouw zijn gedaan. Daarnaast is een start gemaakt met 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 2020 sterk toegenomen. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille en komt hoofdzakelijk ten gunste van de herwaarderingsreserve.

De waarderingsgrondslag in 2020 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 uitpanden 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 2020, blijft het eigen vermogen de komende 10 jaar ruim boven de normen van Aw en WSW zoals blijkt uit onderstaande grafiek.



De solvabiliteit van het vastgoed (DAEB en niet-DAEB) op basis van marktwaarde ligt tussen de 69-72%. De solvabiliteit op beleidswaarde van het bezit ligt tussen de 39-52%. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde is ultimo 2020 € 258 mln. (2019: 282 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 2020 met 6% gestegen ten opzichte van 2019. Wijzigingen in parameters en gegevens van het vastgoed zijn de belangrijkste oorzaken voor deze stijging. In onderstaande tabel wordt het verschil tussen 2019 en 2020 weergegeven.

| Marktwaaarde (x€1.000) | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Netto huur | 313.760 | 287.217 |
| Onderhoud | -41.964 | -31.041 |
| Beheer (incl. belasting & verzekering) | -29.969 | -28.501 |
| Splitsingskosten | -838 | -1.101 |
| Netto verkoopopbrengsten | 108.434 | 141.216 |
| Verhuurderheffing | -27.889 | -27.168 |
| Eindwaarde | 288.784 | 234.960 |
| Overdrachtskosten | -18.203 | -17.189 |
| Waarde ultimo | 592.115 | 558.391 |

De netto huur is in 2020 hoger dan in 2019. Dit wordt niet alleen veroorzaakt door (markt)huurstijgingen, maar er zijn ook meer woningen die volgens de methodiek van het handboek het *doorexploiteerscenario* volgen (2020: 46%, 2019:32%). Dit verklaart tevens waarom de netto verkoopopbrengsten in 2020 lager zijn ondanks de hogere verkoopopbrengsten per verkochte woning. Het omgekeerde geldt voor de eindwaarde. Deze is hoger omdat er aan het einde van de looptijd (jaar 15) nog meer huuroopbrengsten worden ontvangen omdat er meer woningen in exploitatie zijn.

Bij het beoordelen van het financiële perspectief hanteren we de normen uit het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. In de brief aan de corporatiebestuurders in 2020 omtrent "Verticaal toezicht WSW-Aw" is een update gegeven van de financiële ratio's.

De continuïteitsratio's zijn ongewijzigd. De discontinuïteitsratio's zijn wel gewijzigd. De onderpandratio is nieuw toegevoegd. Met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de waarde van het onderpand (DAEB en Niet-DAEB vastgoed waarop het WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen. Daarnaast is voor de dekkingsratio de marktwaaarde van de schuldpositie gehanteerd in plaats van de nominale schuldpositie. De reden hiervoor is dat het WSW en de Aw in de praktijk zien dat verplichtingen uit de marktwaaarde van de schuldpositie en derivaten grote invloed hebben op de te nemen maatregelen.

| 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 marktwaaarde en beleidswaaarde. | Solvabiliteit | Balansprognose over eerstkomende 5 jaar o.b.v. beleidswaaarde |
| 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 beleidswaaarde en houdt rekening met het corporatiebeleid. | LTV | Schuld- en beleidswaaardeprognose over de eerstkomende 5 jaar |

| Discontinuïteitsratio's | Kengetal | Basis |
|---|-----------------------|---|
| De verhouding tussen de marktwaaarde van de schuldpositie en de onderpandwaarde van het bezit (op basis van marktwaaarde in verhuurde staat) is voldoende (laatste uitvalsbasis bij een slechte financiële positie) | Dekkingsratio | Schuld- en marktwaaardeprognose 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 marktwaaardeprognose 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% |

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

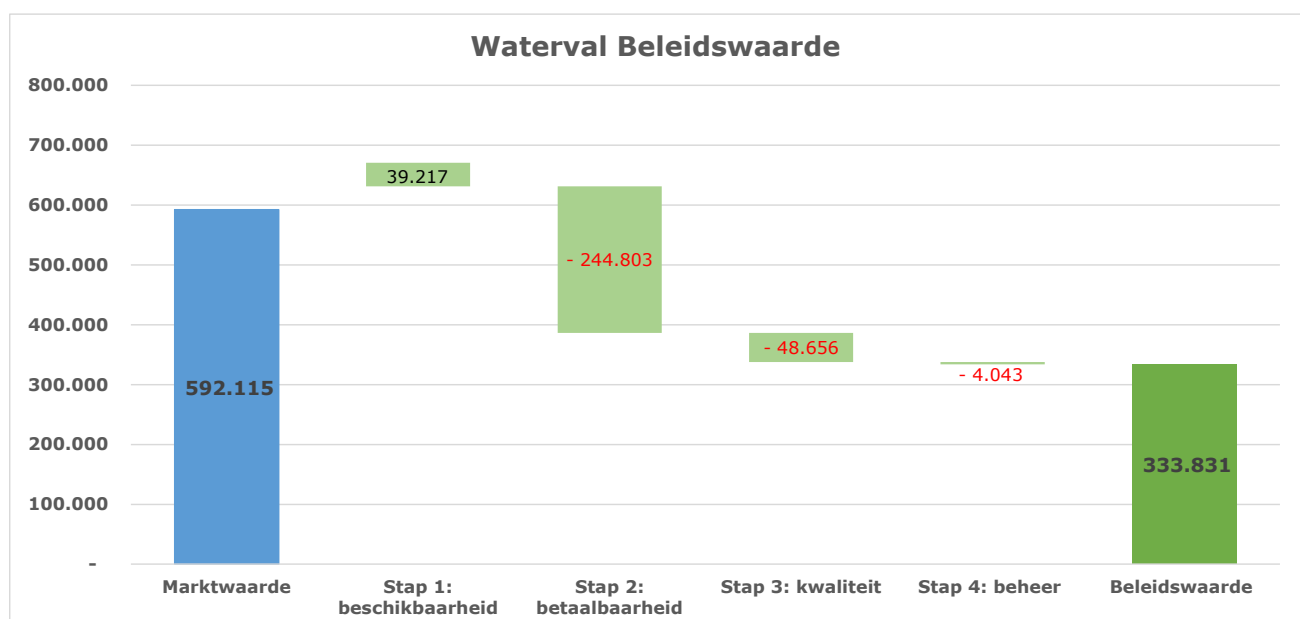
| | Norm | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| ICR | >1,4 | 2,8 | 1,8 | 2,9 | 3,9 | 4,1 | 4,0 | 4,4 | 3,0 | 4,5 | 4,2 | 4,9 |
| Solvabiliteit (%) | >15 | 51 | 51 | 47 | 40 | 40 | 40 | 42 | 43 | 46 | 45 | 45 |
| Loan to Value (%) | <85 | 39 | 40 | 44 | 49 | 55 | 56 | 54 | 53 | 51 | 49 | 50 |
| Dekkingsratio (%) | <70 | 22 | 30 | 33 | 35 | 37 | 36 | 34 | 33 | 31 | 30 | 30 |
| Onderpandratio (%) | >70 | 26 | 27 | 30 | 32 | 34 | 34 | 32 | 31 | 29 | 27 | 29 |

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

Beleidsmatige beschouwing marktwaaarde 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 56% van de marktwaaarde in verhuurde staat (2019: 60%). De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaaarde 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 2020 is dit bedrag € 258 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 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 2020 in de beleidswaardebepaling niet aangepast ten opzichte van de in het *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020* 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.

4.2 Jaarresultaat over 2020

Het netto resultaat over 2020 is positief en hoger dan begroot. In onderstaand overzicht is dit inzichtelijk gemaakt.

| | 2020 | Begroting | Vershil |
|---|---------------|--------------|---------------|
| Bedrijfsopbrengsten (excl. resultaat verkopen) | 27.822 | 27.574 | 248 |
| Onderhoudskosten | -4.967 | -6.823 | 1.856 |
| Verhuur en beheeractiviteiten | -1.684 | -1.707 | 23 |
| Overige kosten | -7.594 | -8.048 | 454 |
| Financiële baten en lasten | -3.867 | -3.817 | -50 |
| Bedrijfsresultaat (excl. Verkopen, waardeveranderingen en belastingen) | 9.710 | 7.179 | 2.531 |
| Waardeveranderingen, verkopen | 26.194 | -5.603 | 31.797 |
| Acute belasting boekjaar | -2.312 | -78 | -2.234 |
| Netto resultaat | 33.592 | 1.497 | 32.094 |

De grootste wijziging van het bedrijfsresultaat is veroorzaakt door de onderhoudswerkzaamheden. Er zijn geplande werkzaamheden doorgeschoven naar 2021. 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.

De acute belasting wijkt af van de begroting. Dit sluit deels aan bij het hogere bedrijfsresultaat ten opzichte van de begroting. Daarnaast is bij de begroting rekening gehouden met hogere fiscale onderhoudslasten dan werkelijk gerealiseerd. Hierdoor is de fiscale winst hoger en daarmee ook de acute belasting.

4.3 Samenwerking met GroenWest

In maart 2021 hebben we de intensieve samenwerking met GroenWest geëvalueerd. We concluderen dat die samenwerking zo goed verloopt en dermate veel meerwaarde voor de volkshuisvesting biedt dat we de vervolgstap naar een fusie willen zetten. Dat betekent dat we in 2021 het proces om tot die fusie te komen, waaronder verkrijgen van instemming van de huurdersvertegenwoordigingen en zienswijzen van gemeenten, in gang zetten. Alle in dit verslag genoemde bedragen en prognoses zijn exclusief de cijfers van GroenWest en gaan alleen over Provides.

4.4 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.

4.5 Liquiditeitspositie

De liquiditeitspositie ultimo 2020 is lager dan begroot maar past binnen onze beleidskaders. In totaal is er eind 2020 € 5,5 miljoen aan liquide middelen, waarvan € 3,6 miljoen in kas bij Providence B.V. De geconsolideerde operationele kasstroom is gezond hetgeen blijkt uit de ICR die ruim boven de norm blijft.

4.6 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 2020 twee keer bij elkaar gekomen en richt zich op risicobeheersing en het beperken van de kosten van treasury.

4.7 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.

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 2^e lijn van beheersing en de Corporate Controller vult de 3^e 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 compliancerisico's.

| Risico | Beheersmaatregel(en) | 2020 risico profiel | 2019 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 |

| Risico | Beheersmaatregel(en) | 2020 risico profiel | 2019 risico profiel | Risicobereidheid (gewenst risicoprofiel) |
|--------|----------------------|---------------------------|---------------------------|---|
|--------|----------------------|---------------------------|---------------------------|---|

| strategisch | Digitalisering | <ul style="list-style-type: none"> - 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 |
|-------------|---------------------------------|--|--------|--------|--------|
| | Overheidsinvloeden, regelreflex | <ul style="list-style-type: none"> - Actief monitoren en waar nodig proactief bijsturen. - Effecten van wijzigingen tijdig in kaart brengen en anticiperen. | Hoog | Hoog | Midden |
| | Covid-19 | <ul style="list-style-type: none"> - huurachterstanden actief blijven volgen - maatwerk aanbieden waar nodig - vroegtijdig signaleren van leefbaarheidsissues | Laag | n.v.t. | Laag |
| | Levensvatbaarheid DAEB-tak | <ul style="list-style-type: none"> - Rendementseisen investeringen - Monitoren direct rendement - Uitkering dividend van niet-DAEB naar DAEB | Midden | Midden | Midden |
| | Leefbaarheid | <ul style="list-style-type: none"> - Inzet Wijkbeheerders - Inzet wijkbemiddeling - Inzet Sociaal Team | Laag | Laag | Laag |

De strategische risico's zijn niet substantieel gewijzigd qua onderwerpen. Nieuw is Covid-19 en de mogelijke strategische risico's die dit met zich meebrengt. Vooral nog is er geen aanleiding om te veronderstellen dat de realisatie van onze doelstellingen door Covid in gevaar komt. Wel hebben we maatregelen genomen om oplopende huurachterstanden en verslechtering van leefbaarheid te monitoren. Vooral nog wordt het risico als laag ingeschat. De risico-inschattingen zijn onveranderd ten opzichte van vorig jaar. Het risico van overheidsinvloeden blijft hoog gezien het besluit om de huren eenmalig te verlagen voor een deel van onze huurders en de steeds luidere roep om de huren te bevriezen. In positieve zin begint het risico beschikbaarheid van nieuwbouwlocaties langzaam lager te worden. De gemeente voegt de daad bij het woord door invulling te geven aan de vorig jaar vastgestelde woonvisie. De druk op de woningmarkt blijft echter groeien waardoor zowel de betaalbaarheid als beschikbaarheid onder druk staat. Beiden houden dan ook een hoog risico.

De operationele risico's zijn in onderstaand overzicht uiteengezet.

| Risico | Beheersmaatregel(en) | 2020 risico profiel | 2019 risico profiel | Risicobereidheid (gewenst risicoprofiel) |
|--------|----------------------|---------------------------|---------------------------|---|
|--------|----------------------|---------------------------|---------------------------|---|

| Operationeel | Leegstand van woningen | - Volgen van marktontwikkelingen - Sturingsinformatie leegstand | Laag | Laag | Laag |
|--------------|---|---|--------|--------|--------|
| | Grote huurachterstanden, 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 - Mogelijkheden tot samenwerking in de regio - Zelfsturing | Hoog | Hoog | Midden |
| | Covid-19 | - thuis werken optimaal gefaciliteerd - Kantoor covid proof gemaakt - continu informeren en verbinden. - meer maatwerk voor huurders in nood | Laag | n.v.t. | 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 | Midden | Midden | Laag |
| | Kwaliteit bezit | - Conditiemeting - Basiskwaliteit als norm - Onderhoudsbeleid - Kwaliteit inspecties | Midden | Midden | Laag |

Ook hier is het risico Covid-19 toegevoegd. Het risico richt zich enerzijds op onze medewerkers en anderzijds op onze huurders. We hebben tijdig maatregelen genomen om ons kantoor Covid-proof te hebben. Omdat we al gewend waren om thuis te kunnen werken heeft de omslag naar gedwongen thuis werken nauwelijks geleid tot risico's. Het Covid-team informeert medewerkers regelmatig en er wordt zo goed als mogelijk geprobeerd verbinding te houden met elkaar. Bij onze huurders zien we tot op heden nog geen negatieve effecten als gevolg van Covid. Wel hebben we maatwerkafspraken gemaakt met enkele ondernemers. Met al onze maatregelen is het risico op uitval van onze medewerkers of huurders die in problemen komen laag. De overige operationele risico's zijn niet gewijzigd ten opzichte van vorig jaar. Wel voelen we de

kwetsbaarheid van onze organisatie steeds meer. Onze uitdagende doelstellingen en de aangekondigde samenwerking met GroenWest, wat veel inzet van medewerkers vraagt, zijn de voornaamste oorzaken hiervoor. Voor wat betreft projectontwikkeling en renovatie is het risico ongewijzigd gebleven in hoog maar wordt er hard gewerkt om de grote opgave uit te voeren. In 2020 is hiervoor een aanzet gegeven maar nog niet voldoende om het risico nu te verlagen.

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

| Risico | Beheersmaatregel(en) | 2020 risico profiel | 2019 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 -Investerings naar voren halen | Laag | Midden | Laag |
| | Rente op vreemd vermogen | -Meerjaren treasuryplan -Renterisico beperken -Financieringsstrategie | Laag | Midden | Midden |
| | Netto beheerlasten | - Vaste kern met flexibele schil - Monitoren kosten | Midden | Laag | 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 |

Op financieel gebied zijn de risico's in 2020 verlaagd. Door het aantrekken van een roll-over lening zijn we in staat overtollige middelen te voorkomen. Ook wordt er meer gestuurd op onze kasstromen waardoor we eerder kunnen inspelen op het ontstaan van overtollige middelen. Het risico 'rente op vreemd vermogen' is ook verlaagd. Door omvangrijke herfinancieringen de afgelopen jaren is het jaarlijkse renterisico verlaagd. Het risico op hoge netto beheerlasten is daarentegen verhoogd. De flexibele schil moet meer worden aangesproken om onze doelstellingen te halen en de samenwerking met Groenwest zorgt tevens voor extra kosten. De risico's met betrekking tot compliance zijn ongewijzigd.

5.3 Risico's en onzekerheden in 2020

Beschikbaarheid van locaties is en blijft de grote onzekere factor bij het realiseren van onze doelstellingen. Positief is dat de gemeente IJsselstein in 2020 de eerste stappen heeft gezet om invulling te geven aan de opgave om 2.500 extra woningen te bouwen. De lobby om buiten de rode contouren te bouwen, dan wel herontwikkelingslocaties beschikbaar te stellen binnen de bestaande kern, loopt nog steeds. In 2020 zijn de eerste houtskoolschetsen gepresenteerd van het Kromme IJsselpark aan de zuidkant van IJsselstein. 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 en daarmee het risico hoog.

5.4 Kwantificering impact relevantste risico's op financiële positie

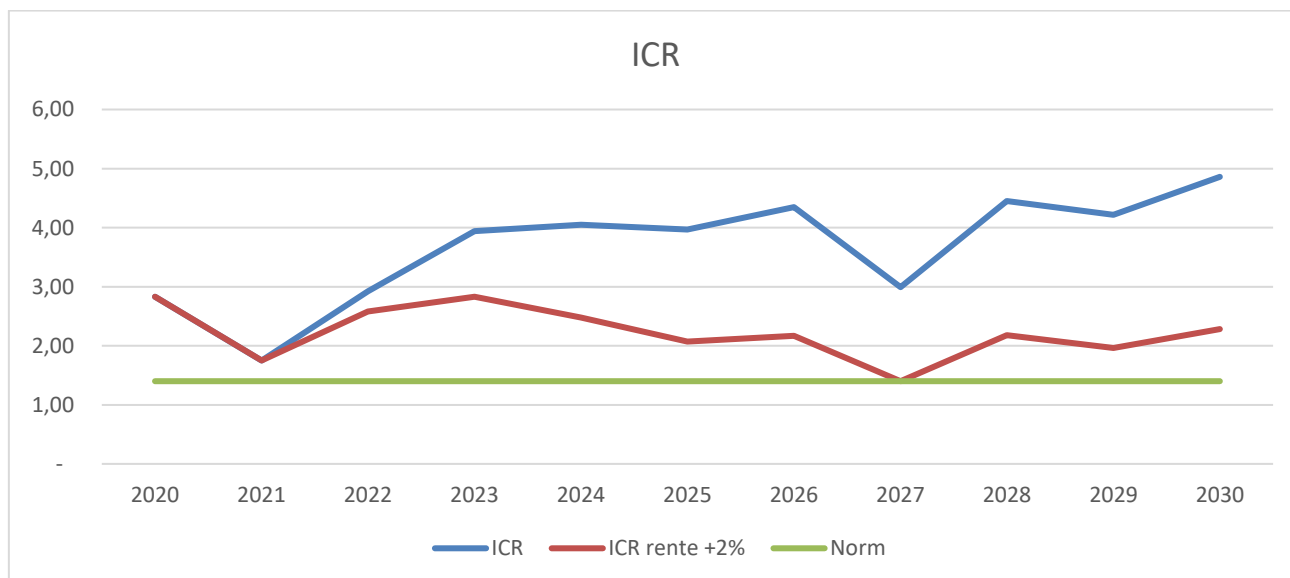
Het meest relevante risico betreft het niet kunnen toevoegen van woningen voor de primaire doelgroep. Risico's die een negatief effect hebben op het resultaat en de financiële positie zijn de rente op vreemd vermogen en de ontwikkeling van de bouwkosten. De effecten van deze twee risico's zijn hieronder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

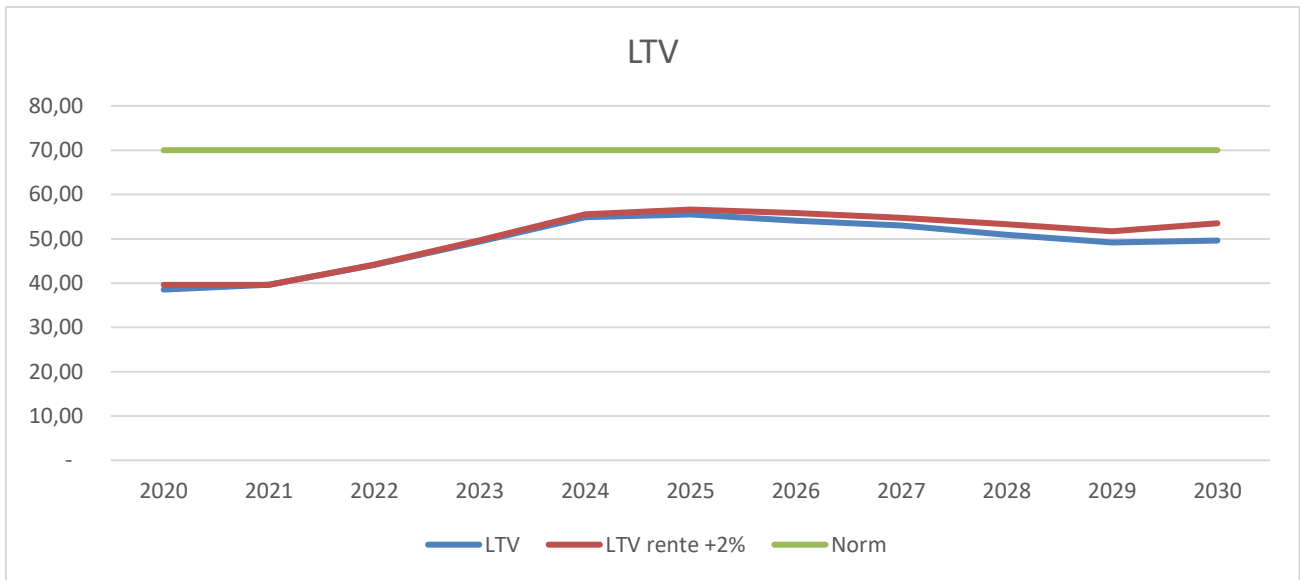
Bij het bepalen van de financiële kengetallen is volledig rekening gehouden met de impact van het memo van ILT, Aw en WSW omtrent het classificeren van onderhoud en investeringen. Deze impact is in de meerjarenbegroting (MJB) cijfers verwerkt.

Rente op vreemd vermogen

Risico: Een rentestijging van 2% bovenop de huidig ingerekende parameters

De gevolgen op de financiële ratio's ICR en Ltv





Financiële gevolg:

In de komende 10 jaar blijven we voor de LTV ruim 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.

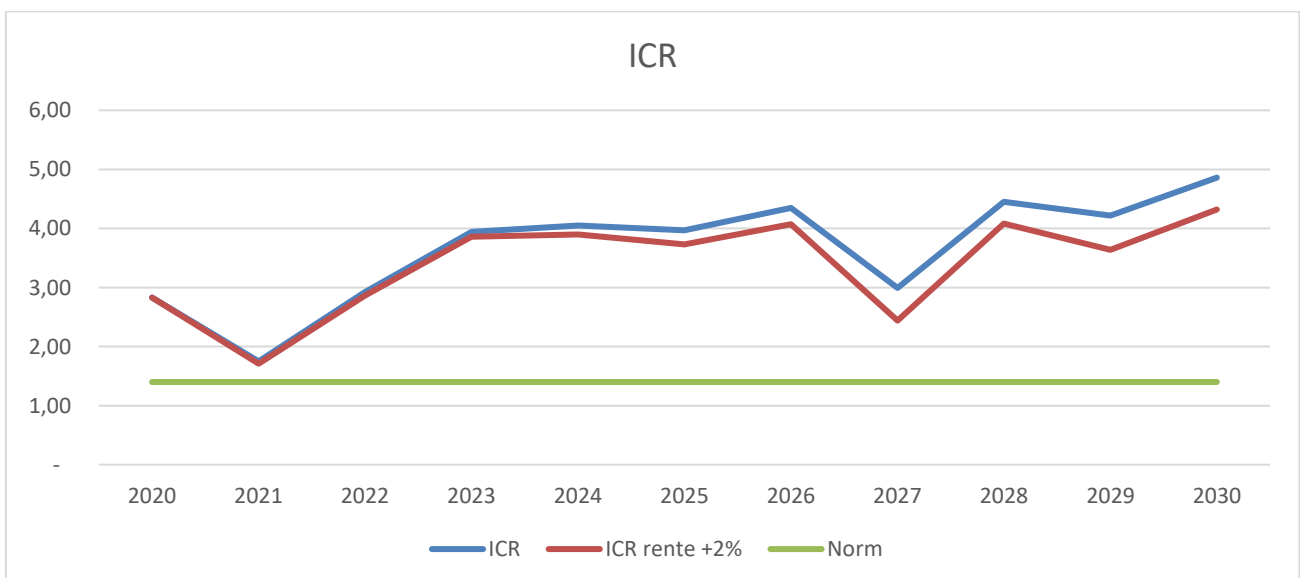
Mogelijke acties indien dit scenario zich voordoet:

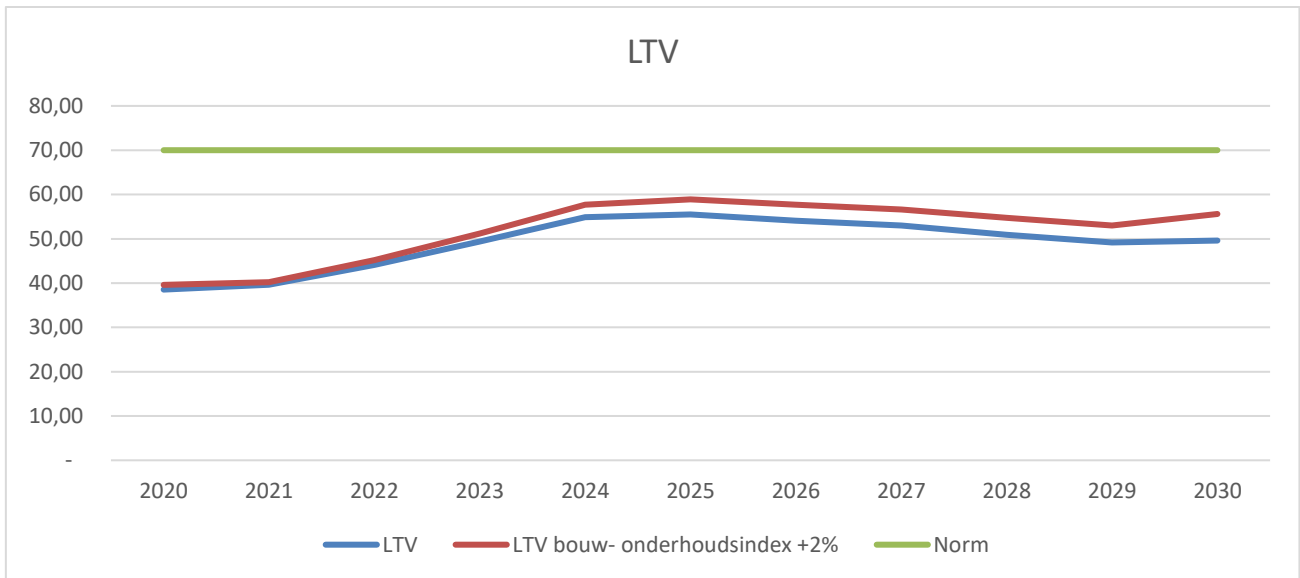
Om de doelstellingen m.b.t. beschikbaarheid te realiseren kan mogelijk naar het momentum van uitgave in onderhoud worden gekeken om ook in 2027 wat ruimer boven de ICR-norm te zitten. Deze ruimte lijkt financieel mogelijk, de maatschappelijk impact hiervan dient dan onderzocht te worden.

Rendabel bouwen

Risico: De bouw- en onderhoudsindex is jaarlijks 2% hoger dan nu ingeschat.

De gevolgen op de financiële ratio's ICR en LtV





Financiële gevolg:

De ICR daalt 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 aan het einde van de 10 jaar, maar blijft ook hier binnen de norm.

Mogelijke acties indien dit scenario zich voordoet:

Wanneer dit scenario zich voordoet lijkt er geen noodzaak tot het ondernemen van actie. Het goed blijven monitoren van de ontwikkelingen lijkt afdoende om de doelstellingen te bewerkstelligen.

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 risicomangementproces.

6. Toekomstvisie: Koersvast de toekomst in

In onze Koers 2025 hebben wij onze koers voor de toekomst uitgestippeld. In ons nieuwe dynamische bedrijfsplan: 'Koersvast de toekomst in' hebben we die koers voor de komende drie jaar verder geconcretiseerd. Wat dat betekent wordt duidelijk in het volgende overzicht.



Onze inzet is opgebouwd rond de volgende strategische doelstellingen:

- **Betaalbaarheid:** voldoende betaalbare woningen voor de primaire doelgroep.
- **Beschikbaarheid:** voldoende beschikbare woningen voor de primaire doelgroep.
- **Kwaliteit:** goede kwaliteit woningen en dito dienstverlening.
- **Duurzaamheid:** in de toekomst zijn al onze woningen CO2 neutraal.
- **Leefbaarheid:** wij zetten ons samen met huurders en andere belanghouders in voor leefbare wijken en buurten.
- **Bedrijfsvoering:** wij werken effectief en efficiënt en presteren naar vermogen.

Betaalbaarheid

Sturen op betaalbaarheid is nog maar beperkt mogelijk omdat we geen inzicht hebben in de woonlasten van onze huurders; daar gaan wij mee aan de slag. Nu labelen wij 70% van de sociale voorraad als betaalbaar voor de primaire doelgroep tot maximaal de 2e aftoppingsgrens. Binnen de huurklassen streven wij naar een evenwichtige verdeling die aansluit bij de behoefte van de doelgroep. Bij de uitbreiding van ons aanbod richten wij ons op de groeiende behoefte aan kleine betaalbare woningen.

Als wij onze (noodzakelijke) ambities waar willen maken, nog eens versterkt door de opgaven uit de Woonvisie, komt de betaalbaarheid onder druk te staan. Ons voornemen was, om de huurverhoging, om onze duurzaamheids- en uitbreidingsinvesteringen te financieren, te maximeren op inflatie plus 1% en waar mogelijk een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Na het besluit van het kabinet om in 2021 de huren te bevriezen is dat anders. De gevolgen hiervan, en van de eenmalige huurverlaging voor huurders met een lager inkomen, worden toegelicht bij gebeurtenissen na balansdatum.

Beschikbaarheid

In de Woonvisie (2030) staat een opgave voor uitbreiding met 750 sociale huurwoningen. Wij gaan ervan uit dat tot 2039 ongeveer 500 woningen nodig zijn om aan de vraag te voldoen. Tot 2025 willen wij 150 woningen toevoegen.

Daarnaast hebben wij voor onze huurders tijdelijke huisvesting hard nodig (schuifruimte). Daarom zijn wij actief op zoek naar locaties om 30-50 tijdelijke woningen te realiseren. Voor 2021 is dit heel actueel omdat voor de renovatie van 211 woningen in IJsselveld-Oost vanaf mei logeerwoningen nodig zijn.

Verkoop van woningen wordt ingezet om differentiatie in de wijken (IJsselveld-Oost en Nieuwpoort) te bevorderen.

Kwaliteit

Kwaliteit betreft de kwaliteit van onze woningen en van onze dienstverlening. Om de kwaliteit van onze dienstverlening te verbeteren gaan wij deze verder digitaliseren. Wij willen dat onze primaire processen in 2025 volledig digitaal plaatsvinden. Waar de dienstverlening niet digitaal kan, leveren we maatwerk. Onze woningen moeten voldoen aan de basiskwaliteit die in 2019 is vastgesteld. Tot 2025 vernieuwen wij in ruim één derde van ons bezit de interieurs (betreft badkamer, keuken en/of wc). Daarmee blijven de woningen aantrekkelijk voor onze huurders.

Duurzaamheid

In 2050 moeten al onze woningen CO2-neutraal zijn. Op weg daar naar toe brengen wij ons gehele bezit naar gemiddeld label A (EI 1,2) in 2030 wat leidt tot een reductie van CO2 van circa 1,8 miljoen kg/jr. Dit betekent dat er nog een grote opgave ligt om tot CO2-neutraal te komen. De geplande projecten in 2020 t/m 2022 leiden tot een reductie van circa 850.000 kg/jr (7%).

Leefbaarheid

Gedifferentieerde wijken en buurten dragen bij aan leefbaarheid. In wijken waar veel (>50%) sociale huur aanwezig is, stimuleren wij het vestigen van andere doelgroepen door te zorgen voor gedifferentieerde huren, door verkoop of door sloop-nieuwbouw. Met de gemeente en de HVIJ wordt daarvoor in 2021 een wijkenstrategie gemaakt. Om leefbaarheid verder in te vullen zet Provides zich, samen met de partners in de wijk, in voor een goede kwaliteit van de wijk (leefomgeving) zoals vastgelegd in ons leefbaarheidsbeleid.

Bedrijfsvoering

In 2025 zijn wij een zelfsturende organisatie. In 2025 zijn wij toegegroeid naar een digitale corporatie. De beoogde digitale transformatie en de vele interne en externe ontwikkelingen maken dat het I&A-speelveld zich richt op Klant & dienstverlening, Back-office & bedrijfsvoering en Positionering & samenwerking.

Sinds 2019 draait het Asset managementteam waarin alle afdelingen vertegenwoordigd zijn. Het team geeft nadere invulling aan de transitieopgave over een periode van tien jaar.

Het streven om onze bedrijfsvoering verder te optimaliseren door samenwerking met andere corporaties heeft in 2020 geleid tot de start van een nauwe samenwerking met GroenWest uit Woerden, om uiteindelijk te fuseren. Daarmee ontstaat een nieuwe organisatie, actief in de regio Utrecht-West, die voor huurders en woningzoekenden in het werkgebied meer en sneller nieuwe woningen kan realiseren, de betaalbaarheid beter kan waarborgen en de dienstverlening verder kan versterken.

Eind maart 2021 wordt het besluit genomen of de fusie wordt doorgezet. In dat geval is het streven om de juridische fusie eind 2021 rond te hebben en de nieuwe organisatie in 2022 in te richten.

Impact COVID-19

Sinds begin maart 2020 hebben we te maken met tal van beperkingen als gevolg van de Covid pandemie. Sindsdien neemt Provides alle maatregelen om de gezondheid van medewerkers, huurders en leveranciers zo goed mogelijk te beschermen.

Huurders

De verhuur en verkoop gaat door maar gaat zoveel mogelijk digitaal en per telefoon. Krijgen huurders te maken met inkomensterugval dan wordt in gesprekken samen bepaald wat er mogelijk en nodig is om een betalingsachterstand te voorkomen of op te lossen. Onze huurders informeren wij over de – actuele – maatregelen via onze website.

Bedrijfsvoering

Wij vinden het in de huidige omstandigheden niet noodzakelijk gebruik te maken van de Tijdelijke Noodmaatregel Overbrugging voor Werkbehoud. Onze inkomstenstroom is op korte termijn stabiel en verandert niet. Mocht de coronacrisis op langere termijn wel zware financiële consequenties hebben, dan kan een andere situatie ontstaan.

We houden er rekening mee dat we ons voor een groot deel van 2021 moeten blijven aanpassen. In onze risicoparagraaf is reeds een doorrekening gemaakt van de impact van een rentestijging van 2%. Evenals de impact van een stijging van de bouw- en onderhoudskosten van 2%. Hieruit blijkt dat Provides goed in staat is deze risico's op te vangen wanneer deze zich voor doen. Voor het verloop van deze scenario's verwijzen wij naar de risicoparagraaf.

Bij een grote economische ineenstorting zou er een grotere behoefte ontstaan naar nieuwe sociale huurwoningen, wat een groter beroep op onze investeringsmogelijkheden nodig maakt.

7. Verslag van de Raad van Commissarissen

7.1 Bericht van de voorzitter

De Raad van Commissarissen (RvC) is een belangrijk onderdeel van de governance van Provides. De RvC houdt toezicht op het gevoerde beleid en toetst besluiten vanuit de organisatie. Dit alles in het belang van Provides en haar belanghouders. Provides wil daarbij op een betrokken en efficiënte wijze een passend en betaalbaar aanbod aan woningen bieden voor huishoudens met een lager inkomen in de regio Utrecht.

De RvC houdt toezicht op de voortgang van de gestelde doelen: betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Daarnaast richt de RvC zich in haar taken op de financiële gezondheid van Provides, waarbij gelet wordt op de kwaliteit van de financiële verantwoording en het financieel risicobeheer en op de liquiditeit en solvabiliteit van de organisatie.

De RvC houdt dit toezicht (zowel formeel als informeel) onder andere aan de hand van de periodieke rapportages van Provides, kwartaalrapportages, treasury-rapportages en overige rapportages.

Daarnaast heeft de RvC oog voor aspecten van een goede governance zoals vastgelegd in de governance code van Provides. Hierbij kijkt de RvC of er een zorgvuldige bedrijfsvoering is met voldoende checks en balances. Naast bovengenoemde rapportages, laat de RvC zich informeren door de externe accountant, de Huurdersvereniging IJsselstein (HVIJ) en door gesprekken met de bestuurder en het MT. De Corporate Controller stelt een jaarplan op en rapporteert periodiek aan de RvC. Er zijn geen relevante zaken te melden.

Activiteiten 2020

Het afgelopen jaar was een bijzonder jaar voor Provides en de RvC. Twee belangrijke zaken springen daarbij nadrukkelijk in het oog.

Ten eerste uiteraard het besluit tot verdergaande samenwerking met GroenWest, met als doelstelling om binnen afzienbare tijd te fuseren. Om tot zorgvuldige afwegingen te komen, heeft de RvC zich in dit proces laten begeleiden door KPMG. Daarnaast heeft de voorzitter van de RvC samen met de bestuurder het besluit toegelicht en besproken. Tijdens de ALV van de HVIJ heeft de voorzitter de samenwerking verder toegelicht aan de aanwezige leden. De organisatie is voortvarend, door middel van diverse gezamenlijke projecten, aan de slag gegaan met de samenwerking met GroenWest. Wel ziet de RvC dat deze projecten een grote wissel trekken op het bestuur en het personeel. Wij houden dat goed in de gaten.

In principe zal uiterlijk eind 2021 een definitief besluit genomen worden over een mogelijke fusie.

Daarnaast heeft Provides en dus ook de RvC te maken gekregen met de Covid pandemie. De organisatie heeft de gevolgen van de pandemie zeer goed opgevangen. De operationele zaken konden gewoon doorgang vinden. Er is periodiek crisioverleg geweest en de RvC heeft zich op de hoogte laten stellen van de situatie gedurende het jaar.

Verder hebben we de banden met de HVIJ versterkt in een gezamenlijke vergadering met de gehele RvC. Dit heeft geleid tot goede onderlinge afspraken.

Tevens heeft de RvC samen met de bestuurder de visie op besturen en toezichthouden tegen het licht gehouden en aangepast, is de maatschappelijke adviesraad (MAR) ingesteld en is volgens de normale cyclus de maatschappelijke visitatie opgestart. Deze zal in 2021 worden afgerond.

Tot slot heeft de RvC in het begin van het jaar regelmatig contact gehad met de Aw. De Aw zag onvolkomenheden in de governance en het gevoerde beleid en heeft verzocht om een verbeterplan. Dit verbeterplan is voortvarend opgepakt door de bestuurder en wordt nauwlettend gevolgd door de RvC.

Kortom, 2020 was een enerverend jaar en de verwachting is dat 2021 niet anders zal zijn.

J.R. Schepen
Voorzitter Raad van Commissarissen Provides

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. De RvC heeft daarvoor in 2018 een Toezichtsvisie 2025 opgesteld. In het kader van de nieuwe Governance code is deze, samen met Bestuurder en MT op 15 juni herijkt en vernieuwd. 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 en heeft in 2020 de nog noodzakelijke stappen gezet om aan de vernieuwde code te voldoen.
 - De gemeenschappelijke visie op besturen en toezichthouden is herzien (Governance Code principe 1.1).
 - In 2020 is het inkoop en aanbestedingsbeleid vastgesteld (Governance code principe 5.3).
 -
- **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 2021-2030 (was 2020 – 2029) 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 2021, daarmee is er een overzichtelijk document ontstaan. In 2020 hebben we voor het eerst tertiaal rapportages (i.p.v. kwartaalrapportages) gehad en beoordeeld. Aan de hand van helder beschreven kpi's, die voortkomen uit de vastgestelde kaders, is de Raad in staat goed te monitoren of de organisatie op koers ligt. In de tertiaalrapportages is duidelijk aangegeven in hoeverre deze KPI's waargemaakt zijn en wat de voorgenomen acties zijn. De organisatie is ambitieus, op het gebied van beschikbaarheid is er een grote afhankelijkheid van de daadkracht van de gemeente. Het is goed te constateren dat die in 2020 sterk toenam.
- Het dynamische bedrijfsplan was de basis voor de onderhandelingen die met gemeente en HVIJ zijn gevoerd over nieuwe prestatieafspraken, die eind 2019 aan de Raad zijn gepresenteerd. Deze sluiten goed aan bij de gemeentelijke Woonvisie die in datzelfde jaar verscheen. Dat zijn afspraken voor drie jaar, een addendum geeft goed inzicht in de actualisatie van de afspraken en de voortgang.

- **Maatschappelijke Adviesraad:** in 2020 is de Maatschappelijke Adviesraad Provides geïnstalleerd. De Raad is voortvarend van start gegaan.
- **Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag:** er heeft overleg plaatsgevonden met de externe accountant over respectievelijk de (meerjaren)begroting, het jaarverslag 2019 en de managementletter. Dit heeft zowel in de Auditcommissie als in een bestuursvergadering plaatsgevonden.
- **Verbeterplan:** naar aanleiding van de governance Inspectie op 16 april heeft de Autoriteit wonen aan Provides verzocht een verbeterplan op te stellen omdat de autoriteit van mening was dat een aantal punten voor verbetering vatbaar is. De bestuurder heeft dit plan, dat wij als RvC als afdoende hebben beoordeeld, ingediend. Van de second opinion op dit plan door Finance Ideas hebben wij eveneens kennisgenomen. Wij volgen de voortgang nadrukkelijk.
- **Auditcommissie:** deze commissie heeft in 2020 twee 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 één keer aanwezig geweest bij een Auditvergadering. De Corporate Controller heeft periodiek zijn bevindingen gerapporteerd aan de Auditcommissie en aan het Bestuur.
- 2020 is het eerste jaar dat met de nieuw geselecteerde accountant, QConcepts is samengewerkt. Zowel de werkorganisatie als de RvC kijkt terug op een goede start en een plezierige samenwerking.
- **AVG:** In 2019 heeft de Corporate Controller een audit uitgevoerd naar de AVG-aanpak. De RvC heeft kennisgenomen van de rapportage en de bevindingen die geen aanleiding gaven voor ingrijpen. De tertiaalrapportages van de Privacy en Security Officer geven daarnaast inzicht. Er hebben zich geen 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 in 2020 helaas niet mogelijk om de belanghouders bijeen te roepen. In 2020 is een start gemaakt met een visie op belanghoudersbeleid waarbij de belanghouders zelf een prominentere rol krijgen.

Eind 2020 is aan Ecorys de opdracht verstrekt voor een Maatschappelijke Visitatie. De resultaten daarvan worden in het eerste kwartaal van 2021 verwacht. Provides heeft gebruik gemaakt van de generieke uitstelmogelijkheid, zodat het jaar 2020 in zijn geheel beoordeeld kan worden waardoor de visitatie aan actueel gehalte wint.

In 2020 zijn de contacten met de HVIJ verbeterd. De gehele RvC heeft samen met de HVIJ doelstellingen besproken en onderlinge afspraken herijkt. Daarnaast is de voorzitter bij de ALV van de HVIJ geweest.

- **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 geven hieraan nog meer inhoud. In 2020 heeft, samen met de Corporate Controller, de Business Controller en de bestuurder, een risicomanagement sessie plaatsgevonden.

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 2020 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 op 18 maart is vastgesteld dat de prestatie-eisen overeenkomstig de verwachting zijn gerealiseerd. Hierbij zijn tevens de resultaten van een 360° feedback vanuit de organisatie besproken. Over 2020 heeft de bestuurder de volgende beloning overeenkomstig de uitgangspunten van de sector brede beloningscode 2010 ontvangen:

| Naam | Periodiek betaalbare beloning | Variabele beloning | Jaarlijkse pensioenverplichtingen | Uitkeringen bij beëindiging dienstverband | Verstreckte leningen / voorschotten / garanties |
|-----------------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------------------|---|---|
| H.T.J. van den Heiligenberg | € 122.167 | € 0 | € 29.959 | 0 | 0 |

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

| Naam bestuurder | Aantal behaalde PE-punten over 2019 | Aantal behaalde PE-punten over 2020 | Minimaal aantal te behalen punten in 2018 - 2020 |
|-----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| H.T.J. van den Heiligenberg | 574 | 11 | 108 |

- **Organisatiecultuur:** in 2020 heeft de RvC een organisatie gezien die zich profileerde als deskundig en kritisch. Het werken met en verantwoordelijk van persoonlijke KPI's is steeds beter ingebed in deze betrokken organisatie. Een betrokkenheid die in 2020 de basis was voor een organisatie die goed en inventief omging met de problemen en belemmeringen als gevolg van de Covid pandemie. In zeer korte tijd hebben de medewerkers, wat mede mogelijk bleek door de goede ICT-voorzieningen die Provides heeft, zich het thuiswerken en op afstand werken eigen gemaakt. Vanaf het eerste moment dat de gevolgen zich aandienende heeft een Crisisteam (later het Covidteam) snel en adequaat de juiste maatregelen genomen om de gezondheid en veiligheid van medewerkers en van de huurders waar Provides-medewerkers contact mee hadden niet in gevaar te brengen. Het kantoor, waar sinds maart 2020 nog maar beperkt gebruik van wordt gemaakt, is bovendien omgebouwd tot een Covidveilig kantoor. Sinds de laatste lockdown is het aantal medewerkers dat naar kantoor komt beperkt tot het minimaal noodzakelijke. Hoezeer deze maatregelen ook als vervelend worden ervaren, wordt hier zeer gedisciplineerd mee om gegaan.

De flexibiliteit van de organisatie betekende dat het ingrijpende besluit om nauw te gaan samenwerken met corporatie GroenWest uit Woerden, met als wenkend perspectief een fusie, goed is ontvangen. Na maanden van voorbereiding door MT en RvC werd dit in september bij beide organisaties gelijktijdig bekend gemaakt. Wij kunnen nu constateren

dat de medewerkers van Provides een belangrijke rol spelen in de werkgroepen die in het leven zijn geroepen. Met deze werkgroepen willen de organisaties ondervinden of en hoe die samenwerking gaat. Uit verschillende terugkoppelingen door MT maar ook door werkgroepleden maken wij op, dat dit succesvol is. Eind 2021 willen wij samen met de collega's in de RvC van GroenWest tot een definitief besluit komen of we de stap van samenwerken naar een fusie doorzetten.

De Bestuurder heeft, als gevolg van het ontbreken van een Ondernemingsraad, een klankbordgroep geformeerd die betrokken werd bij de stappen rond de samenwerking en fusie. Daarnaast heeft hij met alle medewerkers zogenaamde 'rondetafelgesprekken' gevoerd om iedereen aan te haken bij de plannen. Hij heeft de RvC met regelmaat geïnformeerd over de zaken die in de klankbordgroep en met de medewerkers zijn besproken. Het is goed te constateren dat de medewerkers van Provides eind december weer tot de oprichting van een formele OR hebben besloten, die – niet verrassend – voor een groot deel bestaat uit leden van de eerdergenoemde klankbordgroep.

7.4 Over de RvC

- **Rolverdeling:** Jaap Schepen voorzitter, Ineke Strijp en Gerard Jacobs leden. Ineke Strijp is voorzitter van de Remuneratiecommissie. Gerard Jacobs is voorzitter van de Auditcommissie.
- **Samenstelling** (per 31 december 2020):

| Naam | Functie | Geboren | (Neven)functies | Benoemd sinds | Aftredend per |
|-----------------------------|------------|---------|--|---------------|-----------------|
| J.R. Schepen | Voorzitter | 1964 | Voorzitter Total Pensioenfonds Nederland Werkgeversvoorzitter pensioenfonds VLEP Onafhankelijk bestuurder pensioenfonds BAT Directeur Premian B.V. | 2016 | 4 februari 2024 |
| C.M.J. Strijp - Braanker | lid | 1957 | Voorzitter raad van Bestuur GGZ WNB Vanuit bestuursfunctie GGZ WNB bestuurder bij West en REN Lid raad van Commissarissen Trivire Lid raad van Advies Deerns | 2016 | 4 februari 2024 |
| G.C.L. Jacobs | lid | 1964 | Accountant/Partner bij Accountantskantoor van Deventer, kantoor Diemen. Penningmeester Parochiebestuur H. Drie- Eenheid te IJsselstein. Beoordelaar Stagebureau NBA: praktijkopleiding Accountancy MKB. | 2013 | 1 mei 2021 |

- **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 13 februari 2019 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. 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 kennisgemaakt en 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:** twee leden van de RvC hebben in 2020 het Symposium Sturen & Beheersen bijgewoond. Met bijzondere aandacht want het was de afsluiting van de opleiding die de bestuurder de afgelopen jaren aan de Universiteit van Twente heeft gevolgd. In september is een risicosessie gehouden. De geplande masterclass 'De kunst van het vragenstellen' kon door de Covid beperkingen geen doorgang vinden. Tevens is een bezoek gebracht aan gerealiseerde woningen aan Weegbree.
- **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 17 februari 2020 heeft de RvC een zelfevaluatie gehouden. De bevindingen zijn vastgelegd in een verslag.
- **Permanente educatie:** in het kader van permanente educatie hebben de RvC leden in 2020 de volgende PE punten behaald:

| Naam toezichthouder | Aantal behaalde PE-punten 2020 | Aantal behaalde PE punten | Minimaal aantal te behalen punten |
|--------------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| J.R. Schepen | 5 | 29 | Februari 2016 t/m 2020: 24 |
| C.M.J. Strijp - Braanker | 5 | 34 | Februari 2016 t/m 2020: 24 |
| G.C.L. Jacobs | 5 | 32 | 2015 t/m 2020: 30 |

- **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 | Onkostenvergoeding | Totaal |
|--------------------------|----------------|------------------|--------------------|----------|
| J.R. Schepen | voorzitter RvC | € 16.950 | | € 16.950 |
| C.M.J. Strijp - Braanker | lid RvC | € 11.300 | | € 11.300 |
| G.C.L. Jacobs | lid RvC | € 11.300 | | € 11.300 |

- **Vergaderingen:** in verslagjaar 2020 is de Raad driemaal in reguliere vergaderingen bij elkaar geweest en daarnaast eenmaal gecombineerd met de auditcommissie. Op 17 februari is de Zelfevaluatie gehouden. Op 15 juni is in een gezamenlijke bijeenkomst met bestuur en MT de Toezichtsvisie herijkt. In het kader van de samenwerking met

GroenWest is daarnaast nog tweemaal extra vergaderd en op 10 juli samen met bestuur en MT. Op 27 juli is gesproken en besloten over de samenwerking en de daarbij behorende intentieovereenkomst die in september door beide bestuurders is ondertekend. Er zijn tevens bijeenkomsten geweest met beide RvC's. In december heeft de begeleider van het samenwerkingsproces van KPMG in de reguliere RvC vergadering een toelichting geven over de voortgang hiervan. Op 26 oktober is een ingelaste vergadering gehouden over het fasedocument IJsselveld-Oost.

In haar vergaderingen heeft de RvC onder meer gesproken over:

- Reglement Maatschappelijke Adviesraad
- Jaarverslag 2019
- Bestuursverslag 2019
- Populair Jaarverslag 2019
- Accountantsverslag 2019 en Management letter 2019
- Control en audit jaarplan 2020
- Locatie Hitteschild: oriëntatiefase
fasedocument
ontwerpfase
- Locatie Aleida van Culemborgstraat: oriëntatiefase
- Clinckhoeff
- Zomerdijk (vervreemding weg)
- Benchmark
- Brief WSW
- T1 rapportage
- T2 rapportage
- Inkoop- en aanbestedingsbeleid
- Verbeterplan Aw
- Toezichtvisie
- Plan en aanpak visitatie
- Plan van aanpak Governancecode
- Vacature RvC
- IJsselveld-Oost: fasedocument
- Dynamisch Bedrijfsplan (actualisatie)
- Oriëntatie en ontwerpfase keukenvervangingen
- Evaluatie Europakwartier
- Aedes rapportage Opgave en middelen
- Nieuwbrieven samenwerking GroenWest
- Prestatieafspraken

7.5 Tot slot

Vooruitblik

2021 zal voor Provides wederom een uitdagend jaar worden. De organisatie zal zich proactief richten op het vormgeven en realiseren van de prestatieafspraken en de woonvisie van de gemeente. De RvC zal de bestuurder hierbij ondersteunen. Belangrijke speerpunten zijn nieuwbouw (beschikbaarheid en betaalbaarheid) en onderhoud (kwaliteit en verduurzaming).

Daarnaast gaat alle aandacht uit naar de samenwerking met GroenWest als opmaat naar een fusie. Dit zal van eenieder veel tijd en aandacht vergen. Belangrijk daarbij is om de belanghouders goed te betrekken, met name de HVIJ en de gemeente IJsselstein.

Dankwoord

In 2020 is weer veel werk verzet door de bestuurder en de organisatie onder bijzondere omstandigheden. De Covid pandemie en de samenwerking met GroenWest heeft de volle inzet geëist van de hele organisatie en alle betrokkenen bij Provides. En dat is heel goed verlopen.

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 organisatie met goede resultaten, een aansprekend meerjaren bedrijfsplan en een mooie toekomst, naar alle waarschijnlijkheid in gezamenlijkheid met GroenWest.

JAARREKENING 2020

8. Geconsolideerde balans per 31 december 2020

(na bestemming van het resultaat)

| ACTIVA (bedragen x € 1.000) | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---|----------------|----------------|
| Ref. | | |
| VASTE ACTIVA | | |
| 1.0 Materiële vaste activa | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 485 | 363 |
| 2.0 Vastgoedbeleggingen | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 497.792 | 469.713 |
| Niet DAEB vastgoed in exploitatie | 94.323 | 88.680 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 23.229 | 22.861 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 2.578 | 2.481 |
| Totaal vastgoedbeleggingen | 617.922 | 583.734 |
| 3.0 Financiële vaste activa | | |
| Deelnemingen | 30 | 30 |
| Totaal financiële vaste activa | 30 | 30 |
| VLOTTENDE ACTIVA | | |
| 4.0 Voorraden | | |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | 899 | 271 |
| Overige voorraden | 12 | 4 |
| Totaal voorraden | 911 | 276 |
| 6.0 Vorderingen | | |
| Huurdebiteuren | 71 | 43 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 0 | 1.276 |
| Overige vorderingen | 67 | 68 |
| Overlopende activa | 659 | 635 |
| Totaal vorderingen | 797 | 2.022 |
| 7.0 Liquide middelen | 5.564 | 8.126 |
| Totaal activa | 625.710 | 594.551 |

| PASSIVA | | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|----------------------|---|----------------|----------------|
| (bedragen x € 1.000) | | | |
| Ref. | | | |
| 8.0 | Eigen vermogen | | |
| | Overige reserve algemeen | 102.330 | 103.037 |
| | Herwaarderingsreserve | 366.096 | 333.897 |
| | Totaal eigen vermogen | 468.426 | 436.934 |
| 9.0 | Voorzieningen | | |
| | Voorziening onrendabele investeringen | 10.191 | 1.623 |
| | Overige voorzieningen | 93 | 100 |
| | Totaal voorzieningen | 10.284 | 1.723 |
| 10.0 | Langlopende schulden | | |
| | Schulden/leningen kredietinstellingen | 112.149 | 118.649 |
| | Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 22.393 | 22.260 |
| | Totaal langlopende schulden | 134.542 | 140.909 |
| 11.0 | Kortlopende schulden | | |
| | Schulden aan kredietinstellingen | 7.500 | 10.000 |
| | Schulden aan leveranciers | 717 | 1.080 |
| | Belastingen en premies sociale verzekeringen | 1.466 | 762 |
| | Overlopende passiva | 2.774 | 3.143 |
| | Totaal kortlopende schulden | 12.457 | 14.984 |
| | Totaal passiva | 625.710 | 594.551 |

9. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2020

| FUNCTIONELE INDELING | | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|--|---------------|---------------|
| (bedragen x € 1.000) | | | |
| Ref | Huuropbrengsten | 26.023 | 25.456 |
| | Opbrengsten servicecontracten | 1.589 | 1.491 |
| | Lasten servicecontracten | -1.584 | -1.491 |
| | Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -1.684 | -1.601 |
| | Lasten onderhoudsactiviteiten | -4.967 | -11.310 |
| | Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -4.358 | -4.349 |
| 20.0 | Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 15.019 | 8.196 |
| | Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 2.628 | 3.070 |
| | Toegerekende organisatiekosten verkoop | -14 | -19 |
| | Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -2.020 | -2.344 |
| 22.0 | Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 594 | 707 |
| | Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -10.053 | -1.633 |
| | Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 33.940 | 35.093 |
| | Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 387 | 551 |
| 23.0 | Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 24.275 | 34.011 |
| | Opbrengst overige activiteiten | 210 | 146 |
| | Kosten overige activiteiten | -61 | -55 |
| 24.0 | Netto resultaat overige activiteiten | 149 | 91 |
| 25.0 | Overige organisatiekosten | -1.371 | -1.312 |
| 26.0 | Leefbaarheid | -220 | -215 |
| | Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 4 | 26 |
| | Rentelasten en soortgelijke kosten | -3.871 | -4.335 |
| 27.0 | Saldo financiële baten en lasten | -3.867 | -4.309 |
| | RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN | 34.580 | 37.168 |
| 28.0 | Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening | -3.088 | 14 |
| | RESULTAAT NA BELASTINGEN | 31.492 | 37.182 |

10. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2020

| Kasstroomoverzicht (bedragen x € 1.000) | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Huren | 26.009 | 25.546 |
| Servicecontracten | 1.637 | 1.502 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 241 | 176 |
| Rente ontvangsten | 1 | 1 |
| <i>Ontvangsten</i> | 27.888 | 27.224 |
| Personeelsuitgaven | -2.240 | -2.106 |
| Onderhoudsuitgaven | -5.809 | -9.145 |
| Overige bedrijfsuitgaven | -4.403 | -4.133 |
| Rente uitgaven | -4.035 | -4.665 |
| Sector specifieke heffing | -3.316 | -3.326 |
| Leefbaarheid | -35 | -38 |
| Vennootschapsbelasting | -663 | -1.276 |
| <i>Uitgaven</i> | -20.501 | -24.689 |
| Totaal kasstromen uit operationele activiteiten | 7.387 | 2.534 |
| <i>Ontvangsten</i> | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huurwoonegelegenheden en VOV woningen | 3.501 | 4.321 |
| Ontvangsten verbindingen (FVA) | 0 | 20 |
| Verkoopontvangsten overig | 0 | 28 |
| <i>Ontvangsten</i> | 3.501 | 4.368 |
| Nieuwbouw huurwoonegelegenheden | -1.610 | -213 |
| Aankoop, woon- en niet woonegelegenheden | -628 | -726 |
| Woningverbetering | -336 | -813 |
| Investerings overig | -173 | -10 |
| Terugkoop VOV woningen | -1.685 | -974 |
| Sloop | 55 | 0 |
| Externe kosten bij verkoop bestaand bezit en VOV woningen | -74 | -103 |
| <i>Uitgaven</i> | -4.451 | -2.839 |
| Totaal kasstromen uit (des)investeringen | -950 | 1.530 |
| <i>Ontvangsten</i> | | |
| Nieuwe leningen | 4.000 | 7.950 |
| <i>Uitgaven</i> | | |
| Aflossing geborgde leningen | -13.000 | -14.500 |
| Totaal kasstromen uit financieringsactiviteiten | -9.000 | -6.550 |
| Totaal kasstromen | -2.562 | -2.486 |
| Mutatie liquide middelen: | | |
| Liquide middelen begin boekjaar | 8.126 | 10.612 |
| Liquide middelen einde boekjaar | 5.564 | 8.126 |
| Mutatie liquide middelen in het boekjaar | -2.562 | -2.486 |

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 Continuïteit

In maart 2020 is de impact van COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. Wij hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

Het COVID-19 virus heeft impact op onze bedrijfsvoering. Het overgrote deel van de medewerkers kan de werkzaamheden vanuit huis voortzetten. Daar waar dit niet mogelijk is zijn passende maatregelen genomen. In principe vinden alle bedrijfsprocessen voortgang. Onderhouds- en investeringsactiviteiten worden daar waar noodzakelijk uitgesteld. Voor zover nu bekend zijn daar geen claims of nadelige financiële gevolgen uit te verwachten.

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

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

Hetgeen wij niet in de hand hebben is mogelijke uitval van personeel door ziekte. In 2020 is de uitval lager dan in 2019 en zijn wij in staat gebleven de voorgenomen activiteiten conform plan uit te voeren. De omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie.

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

11.3 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.

11.4 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%) (2019; idem). Er is geen sprake van bestuurlijke betrokkenheid;

11.5 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.

11.6 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.

11.7 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.

11.8 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.

11.9 Stelselwijziging

Als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels is de volgende stelselwijziging doorgevoerd:

- Verwerking van uitgaven na eerste verwerking in de kostprijs van het vastgoed in exploitatie in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting

Verwerking uitgaven na eerste verwerking

Op basis van de aangepaste RJ 645 heeft Provides in 2020 een wijziging aangebracht in de wijze waarop uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking in de jaarrekening worden verwerkt. Deze uitgaven worden nu verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting. Hierin zijn nadere definities opgenomen voor onderhoud en verbetering. Onderhoudslasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt en verbeteringen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. Provides verwerkte deze kosten tot vorig jaar nog deels als onderhoudslasten. De mogelijk gewijzigde verwerking van onderhoud en verbetering heeft beperkte invloed op de omvang van het vermogen en resultaat en op de kasstromen, maar wel op de samenstelling daarvan.

De stelselwijziging is in overeenstemming met de overgangsbepaling in RJ 645 prospectief verwerkt wat inhoudt dat de vergelijkende cijfers niet zijn aangepast.

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.

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.

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 2020: 348, 2019: 362 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 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 overgeheveld 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 doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 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 doorexploteersscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteersscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of –vermeerdering van de marktwaarde van 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 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.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waarde peildatum 31 december 2020 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

Uitgangspunten marktwaarde

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

| Type vastgoed (x € 1.000) | 2020 | 2019 | Waarderingsvariant |
|------------------------------------|----------------|----------------|--------------------|
| Eengezinswoningen | 212.925 | 196.319 | basis |
| Meergezinswoningen | 363.415 | 346.660 | basis |
| Studenteneenheden | 691 | 687 | basis |
| Bedrijfsmatig onroerend goed | 3.431 | 3.081 | full |
| Maatschappelijk onroerend goed *1) | 1.602 | 2.177 | basis / full |
| Zorgvastgoed (intramuraal) *2) | 4.614 | 4.557 | basis / full |
| Zorgvastgoed (extramuraal) | 4.096 | 3.796 | basis |
| Garagebox *3) | 168 | 140 | basis |
| Parkeerplaats | 1.173 | 975 | basis / full |
| Totaal marktwaarde | 592.115 | 558.392 | |
| *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 2020. 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 doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario 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 doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

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

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters uit het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020:

| Parameters woongelegenheden | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 ev |
|---|-------|-------|---------|---------|---------|---------|
| Prijsinflatie | 2,60% | 1,40% | 1,40% | 1,60% | 1,80% | 2,00% |
| Looninflatie | | 2,50% | 1,40% | 1,95% | 2,50% | 2,50% |
| Bouwkostenstijging | | 3,50% | 3,00% | 2,50% | 2,50% | 2,50% |
| Leegwaardestijging provincie Utrecht | 6,80% | 7,40% | 4,70% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Leegwaardestijging stad Utrecht | 9,20% | 8,90% | 5,50% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Beheerkosten per vhe – EGW* | | 458 | 458 | 458 | 458 | 458 |
| Beheerkosten per vhe – MGW* | | 450 | 450 | 450 | 450 | 450 |
| Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid* | | 423 | 423 | 423 | 423 | 423 |
| Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)* | | 415 | 415 | 415 | 415 | 415 |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) IJsselstein | | 0,10% | 0,10% | 0,10% | 0,10% | 0,10% |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Utrecht | | 0,08% | 0,08% | 0,08% | 0,08% | 0,08% |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | | 0,08% | 0,08% | 0,08% | 0,08% | 0,08% |
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden | | | 1,20% | 1,20% | 1,00% | 0,50% |
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden | | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Huurderving (% van de huursom) | | | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 1,00% |
| Gemiddelde mutatiekans min | | | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% |
| Gemiddelde mutatiekans max EGW / MGW / ZorgExtramuraal | | | 50,00% | 50,00% | 50,00% | 50,00% |
| Gemiddelde mutatiekans max Studenteneenheden | | | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde) | | | 1,30% | 1,30% | 1,30% | 1,30% |
| Splitsingskosten* | | 544 | 544 | 544 | 544 | 544 |

* prijspeil 31-12-2020

| Verhuurderheffing | |
|-------------------|--------------|
| Jaar | % WOZ-waarde |
| 2021 | 0,526% |
| 2022 | 0,527% |
| 2023 | 0,501% |
| 2024 | 0,502% |
| 2025 t/m 2036 | 0,502% |
| 2037 e.v. | 0,501% |

| Overdrachtskosten | 2020 | 2021 |
|---------------------------------|-----------|-----------|
| Overdrachtsbelasting | 2% | 8% |
| Overige aankoopkosten | 1% | 1% |
| Totale overdrachtskosten | 3% | 9% |

| EGW doorexploiteerscenario | Instandhoudingsonderhoud per woongelegenhheid | | | | | |
|----------------------------|---|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | Bouwjaar | | | | | |
| | M2 GO | < 1940 | 1940-1959 | 1960-1974 | 1975-1989 | 1990-2004 |
| < 40 | 1.282 | 1.259 | 1.261 | 1.267 | 1.260 | 1.254 |
| >= 40 < 60 | 1.434 | 1.398 | 1.389 | 1.382 | 1.378 | 1.368 |
| >= 60 < 80 | 1.531 | 1.488 | 1.480 | 1.465 | 1.463 | 1.451 |
| >= 80 < 100 | 1.630 | 1.581 | 1.579 | 1.557 | 1.558 | 1.544 |
| >= 100 < 120 | 1.854 | 1.789 | 1.750 | 1.756 | 1.756 | 1.738 |
| >= 120 | 1.928 | 1.858 | 1.865 | 1.821 | 1.830 | 1.810 |

Prijspeil 31-12-2020

| EGW uitpondscenario | Instandhoudingsonderhoud per woongelegenhheid | | | | | |
|---------------------|---|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | Bouwjaar | | | | | |
| | M2 GO | < 1940 | 1940-1959 | 1960-1974 | 1975-1989 | 1990-2004 |
| < 40 | 622 | 604 | 558 | 541 | 519 | 526 |
| >= 40 < 60 | 699 | 670 | 617 | 577 | 543 | 559 |
| >= 60 < 80 | 752 | 715 | 653 | 599 | 558 | 580 |
| >= 80 < 100 | 807 | 763 | 689 | 622 | 572 | 601 |
| >= 100 < 120 | 929 | 867 | 772 | 673 | 606 | 650 |
| >= 120 | 971 | 904 | 798 | 690 | 618 | 665 |

Prijspeil 31-12-2020

| MGW doorexploiteerscenario | Instandhoudingsonderhoud per woongelegenhheid | | | | | |
|----------------------------|---|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | Bouwjaar | | | | | |
| | M2 GO | < 1940 | 1940-1959 | 1960-1974 | 1975-1989 | 1990-2004 |
| < 40 | 1.091 | 1.141 | 1.159 | 1.176 | 1.242 | 1.245 |
| >= 40 < 60 | 1.162 | 1.203 | 1.241 | 1.255 | 1.315 | 1.317 |
| >= 60 < 80 | 1.269 | 1.297 | 1.352 | 1.360 | 1.414 | 1.415 |
| >= 80 < 100 | 1.416 | 1.430 | 1.493 | 1.492 | 1.541 | 1.540 |
| >= 100 < 120 | 1.549 | 1.549 | 1.624 | 1.616 | 1.661 | 1.658 |
| >= 120 | 1.645 | 1.634 | 1.724 | 1.711 | 1.761 | 1.747 |

Prijspeil 31-12-2020

| MGW Uitpondscenario | Instandhoudingsonderhoud per woongelegenhheid | | | | | |
|---------------------|---|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | Bouwjaar | | | | | |
| | M2 GO | < 1940 | 1940-1959 | 1960-1974 | 1975-1989 | 1990-2004 |
| < 40 | 434 | 496 | 480 | 471 | 533 | 545 |
| >= 40 < 60 | 475 | 531 | 515 | 500 | 558 | 573 |
| >= 60 < 80 | 536 | 585 | 565 | 540 | 590 | 610 |
| >= 80 < 100 | 619 | 658 | 628 | 588 | 629 | 655 |
| >= 100 < 120 | 694 | 724 | 685 | 633 | 665 | 697 |
| >= 120 | 749 | 772 | 729 | 668 | 693 | 730 |

Prijspeil 31-12-2020

| Instandhoudingsonderhoud per woongelegenhed | | | | | | |
|--|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| Student (zelfstandig) doorexploiteerscenario M2 GO | Bouwjaar | | | | | |
| | < 1940 | 1940-1959 | 1960-1974 | 1975-1989 | 1990-2004 | >=2005 |
| < 40 | 1.142 | 1.127 | 1.123 | 1.172 | 1.211 | 1.210 |
| >= 40 < 60 | 1.223 | 1.204 | 1.206 | 1.264 | 1.322 | 1.319 |
| >= 60 < 80 | 1.333 | 1.309 | 1.316 | 1.380 | 1.456 | 1.452 |
| >= 80 < 100 | 1.425 | 1.394 | 1.400 | 1.469 | 1.561 | 1.555 |
| >= 100 < 120 | 1.529 | 1.491 | 1.497 | 1.572 | 1.682 | 1.674 |
| >= 120 | 1.625 | 1.581 | 1.590 | 1.671 | 1.796 | 1.787 |

Prijspeil 31-12-2020

| Instandhoudingsonderhoud per woongelegenhed | | | | | | |
|--|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| Student (onzelfstandig) doorexploiteerscenario M2 GO | Bouwjaar | | | | | |
| | < 1940 | 1940-1959 | 1960-1974 | 1975-1989 | 1990-2004 | >=2005 |
| < 40 | 353 | 355 | 365 | 377 | 410 | 420 |
| >= 40 < 60 | 667 | 645 | 664 | 675 | 746 | 760 |
| >= 60 < 80 | 846 | 817 | 835 | 840 | 933 | 944 |
| >= 80 < 100 | 1.156 | 1.114 | 1.128 | 1.120 | 1.256 | 1.261 |
| >= 100 < 120 | 1.205 | 1.160 | 1.179 | 1.169 | 1.306 | 1.311 |
| >= 120 | 1.230 | 1.184 | 1.204 | 1.193 | 1.330 | 1.335 |

Prijspeil 31-12-2020

| Instandhoudingsonderhoud per woongelegenhed | | | | | | |
|---|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| Zorg extramuraal doorexploiteerscenario M2 GO | Bouwjaar | | | | | |
| | < 1940 | 1940-1959 | 1960-1974 | 1975-1989 | 1990-2004 | >=2005 |
| < 40 | 1.039 | 1.107 | 1.113 | 1.210 | 1.391 | 1.395 |
| >= 40 < 60 | 1.129 | 1.183 | 1.195 | 1.288 | 1.460 | 1.464 |
| >= 60 < 80 | 1.241 | 1.281 | 1.297 | 1.385 | 1.550 | 1.553 |
| >= 80 < 100 | 1.356 | 1.382 | 1.392 | 1.473 | 1.633 | 1.634 |
| >= 100 < 120 | 1.475 | 1.486 | 1.495 | 1.569 | 1.722 | 1.722 |
| >= 120 | 1.580 | 1.578 | 1.588 | 1.656 | 1.803 | 1.802 |

Prijspeil 31-12-2020

| Type | Disconteringsvoet | | | | | | |
|-----------------------------------|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| | Bouwjaar | | | | | | |
| | < 1920 | 1920-1939 | 1940-1959 | 1960-1974 | 1975-1989 | 1990-2004 | >=2005 |
| MGW* | 5,30% | 5,48% | 5,58% | 5,55% | 5,44% | 5,30% | 5,17% |
| EGW* | 5,18% | 5,36% | 5,46% | 5,43% | 5,32% | 5,18% | 5,05% |
| Studenten | 6,10% | 6,10% | 6,10% | 6,23% | 6,04% | 5,85% | 5,60% |
| Zorg extramuraal | 6,70% | 6,70% | 6,70% | 6,83% | 6,64% | 6,45% | 6,20% |
| *Correctie Utrecht (Gem) -0,34% | | | | | | | |
| *Correctie Uitpondscenario +0,57% | | | | | | | |
| Ultimo 2020 | | | | | | | |

| Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed | BOG | MOG | ZOG |
|---|-------|-------|-------|
| Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo* | 5,80 | 7,00 | 9,30 |
| Mutatieonderhoud per m2 bvo (bij mutatie)* | 9,7 | 11,8 | 11,8 |
| 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% | 0,34% |
| * prijspeil 31-12-2020 | | | |

| Type | Disconteringsvoet *) | | | | |
|----------------|----------------------|-----------|-----------|-----------|--------|
| | < 1960 | 1960-1974 | 1975-1989 | 1990-2004 | >=2005 |
| BOG | 8,90% | 8,66% | 9,49% | 8,80% | 8,65% |
| MOG | 8,97% | 8,73% | 9,56% | 8,87% | 8,72% |
| ZOG | 8,90% | 8,66% | 9,49% | 8,80% | 8,65% |
| *) Ultimo 2020 | | | | | |

| Parameters parkeerplaatsen | Parkeerplaatsen | Garagebox |
|--|-----------------|-----------|
| Instandhoudingsonderhoud* | 54 | 179 |
| Beheerkosten* | 28 | 39 |
| Gemeentelijke OZB, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,23% | 0,23% |
| Disconteringsvoet | 6,58% | 6,67% |
| Overdrachtskosten (%MW) | 9,00% | 9,00% |
| *prijspeil 31-12-2020 | | |

Full waardering

Het uitgangspunt bij de full-waardering is dat minimaal eens per drie jaar het vastgoed getaxeerd wordt (met externe bezichting 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 bedrijfssonroerend 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 portefeulleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeulleniveau, 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. |

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. |

| Marktw waarde (x € 1.000) | | | |
|---------------------------|--------------|--------------|------------|
| Type | Full | Basis | Aantal VHE |
| BOG | 3.431 | 2.907 | 21 |
| MOG | 350 | 348 | 4 |
| ZOG | 2.257 | 1.605 | 17 |
| PAR | 643 | 238 | 34 |
| | 6.682 | 5.099 | 76 |

| Complexnaam | Type | Markthuurontwikkeling** | | Onderhoud | | Disconteringsvoet | | Exit yield | |
|-------------|------|-------------------------|-------|-----------|--------|-------------------|-------|------------|-------|
| | | BS | FL | BS* | FL | BS | FL | BS | FL |
| 5000 | BOG | Inflatie | 1,40% | 1.965 | 1.965 | 8,90% | 8,25% | nvt | 8,66% |
| 5001 | BOG | Inflatie | 1,40% | 4.163 | 4.163 | 8,66% | 8,50% | nvt | 9,00% |
| 5003 | BOG | Inflatie | 1,40% | 135 | 135 | 9,49% | 8,25% | nvt | 8,66% |
| 5004 | BOG | Inflatie | 1,40% | 1.569 | 1.569 | 8,80% | 8,00% | nvt | 8,40% |
| 5005 | BOG | Inflatie | 1,40% | 3.712 | 3.712 | 8,80% | 8,50% | nvt | 9,00% |
| 5006 | BOG | Inflatie | 1,40% | 2.884 | 2.884 | 8,65% | 8,00% | nvt | 8,40% |
| 6000 | MOG | Inflatie | 1,40% | 305 | 305 | 8,97% | 8,00% | nvt | 8,40% |
| 6011 | MOG | Inflatie | 1,40% | 293 | 293 | 8,73% | 8,00% | nvt | 8,40% |
| 6012 | MOG | Inflatie | 1,40% | 590 | 590 | 8,87% | 7,75% | nvt | 8,14% |
| 6013 | MOG | Inflatie | 1,40% | 986 | 986 | 8,72% | 8,00% | nvt | 8,40% |
| 7008 | ZOG | Inflatie | 1,40% | 10.884 | 10.884 | 8,65% | 6,50% | nvt | 7,00% |
| 8001 | PP | 331 | 4.250 | 6.086 | 6.086 | 6,67% | 6,00% | nvt | 6,75% |

* onderhoud x aantal M2

**Stijging boven inflatie BOG/MOG/ZOG. Voor PP som van de markthuur.

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 | -20.662 | -3,56% |
| Mutatiegraad | 1% verhogen | woningen | 15.042 | 2,59% |
| Mutatiegraad | 1% verlagen | woningen | -8.086 | -1,39% |
| Disconteringsvoet | 0,5% verhogen | woningen | -45.910 | -7,90% |
| Disconteringsvoet | 0,5% verlagen | woningen | 88.321 | 15,20% |

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Provides en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van 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.

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

| Type vastgoed | Beleidshuur | | Beleidsonderhoud | | Beleidsbeheer | |
|----------------------------|-------------|------|------------------|-------|---------------|------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Eengezinswoningen | 708 | 691 | 1.905 | 1.802 | 773 | 728 |
| Meergezinswoningen | 610 | 599 | 1.905 | 1.802 | 773 | 728 |
| Studenteenheden | 191 | 186 | 953 | 901 | 387 | 364 |
| Zorgvastgoed (extramuraal) | 504 | 495 | 1.459 | 1.380 | 592 | 558 |

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.

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 onbepaalde 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.

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

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

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

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 een bedrijfstakpensioenfonds. 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.

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.

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.

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 disconteringsvoet 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.

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 waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties 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 waarderingmodellen.

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 kostprijs-hedge 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 kostprijs-hedge-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.

- 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.

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 huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

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.

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 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-afrekbare 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 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.

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.

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.

16. Toelichting op de geconsolideerde balans

1. Materiële vaste activa

| (in duizenden euro's) | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|--|------------|------------|
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie | 485 | 363 |
| Totaal | 485 | 363 |

1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

(in duizenden euro's)

| | Materiele vaste activa ten dienste van exploitatie | |
|--|--|------------|
| | 2020 | 2019 |
| Aanschafwaarde | 2.159 | 2.127 |
| Cumulatieve afschrijving en afwaardering | -1.796 | -1.707 |
| Boekwaarde 01 januari | 363 | 421 |
| Mutaties; | | |
| Investeringen | 189 | 13 |
| Desinvesteringen | -27 | -18 |
| Afschrijvingen | -66 | -71 |
| Desinvesteringen afschrijvingen | 26 | 18 |
| | 122 | -58 |
| Aanschafwaarde | 2.321 | 2.159 |
| Cumulatieve afschrijving en afwaardering | -1.836 | -1.796 |
| Boekwaarde 31 december | 485 | 363 |

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. De investeringen in 2020 hebben grotendeels betrekking op de aanschaf van 3 bedrijfsauto's.

2. Vastgoedbeleggingen

| (in duizenden euro's) | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---|----------------|----------------|
| DAEB vastgoed in exploitatie | 497.792 | 469.713 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 94.323 | 88.680 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 23.229 | 22.861 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 2.578 | 2.481 |
| Totaal | 617.922 | 583.734 |

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 | |
|--|------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Boekwaarde 1 januari | 469.713 | 437.376 | 88.680 | 86.980 |
| Mutaties; | | | | |
| Effect scheiding activiteiten | - | - | - | - |
| Herclassificatie DAEB naar Niet-DAEB | - | - | - | - |
| Herclassificatie Niet-DAEB naar DAEB | 3.142 | 2.093 | -3.142 | -2.093 |
| Opleveringen | 1.084 | - | 627 | 726 |
| Investerings | 122 | 453 | - | -11 |
| Vastgoed in ontwikkeling | -449 | -327 | - | - |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | -1.331 | -1.284 | -271 | -613 |
| Herwaarderingen | 25.452 | 31.139 | 6.532 | 2.196 |
| Waardeverminderingen | -372 | -295 | -3 | -29 |
| Terugname waardeverminderingen | 433 | 557 | 1.899 | 1.524 |
| | 28.079 | 32.336 | 5.644 | 1.700 |
| Boekwaarde 31 december | 497.792 | 469.713 | 94.323 | 88.680 |
| Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering | 310.875 | 285.530 | 38.933 | 33.220 |

De herclassificatie tussen DAEB en niet-DAEB vindt bij mutatie plaats bij wijziging van de classificatie van het vastgoed. Wanneer vastgoed geassocieerd 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 2020 zijn 17 niet-DAEB verkocht (herclassificatie) aan de DAEB tak (2019: 12 herclassificaties).

De opleveringen bestaan in 2020 uit 3 woningen welke onder voorwaarden waren verkocht en terug in exploitatie zijn genomen (2019: 4 woningen) en 10 woningen van de Weegbree die in 2020 zijn opgeleverd.

Ultimo 2020 betreft de post DAEB vastgoed in exploitatie 3.189 (2019: 3.172) verhuureenheden en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 513 (2019: 528) verhuureenheden.

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) | MW 2020 | Stap 1 Beschikbaarheid | Stap 2 Betaalbaarheid | Stap 3 Kwaliteit | Stap 4 Beheer | BW 2020 | BW 2019 |
|---------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|---------------------|------------------|----------------|---------|
| Eengezinswoningen | 212.925 | 16.705 | -92.448 | -12.251 | 914 | 125.845 | 117.920 |
| Meergezinswoningen | 363.415 | 22.138 | -150.748 | -36.275 | -5.024 | 193.507 | 177.101 |
| Studenteenheden | 691 | 55 | -421 | -173 | 31 | 184 | 186 |
| Zorgvastgoed (extramuraal) | 4.096 | 319 | -1.186 | 43 | 35 | 3.307 | 3.278 |
| Bedrijfsmatig onroerend goed* | 3.431 | - | - | - | - | 3.431 | 3.081 |
| Maatschappelijk onroerend goed* | 1.602 | - | - | - | - | 1.602 | 2.177 |
| Zorgvastgoed (intramuraal)* | 4.614 | - | - | - | - | 4.614 | 4.557 |
| Garagebox* | 1.173 | - | - | - | - | 1.173 | 975 |
| Parkeerplaats* | 168 | - | - | - | - | 168 | 140 |
| Totaal ultimo | 592.115 | 39.217 | -244.803 | -48.656 | -4.043 | 333.831 | 309.414 |
| 2019 | 558.392 | 3.003 | -208.932 | -43.735 | 685 | | 309.414 |

Marktwaarde DAEB en Niet DAEB vastgoed in exploitatie

592.115

Maatschappelijke bestemming (van het Eigen vermogen)

258.285

* 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 waarden 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 | | | 592.115 | 100,00% |
| Stap 1: beschikbaarheid | Hoogste van uitponden en doorexploiteren | Volledig doorexploiteren | 39.217 | 6,62% |
| Stap 2: betaalbaarheid | Markthuur | Streefhuur | -244.803 | -41,34% |
| Stap 3: kwaliteit | Marktconforme onderhoudsnorm | Beleids-onderhoudsnorm | -48.656 | -8,22% |
| Stap 4: beheer | Marktconforme beheernorm | Beleids-beheernorm | -4.043 | -0,68% |
| Beleidswaarde | | | 333.831 | 56,38% |

Zekerheden en beperkingen

Vastgoedbeleggingen met een marktwaarde van € 592 mln. (2019 € 558 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 (2019 minimaal 2.400) woningen met een huurprijs t/m € 663,40 (2019 € 651,03) 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 doorexpluiten, uitgaande van een niet-marktconforme verhuur aan deze doelgroep.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde van DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2020 € 678 miljoen (2019: € 631 miljoen).

2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

(in duizenden euro's)

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Boekwaarde 1 januari | 22.861 | 21.762 |
| Mutaties; | | |
| Desinvesteringen | -3.318 | -2.315 |
| Terugkoop resultaat | 276 | 114 |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | 738 | 902 |
| Aanpassing marktwaarde | 2.672 | 2.399 |
| | 368 | 1.099 |
| Boekwaarde 31 december | 23.229 | 22.861 |

Gedurende 2020 zijn 5 woningen (2019: 8 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Hiervan zijn 2 woningen uit voorraad en 3 uit exploitatie gekomen. In 2020 zijn 9 woningen teruggekocht, hiervan zijn 6 woningen als reguliere verkoop weer verkocht en 3 woningen zijn naar de verkoopvoorraad gegaan. Er zijn daarnaast nog 5 woningen direct afgekocht door de huidige bewoners. Tevens zijn 3 woningen teruggekocht en in exploitatie genomen. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2020 121 (2019: 133).

2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

(in duizenden euro's)

| | 2020 | 2019 |
|---|--------------|--------------|
| Boekwaarde 1 januari | 2.481 | 2.250 |
| Mutaties; | | |
| Investeringen | 2.665 | 231 |
| Overboekingen | -1.084 | 0 |
| Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan | -1.484 | 0 |
| Boekwaarde 31 december | 2.578 | 2.481 |

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 getaxeerde waarde per 31-12-2020 bedraagt € 4,35 miljoen (2019: 2,25 mln.). 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 € 2,8 miljoen.

3. Financiële vaste activa

| (in duizenden euro's) | <u>31-12-2020</u> | <u>31-12-2019</u> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Deelnemingen | 30 | 30 |
| Latente belastingvorderingen | 0 | 0 |
| Totaal | <u>30</u> | <u>30</u> |

3.1 Deelnemingen

(in duizenden euro's)

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Boekwaarde 1 januari | 30 | 30 |
| Boekwaarde 31 december | <u>30</u> | <u>30</u> |
| Specificatie: | | |
| Deelneming Woningnet N.V. | 30 | 30 |
| Deelnemingen | <u>30</u> | <u>30</u> |

4. Voorraden

| (in duizenden euro's) | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Vastgoed bestemd voor verkoop | 899 | 271 |
| Overige voorraden | 12 | 4 |
| Totaal | <u>911</u> | <u>276</u> |

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Ultimo boekjaar bestaat de voorraad te verkopen woningen uit 6 DAEB woningen.

(In duizenden euro's)

| | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Boekwaarde 1 januari | 272 | 525 |
| Bij: voorraad VOV | 3.318 | 2.315 |
| Bij: van DAEB vastgoed in exploitatie | 1.331 | 1.284 |
| Bij: van Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 271 | 613 |
| Af: naar Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | -627 | -726 |
| Af: verkocht regulier | -2.926 | -2.838 |
| Af: verkocht "verkocht onder voorwaarden" | -738 | -902 |
| Boekwaarde 31 december | <u>899</u> | <u>271</u> |

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.

| Verwachte verkopen | Aantal | Boekwaarde 31-dec-20 | Verwachte opbrengstwaarde |
|----------------------|--------|-------------------------|---------------------------|
| DAEB: woningen | | | |
| 2021 | 10 | 1.171 | 1.575 |
| 2022 tot en met 2025 | 42 | 5.550 | 7.788 |
| Totaal | | <u>6.721</u> | <u>9.363</u> |

| Verwachte verkopen | Aantal | Boekwaarde 31-dec-20 | Verwachte opbrengstwaarde |
|----------------------|--------|-------------------------|---------------------------|
| niet-DAEB: woningen | | | |
| 2021 | 2 | 382 | 475 |
| 2022 tot en met 2025 | 6 | 1.210 | 1.580 |
| Totaal | | <u>1.592</u> | <u>2.055</u> |

| Verwachte verkopen | Aantal | Boekwaarde per 31-dec-20 | Verwachte opbrengstwaarde |
|-----------------------|--------|-----------------------------|---------------------------|
| Niet-DAEB vastgoed: | | | |
| 2021 | | | |
| - commerciële ruimten | 0 | - | - |
| Totaal | | <u>0</u> | <u>0</u> |

4.2 Overige voorraden

De overige voorraden hebben betrekking op klein onderhoudsmateriaal van de interne aannemerij.

5. Vorderingen

(in duizenden euro's)

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|--|------------|--------------|
| Huurdebiteuren | 71 | 43 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 0 | 1.276 |
| Overige vorderingen | 67 | 68 |
| Overlopende activa | 659 | 635 |
| Totaal | 797 | 2.022 |

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 € 74.000 (2019: € 55.000). 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

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---|------------|--------------|
| Terug te ontvangen VPB | 0 | 1.276 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 0 | 1.276 |

5.3 Overige vorderingen

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Overige vorderingen huurdebiteuren | 16 | 17 |
| Leveranciers vorderingen | 51 | 51 |
| Overige vorderingen | 67 | 68 |

5.4 Overlopende activa

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---------------------------|------------|------------|
| Overlopende activa | 659 | 635 |
| Overlopende activa | 659 | 635 |

6. Liquide middelen

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking. Ultimo 2020 is er geen kredietfaciliteit.

7. Eigen Vermogen

(in duizenden euro's)

| | Overige reserve algemeen | Overige reserve inzake waardeverandering vastgoed | Totaal |
|-----------------------------------|--------------------------|---|----------------|
| Stand per 1 januari 2020 | 103.037 | 333.897 | 436.934 |
| Resultaat 2020 | 31.492 | - | 33.592 |
| Mutatie herwaardering | -32.199 | 32.199 | - |
| Stand per 31 december 2020 | 102.330 | 366.096 | 470.526 |

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 2020 | 285.530 | 33.220 | 13.976 | 932 | 240 | 333.897 |
| Desinvesteringen | - | - | -2.028 | -128 | -300 | -2.457 |
| Overboekingen | -106 | -819 | 649 | - | 276 | - |
| Mutatie herwaardering | 25.452 | 6.532 | 2.140 | 532 | - | 34.656 |
| Stand 31 december 2020 | 310.875 | 38.933 | 14.736 | 1.336 | 215 | 366.096 |

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 2020

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ad € 31,5 mln. als volgt te bestemmen:

- De niet-gerealiseerde waardeveranderingen komen voor € 32,2 mln. ten gunste van de herwaarderingsreserve.
- Het overig resultaat a 0,7 mln. komt ten laste van de overige reserves.

Dit voorstel is reeds in de gepresenteerde balans verwerkt.

8. Voorzieningen

| (in duizenden euro's) | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---|---------------|--------------|
| Voorziening onrendabele investeringen | 10.191 | 1.623 |
| Voorziening latente belastingverplichtingen | 0 | 0 |
| Overige voorzieningen | 93 | 100 |
| Totaal | 10.284 | 1.723 |

8.1 Voorziening onrendabele investering

(in duizenden euro's)

| | DAEB vastgoed in ontwikkeling | Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling |
|--|-------------------------------|------------------------------------|
| Stand 1 januari 2020 | 1.623 | 0 |
| Toevoegingen (overige waardeveranderingen) | 8.568 | 0 |
| Stand 31 december 2020 | 10.191 | 0 |
| Waarvan: | | |
| looptijd <= 1 jaar | | 625 |
| looptijd 2 - 5 jaar | | 9.566 |
| looptijd > 5 jaar | | 0 |

8.2 Voorziening latente belastingverplichting

In 2020 worden er geen belastinglatenties gevormd, zowel geen actieve als passieve latenties. In onderstaande paragraaf volgt een onderbouwing van de waarderingsverschillen tussen de commerciële en fiscale jaarrekening en toelichting op de nihil waardering.

| Latente belastingen 31-12-2020 | | | | |
|---|---------------------|------------|----------|------------|
| | Waarderingsverschil | VPB-tarief | Nominaal | Waardering |
| Onroerend goed in exploitatie | 111.594 | 25% | 27.899 | - |
| Onroerend goed in exploitatie - verkopen DAEB | 1.224 | 25% | 306 | - |
| Onroerend goed in exploitatie - verkopen Niet-DAEB | 403 | 25% | 101 | - |
| Onroerend goed in exploitatie - afschrijvingspotentieel DAEB | -11 | 25% | -3 | - |
| Onroerend goed in exploitatie - afschrijvingspotentieel Niet-DAEB | -166 | 25% | -41 | - |
| Onroerend en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | -87 | 25% | -22 | - |
| Disagio lening portefeuille | -137 | 25% | -34 | - |
| Herinvesteringsreserve | 2.341 | 25% | 585 | - |
| Voorziening jubileumuitkering | -70 | 25% | -18 | - |
| Voorziening loopbaanontwikkeling | -23 | 25% | -6 | - |
| | | | | - |
| | | | | - |

Onroerend goed in exploitatie

Het nominale verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed bedraagt ultimo 2020 112 miljoen (2019 € 80 miljoen). Aangezien het zeer waarschijnlijk is dat er geen

fiscale afwikkeling plaatsvindt voor dit verschil gedurende de levensduur wordt dit verschil gewaardeerd op nihil.

Verkopen DAEB en Niet-DAEB

De verwachte verkoopopbrengst van deze woningen is gesteld op de marktwaarde. Voor zowel de DAEB-woningen als de niet-DAEB woningen uit de verkoopvijver is de gemiddelde marktwaarde hoger dan de fiscale boekwaarde. Echter wordt bij verkoop gebruik gemaakt van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve, waardoor er bij verkoop geen afwikkeling van het verschil plaats vindt. Aangezien afwikkeling van het waarderingsverschil op dit vastgoed (oneindig) ver in de toekomst ligt, wordt dit verschil op nihil gewaardeerd.

Afschrijvingspotentieel

Dit betreft het positieve verschil tussen de fiscale boekwaarde en de fiscale bodem (WOZ) waarde. Bij de berekening hiervan wordt geen rekening gehouden met toekomstige waarde veranderingen van de WOZ.

Gezien het relatief beperkte waarderingsverschil en de onzekerheid aangezien het zeer waarschijnlijk is dat er toekomstige waardeveranderingen in zowel de WOZ als de marktwaarde plaatsvinden wordt het afschrijvingspotentieel op nihil gewaardeerd.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

Er is een waarderingsverschil tussen de commerciële en de fiscale boekwaarde van -€ 87K (2019: -€ 168K). Gezien het relatief beperkte waarderingsverschil wordt dit verschil op nihil gewaardeerd.

Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). Het waarderingsverschil bedraagt -€ 137 (2019: -€ 171K). Gezien het relatief beperkte waarderingsverschil wordt dit verschil op nihil gewaardeerd.

Herinvesteringsreserve

Er is fiscaal een herinvesteringsreserve gevormd. Het deel welke nog niet reeds in het DAEB en Niet-DEAB vastgoed in exploitatie is verwerkt á € 2.341K (2019: € 1.563K). Aangezien het zeer waarschijnlijk is dat er geen fiscale afwikkeling plaatsvindt voor dit verschil gedurende de levensduur wordt dit verschil gewaardeerd op nihil.

Voorzieningen

Er is een waarderingsverschil tussen de commerciële en de fiscale boekwaarde -€ 93K (2019: -€ 100K). Gezien het relatief beperkte waarderingsverschil wordt dit verschil op nihil gewaardeerd.

Fiscaal verrekenbare verliezen

Op 31 december 2020 zijn er geen fiscaal verrekenbare verliezen (2019 idem).

8.3 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen en het verloop ervan in het boekjaar is als volgt:

(in duizenden euro's)

| | Jubileum- uitkeringen | Loopbaan- ontwikkeling | Totaal |
|------------------------|--------------------------|---------------------------|--------|
| Stand 1 januari 2020 | 76 | 24 | 100 |
| Dotatie | 7 | 10 | 17 |
| Onttrekking | -13 | -11 | -24 |
| Vrijval | - | - | - |
| Stand 31 december 2020 | 70 | 23 | 93 |
| Waarvan: | | | |
| looptijd < 1 jaar | 6 | 13 | 19 |
| looptijd 2-5 jaar | 12 | 5 | 17 |
| looptijd > 5 jaar | 52 | 5 | 57 |

9. Langlopende schulden

(in duizenden euro's)

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---|------------|------------|
| Schulden/leningen aan krediet instellingen | 112.149 | 118.649 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 22.393 | 22.260 |
| Totaal | 134.542 | 140.909 |

(in duizenden euro's)

| | 2020 | | | Totaal |
|---------------------------------------|---------------------|----------|--------|---------|
| | Rente > 5 jaar % | > 1 jaar | | |
| 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 |
| | 2019 | | | Totaal |
| | Rente > 5 jaar % | > 1 jaar | | |
| Schulden/leningen overheid | 2,7% | 16.699 | - | 16.699 |
| Schulden/leningen kredietinstellingen | 3,2% | 71.450 | 30.500 | 101.950 |
| Totaal | | 88.149 | 30.500 | 118.649 |

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)

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Boekwaarde 1 januari | 118.649 | 120.699 |
| Bij: aflossingsverplichting komend jaar | 10.000 | 14.500 |
| Stand 1 januari | 128.649 | 135.199 |
| Opgenomen leningen | 4.000 | 7.950 |
| Aflossingen in de verslagperiode | -10.000 | -14.500 |
| Af: terugstortingen roll-over | -3.000 | 0 |
| Af: aflossingsverplichting naar kortlopende schulden | -7.500 | -10.000 |
| Stand 31 december | 112.149 | 118.649 |

In 2020 was de gemiddelde vaste rente 2,57% over de leningen (2019: 3,22%). De reële waarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2020 € 171 miljoen (2019: € 170 miljoen).

Van het schuldrestant aan het einde van de verslagperiode wordt € 7,5 miljoen in 2021 afgelost. Deze aflossing is opgenomen onder de kortlopende schulden. In de jaren 2022 t/m 2025 wordt € 28,7 miljoen afgelost. Na 2025 wordt € 83,5 miljoen afgelost.

Zekerheden

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is € 106 miljoen (2019 € 112 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 € 591 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)

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Boekwaarde 1 januari | 22.260 | 21.352 |
| Verplichtingen uit nieuwe overeenkomsten | 784 | 1.203 |
| Vervallen verplichtingen door terugkoop | -3.319 | -2.315 |
| Terugkoopresultaat | 383 | 171 |
| Waardeverandering in de verslagperiode | 2.285 | 1.848 |
| Boekwaarde 31 december | 22.393 | 22.260 |

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 121 woningen (2019: 133).

10. Kortlopende schulden

(in duizenden euro's)

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|--|---------------|---------------|
| Schulden aan kredietinstellingen | 7.500 | 10.000 |
| Schulden aan leveranciers | 717 | 1.080 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 1.466 | 762 |
| Overlopende passiva | 2.774 | 3.143 |
| Totaal | 12.457 | 14.984 |

10.1 Schulden aan kredietinstellingen

(in duizenden euro's)

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|--|--------------|---------------|
| Aflossing leningen volgende verslagperiode | 7.500 | 10.000 |
| Schulden aan kredietinstellingen | 7.500 | 10.000 |

10.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

(in duizenden euro's)

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---|--------------|------------|
| Omzetbelasting | 258 | 665 |
| Vennootschapsbelasting | 1.149 | 0 |
| Loonheffing | 59 | 66 |
| Pensioenpremie | 0 | 31 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 1.466 | 762 |

10.3 Overlopende passiva

(in duizenden euro's)

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---|--------------|--------------|
| Niet vervallen rente langlopende schulden | 1.884 | 2.047 |
| Aan huurders terug te betalen servicekosten | 126 | 152 |
| Overige schulden en overlopende passiva | 764 | 944 |
| Overlopende passiva | 2.774 | 3.143 |

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 2020 zijn voldoende om aan de verplichtingen te voldoen. In 2019 is een roll-over lening met variabele hoofdsom (maximaal 5 mln.) om het liquiditeitsrisico te beperken. Ultimo 2020 is deze lening voor 2 mln. opgenomen (2019: 5 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.

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:

| 2020 | Renteklasse (bedragen in 1.000 Euro) | | | | | | Totaal |
|---------------|--------------------------------------|---------------|----------|----------|----------|----------|----------------|
| | Restant looptijd | Tot 3% | 3% - 4% | 4% - 5% | 5% - 6% | 6% - 7% | |
| 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 |

| 2019 | Renteklasse (bedragen in 1.000 Euro) | | | | | | Totaal |
|---------------|--------------------------------------|---------------|---------------|----------|----------|----------|----------------|
| | Restant looptijd | Tot 3% | 3% - 4% | 4% - 5% | 5% - 6% | 6% - 7% | |
| 1 - 5 jaar | 15.000 | 12.000 | 13.500 | - | - | - | 40.500 |
| 6 - 10 jaar | 23.622 | - | - | - | - | - | 23.622 |
| 11 - 15 jaar | 5.000 | 11.027 | - | - | - | - | 16.027 |
| 16 - 20 jaar | - | 6.500 | - | - | - | - | 6.500 |
| > 20 jaar | 5.000 | 37.000 | - | - | - | - | 42.000 |
| Totaal | 48.622 | 66.527 | 13.500 | - | - | - | 128.649 |

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 |
|------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 2021 | 7.500 | 7.500 | 5.355 |
| 2022 | 12.000 | 12.000 | - |
| 2023 | 5.000 | 5.000 | - |
| 2024 | 6.000 | 6.000 | - |
| 2025 | 5.672 | 5.672 | - |

De looptijd van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,2 jaar (2019: 9,4 jaar) en 10,7 jaar (2019: 10,8 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.

- 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 rentekasstroom 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 rentestroom 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 31-12-2020 | Reële waarde 31-12-2019 |
|----------|------------|--------------|------------|---------------|----------------|-------------------------|-------------------------|
| Rabo 1 | 5.000.000 | 28-01-2013 | 30-01-2023 | 3,60% | 6m euribor | -606.715 | -769.015 |
| Rabo 2 | 5.000.000 | 03-12-2013 | 05-12-2022 | 3,74% | 6m euribor | -429.864 | -601.703 |
| | 10.000.000 | | | | | -1.036.579 | -1.370.718 |

12. Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van 3,85% (2019: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2020 heeft Provides een aangegane obligoverplichting van € 4,0 miljoen (2019: € 4,3 miljoen).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

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 2,8 miljoen (2019: € 3,1 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 2020 niet. Derhalve is ultimo 2020 geen voorziening gevormd.

In december 2020 bedroeg de afgeronde dekkingsgraad van SPW 103,1% (2019: 113,2%). De pensioenregeling met SPW is een middelloonregeling. Het langlevensrisico als het beleggersrisico ligt bij de pensioenuitvoerder, SPW.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2019-2023 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2021 tot en met 2025 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

| Heffing | 1% jaarhuur woonegelegenheden | | | | |
|-----------|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| DAEB | 222.000 | 224.000 | 229.000 | 232.000 | 234.000 |
| Niet-DAEB | 38.000 | 38.000 | 38.000 | 39.000 | 39.000 |
| | 260.000 | 262.000 | 267.000 | 271.000 | 273.000 |

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

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)

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------|-------------|-------------|
| Periode <= 1 jaar | 17 | 17 |
| Tussen de 1 en de 5 jaar | 26 | 26 |
| Periode > 5 jaar | - | - |

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)

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------|-------------|-------------|
| Periode <= 1 jaar | 93 | 93 |
| Tussen de 1 en de 5 jaar | 94 | 187 |
| 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.

17. Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

20. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

20.1 Huuropbrengsten

(in duizenden euro's)

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Woningen en woongebouwen DAEB | 22.101 | 21.347 |
| Woningen en woongebouwen niet-DAEB | 3.630 | 3.710 |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB | 175 | 170 |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB | 381 | 372 |
| Huur DAEB en Niet-DAEB | 26.288 | 25.599 |
| Huurderving wegens leegstand | -155 | -97 |
| Huurderving wegens oninbaarheid | -110 | -45 |
| Huuropbrengsten | 26.023 | 25.456 |

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 bedroeg 2,8% (1 juli 2019: 2,0%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 2,7% (2019: 2,0%) en voor het Niet-DAEB-bezit 3,2% (2019: 2,2%).

In het kader van de huursombenadering, is de totale gerealiseerde huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 2,73% (2019: 2,2%). De maximaal toegestane huursom over 2020 bedroeg 3,6%.

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

| | 2020 | 2019 |
|-------------|--------|--------|
| IJsselstein | 25.302 | 24.765 |
| Utrecht | 721 | 691 |
| | 26.023 | 24.456 |

20.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

(in duizenden euro's)

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------------|----------|----------|
| Vergoeding servicecontracten | 1.729 | 1.651 |
| <i>Derving wegens leegstand</i> | -13 | -8 |
| <i>restitutie middels afrekening</i> | -126 | -152 |
| Opbrengsten servicecontracten | 1.589 | 1.491 |
| Kostprijs servicecontracten | -1.584 | -1.491 |
| Servicecontracten resultaat | 5 | 0 |

20.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(in duizenden euro's)

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Toegerekende organisatie kosten | 538 | 541 |
| Toegerekende Personeelskosten | 1.146 | 1.061 |
| Lasten verhuur en beheer | 1.684 | 1.601 |

20.4 Lonen en salarissen

(in duizenden euro's)

| | 2020 | 2019 |
|------------------|--------------|--------------|
| Salarissen | 1.656 | 1.577 |
| Sociale lasten | 289 | 286 |
| Pensioenlasten | 299 | 265 |
| Werk door derden | 553 | 499 |
| | 2.797 | 2.627 |

De gehanteerde pensioenregeling van Provides is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020 103,1% (31 december 2019: 113,2%). Hiermee voldoet het pensioenfonds niet aan de minimale vereiste 104,2% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB).

Gemiddeld over 2020 bestond het personeelsbestand uit 30,2 fte (2019: 29,5 fte), exclusief (inhuur) werk door derden. De werknemers waren in 2020 allen in Nederland werkzaam (2019: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Opbouw fte's | | |
| Directie | 4,2 | 4,2 |
| Bedrijfsvoering | 9,9 | 8,6 |
| Klant | 16,1 | 16,7 |
| Aantal fte's in dienst | 30,2 | 29,5 |

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)

| | 2020 | 2019 |
|---|--------------|--------------|
| Salariskosten | 2.244 | 2.128 |
| Werk door derden | 553 | 499 |
| Salariskosten + werk door derden | 2.797 | 2.627 |
| Personeelskosten toegerekend aan: | | |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | 1.146 | 1.061 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | 552 | 537 |
| Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | 8 | 12 |
| Overige activiteiten | 36 | 37 |
| Leefbaarheid | 108 | 105 |
| Overige organisatiekosten | 947 | 876 |
| | 2.797 | 2.627 |

Organisatie

(in duizenden euro's)

| | 2020 | 2019 |
|---|--------------|--------------|
| Opleidingskosten | 51 | 62 |
| Overige personele kosten | 40 | 90 |
| Afschrijvingskosten | 66 | 70 |
| Huisvestingskosten | 146 | 147 |
| Automatiseringskosten | 523 | 400 |
| Advieskosten | 356 | 335 |
| Overige algemene kosten | 151 | 181 |
| Indirecte beheerkosten | 1.333 | 1.286 |
| Indirecte beheerkosten toegerekend aan: | | |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | 538 | 541 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | 371 | 332 |
| Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | 6 | 8 |
| Overige activiteiten | 25 | 18 |
| Leefbaarheid | 75 | 74 |
| Overige organisatiekosten | 318 | 313 |
| | 1.333 | 1.286 |

Percentages toegerekende organisatiekosten

| | 2020 | 2019 |
|---|-------------|-------------|
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | 40,38% | 42,03% |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | 27,80% | 25,81% |
| Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | 0,48% | 0,60% |
| Overige activiteiten | 1,85% | 1,43% |
| Leefbaarheid | 5,62% | 5,76% |
| Overige organisatiekosten | 23,87% | 24,37% |
| | 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)

| | 2020 | 2019 |
|--|--------------|---------------|
| Planmatig onderhoud | 2.197 | 8.550 |
| Mutatieonderhoud | 546 | 558 |
| Reparatie- / klachtenonderhoud | 838 | 887 |
| Contractonderhoud | 586 | 558 |
| Renovatie bij mutatie | 215 | 288 |
| Opbrengsten serviceabbonnementen | -112 | -108 |
| Kosten serviceabbonnementen | 131 | 144 |
| Overige onderhoudslasten | 94 | 25 |
| Directe lasten onderhoud | 4.496 | 10.902 |
| Toegekende organisatiekosten | 371 | 332 |
| Toegekende personeelskosten (indirect) | 100 | 75 |
| Totaal onderhoud | 4.967 | 11.309 |

20.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(in duizenden euro's)

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Verzekeringen | -108 | -90 |
| Verhuurdersheffing | -3.296 | -3.303 |
| Saneringsheffing | 0 | 0 |
| Bijdrageheffing Aw | -20 | -22 |
| Overige belastingen | -796 | -787 |
| Contributie Aedes | -38 | -35 |
| Representatie huurders | -8 | -6 |
| Overige directe kosten | -92 | -105 |
| Directe operationele lasten | -4.358 | -4.349 |

21. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

In 2020 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 voornoemd vastgoed is het verschil tussen de terugkoopwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

(in duizenden euro's)

| | 2020 | 2019 |
|--|------------|------------|
| Verkoopopbrengst DAEB | 2.461 | 2.361 |
| Verkoopopbrengst Niet-DAEB | 274 | 766 |
| Kostprijs verkopen DAEB | -1.645 | -1.799 |
| Kostprijs verkopen Niet-DAEB | -271 | -424 |
| Verkoopkosten | -104 | -121 |
| Resultaat verkocht onder voorwaarden | -107 | -58 |
| | 608 | 726 |
| | | |
| Toegerekende organisatie kosten | -6 | -8 |
| Toegerekende Personeelskosten | -8 | -12 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 594 | 707 |

De verkoopopbrengsten hebben betrekking op 10 regulier verkochte woningen, 5 afkopen van de koopgarant (2019: 17 woningen).

23. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(in duizenden euro's)

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Overige waardeveranderingen | -10.053 | -1.633 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB | 25.512 | 31.402 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen Niet-DAEB | 8.429 | 3.691 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV | 387 | 551 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 24.275 | 34.011 |

De overige waardeveranderingen hebben betrekking op de verwachte 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 2020.

24. Netto resultaat overige activiteiten

(in duizenden euro's)

| | 2020 | 2019 |
|---|------------|-----------|
| Opbrengsten overige activiteiten | 210 | 146 |
| Toegerekende organisatiekosten | -25 | -18 |
| Toegerekende Personeelskosten | -36 | -37 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 149 | 91 |

Het netto resultaat overige activiteiten heeft betrekking op de opbrengsten SSK en overige eenmalige opbrengsten. De kosten betreffen de toegerekende organisatiekosten.

25. Overige organisatiekosten

(in duizenden euro's)

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Raad van Commissarissen | 48 | 48 |
| Accountantskosten | 58 | 75 |
| Toegerekende organisatiekosten | 318 | 313 |
| Toegerekende Personeelskosten | 947 | 876 |
| Overige Organisatiekosten | 1.371 | 1.312 |

26. Leefbaarheid

(in duizenden euro's)

| | 2020 | 2019 |
|--|------------|------------|
| Bijdrage leefmilieu en sociaal buurtbeheer | 37 | 36 |
| Toegerekende organisatiekosten | 75 | 74 |
| Toegerekende Personeelskosten | 108 | 105 |
| Leefbaarheid | 220 | 215 |

27. Saldo financiële baten en lasten

(in duizenden euro's)

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Overige rentebaten | 4 | 26 |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 4 | 26 |
| Rente opgenomen langlopende leningen | -3.821 | -4.299 |
| Overige rentelasten | -50 | -36 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -3.871 | -4.335 |
| Saldo financiële baten en lasten | -3.867 | -4.309 |

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

| | 2020 | 2019 |
|---|--------------|------------|
| Acute belastingen boekjaar | 2.312 | 647 |
| Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren | 776 | -661 |
| Mutatie latente belastingen | 0 | 0 |
| | 3.088 | -14 |

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2019: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 7,82% (2019: 0,00%).

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

(in duizenden euro's)

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|--------------|
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen | 34.580 | 37.168 |
| Fiscaal hogere afschrijvingen | -203 | -438 |
| Fiscaal lagere onderhoudslasten | 149 | 2.356 |
| Afschrijving agio/disagio leningen o/g | -23 | -34 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -24.275 | -35.644 |
| Waardeveranderingen grondpositie | 0 | |
| Fiscaal hogere opbrengsten verkopen huurwoningen | 575 | 496 |
| Aanwending / vrijval HIR | -214 | - |
| Saneringsheffing | - | - |
| Overige verschillen | 84 | 8 |
| Fiscale winst | 10.673 | 3.912 |
| Niet-aftrekbare deel gemengde kosten | 7 | 6 |
| Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek | -15 | - |
| Mutatie herinvesteringsreserve (HIR) | -1.006 | -1.282 |
| Niet-aftrekbare rente (ATAD) | -342 | - |
| Belastbare winst | 9.316 | 2.636 |

| | | |
|---|-------------|--------------|
| Fiscaal resultaat 2020 | 9.316 | |
| Belastingtarief | 16,5% - 25% | |
| Acute vennootschapsbelasting | | 2.312 |
| Acute belasting 2019 | 1.423 | |
| Concept aangifte 2019 | 647 | |
| Verwachtte correctie aanslag 2019 | 776 | |
| Mutatie latentie | 0 | |
| Belastingbate vennootschapsbelasting 2020 | | 3.088 |

29. Gebeurtenissen na balansdatum

De Tweede Kamer heeft op 9 februari 2021 de motie Beckerman c.s. aangenomen die de regering verzoekt om de huurprijzen in de sociale huursector voor 2021 te bevriezen. Deze huurbevriezing voor 2021 is niet doorgerekend in de verwerkte markt- en beleidswaarde per 31-12-2020 in de jaarrekening 2020, aangezien deze in overeenstemming met het handboek modelmatig waarden 2020 zijn bepaald.

Provides heeft het effect van de huurbevriezing bij benadering bepaald middels een simulatieberekening op basis van het handboek 2020. Daarnaast is tevens de impact van de Wet eenmalige huurverlaging in de simulatieberekening meegenomen. De marktwaarde in verhuurde staat per 31-12-2020, rekening houdend met de huurbevriezing én de Wet eenmalige huurverlaging, komt daarmee op EUR 576 mln. De beleidswaarde bedraagt dan EUR 328 mln.

18. Enkelvoudige balans per 31 december 2020

(Na bestemming van het resultaat)

| ACTIVA | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---|----------------|----------------|
| (bedragen x € 1.000) | | |
| VASTE ACTIVA | | |
| Materiële vaste activa | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 485 | 363 |
| Vastgoedbeleggingen | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 497.792 | 469.713 |
| Niet DAEB vastgoed in exploitatie | 94.323 | 88.680 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 23.229 | 22.861 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 328 | 231 |
| Totaal vastgoedbeleggingen | 615.672 | 581.484 |
| Financiële vaste activa | | |
| Startleningen u/g hybride scheiding | 2.672 | 3.036 |
| Deelnemingen | 3.555 | 3.701 |
| Totaal financiële vaste activa | 6.227 | 6.737 |
| VLOTTENDE ACTIVA | | |
| Voorraden | | |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | 899 | 271 |
| Overige voorraden | 12 | 4 |
| Totaal voorraden | 911 | 276 |
| Vorderingen | | |
| Huurdebiteuren | 71 | 43 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 0 | 1.276 |
| Overige vorderingen | 67 | 68 |
| Overlopende activa | 659 | 635 |
| Totaal vorderingen | 797 | 2.022 |
| Liquide middelen | 1.613 | 3.669 |
| Totaal activa | 625.707 | 594.551 |

| PASSIVA (bedragen x € 1.000) | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---|----------------|----------------|
| Eigen vermogen | | |
| Overige reserve algemeen | 102.330 | 103.037 |
| Herwaarderingsreserve | 366.096 | 333.897 |
| Totaal eigen vermogen | 468.426 | 436.934 |
| Voorzieningen | | |
| Voorziening onrendabele investeringen | 10.191 | 1.623 |
| Overige voorzieningen | 93 | 100 |
| Totaal voorzieningen | 10.284 | 1.723 |
| Langlopende schulden | | |
| Schulden/leningen kredietinstellingen | 112.149 | 118.649 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 22.393 | 22.260 |
| Totaal langlopende schulden | 134.542 | 140.909 |
| Kortlopende schulden | | |
| Schulden aan kredietinstellingen | 7.500 | 10.000 |
| Schulden aan leveranciers | 717 | 1.080 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 1.466 | 762 |
| Overlopende passiva | 2.771 | 3.143 |
| Totaal kortlopende schulden | 12.454 | 14.984 |
| Totaal passiva | 625.707 | 594.551 |

19. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020

| FUNCTIONELE INDELING (bedragen x € 1.000) | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Huuropbrengsten | 26.023 | 25.456 |
| Opbrengsten servicecontracten | 1.589 | 1.491 |
| Lasten servicecontracten | -1.584 | -1.491 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -1.683 | -1.601 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -4.966 | -11.310 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -4.355 | -4.340 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 15.024 | 8.205 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 2.628 | 3.070 |
| Toegerekende organisatiekosten verkoop | -14 | -19 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -2.020 | -2.344 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 594 | 707 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -10.053 | -1.633 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 33.940 | 35.093 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 387 | 551 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 24.274 | 34.011 |
| Opbrengst overige activiteiten | 210 | 146 |
| Kosten overige activiteiten | -60 | -55 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 150 | 91 |
| Overige organisatiekosten | -1.370 | -1.312 |
| Leefbaarheid | -220 | -215 |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 134 | 172 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -3.861 | -4.335 |
| Saldo financiële baten en lasten | -3.727 | -4.163 |
| RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN | 34.726 | 37.323 |
| Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening | -3.088 | 14 |
| Resultaat deelnemingen | -146 | -155 |
| RESULTAAT NA BELASTINGEN | 31.492 | 37.182 |

20. Enkelvoudig kasstroomoverzicht over 2020

| Kasstroomoverzicht (bedragen x € 1.000) | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Huren | 26.009 | 25.546 |
| Servicecontracten | 1.637 | 1.502 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 241 | 176 |
| Rente ontvangsten | 131 | 170 |
| <i>Ontvangsten</i> | 28.018 | 27.393 |
| Personeelsuitgaven | -2.240 | -2.106 |
| Onderhoudsuitgaven | -5.809 | -9.145 |
| Overige bedrijfsuitgaven | -4.400 | -4.124 |
| Rente uitgaven | -4.025 | -4.665 |
| Sector specifieke heffing | -3.316 | -3.326 |
| Leefbaarheid | -35 | -38 |
| Vennootschapsbelasting | -663 | -1.276 |
| <i>Uitgaven</i> | -20.488 | -24.680 |
| Totaal kasstromen uit operationele activiteiten | 7.530 | 2.713 |
| <i>Ontvangsten</i> | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huurwoonegelegenheden en VOV woningen | 3.501 | 4.321 |
| Ontvangsten verbindingen (FVA) | 0 | 20 |
| Ontvangsten aflossing interne lening (FVA) | 364 | 364 |
| Verkoopontvangsten overig | 0 | 28 |
| <i>Ontvangsten</i> | 3.865 | 4.732 |
| Nieuwbouw huurwoonegelegenheden | -1.610 | -213 |
| Aankoop, woon- en niet woonegelegenheden | -628 | -726 |
| Woningverbetering | -336 | -813 |
| Investeringen overig | -173 | -10 |
| Terugkoop VOV woningen | -1.685 | -974 |
| Sloop | 55 | 0 |
| Externe kosten bij verkoop bestaand bezit en VOV woningen | -74 | -103 |
| <i>Uitgaven</i> | -4.451 | -2.839 |
| Totaal kasstromen uit (des)investeringen | -586 | 1.894 |
| <i>Ontvangsten</i> | | |
| Nieuwe leningen | 4.000 | 7.950 |
| <i>Uitgaven</i> | | |
| Aflossing geborgde leningen | -13.000 | -14.500 |
| Totaal kasstromen uit financieringsactiviteiten | -9.000 | -6.550 |
| Totaal kasstromen | -2.056 | -1.943 |
| Mutatie liquide middelen: | | |
| Liquide middelen begin boekjaar | 3.669 | 5.612 |
| Liquide middelen einde boekjaar | 1.613 | 3.669 |
| Mutatie liquide middelen in het boekjaar | -2.056 | -1.943 |

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.

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 eigenvermogensinstrument.

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.

22. Toelichting op de enkelvoudige balans

14.1 Deelneming in groepsmaatschappijen

Het verloop van deze post is als volgt:

(in duizenden euro's)

| Specificatie: | Boekwaarde 1-1-2020 | Aan-/- verkopen | Resultaat deelneming | Waarde- wijziging | Boekwaarde 31-12-2020 |
|----------------------------|------------------------|--------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------|
| Deelneming Woningnet N.V. | 30 | 0 | 0 | 0 | 30 |
| Deelneming Providence B.V. | 3.671 | 0 | -146 | 0 | 3.525 |
| Deelnemingen | 3.701 | 0 | -146 | 0 | 3.555 |

14.2 Lening op groepsmaatschappijen

Het verloop van deze post is als volgt:

(in duizenden euro's)

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Startlening 1 januari | 3.036 | 3.400 |
| Storting | - | - |
| Aflossing | -364 | -364 |
| Startlening 31 december | 2.672 | 3.036 |

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 2020 | 103.037 |
| Resultaat 2020 | 31.492 |
| Resultaat Providence BV | |
| Mutatie herwaardering | -32.199 |
| Stand per 31 december 2020 | 102.330 |

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)

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Rentebaten hybride startlening | 130 | 146 |
| Overige rentebaten | 4 | 26 |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 134 | 172 |
| Rente opgenomen langlopende leningen | -3.821 | -4.299 |
| Overige rentelasten | -40 | -36 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -3.861 | -4.335 |
| Saldo financiële baten en lasten | -3.727 | -4.163 |

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

24. Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex) commissarissen

24.1 Bestuurders

De bezoldiging van de huidige bestuurder, de heer H.T.J. van de Heiligenberg, bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical leave, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en gratificaties.

| H.T.J. van den Heiligenberg | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| | € | € |
| Periodieke betaalde beloning | 135.682 | 144.601 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 30.042 | 28.045 |
| Totaal bezoldiging | 165.724 | 172.646 |

24.2 Commissarissen

| Bezoldiging raad van commissarissen (excl. omzetbelasting) | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| | € | € |
| G.C.L. Jacobs | 11.300 | 10.900 |
| J.R. Schepen | 16.950 | 16.350 |
| C.M.J. Strijp-Braanker | 11.300 | 10.900 |
| Totaal | 39.550 | 35.575 |

25. 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:

25.1 Bestuurder

| 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 |
| <i>Subtotaal</i> | <i>152.125</i> |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 147.000 |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | 0 |
| Bezoldiging | 152.125 |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | Overgangsrecht, zie toelichting hieronder |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | nvt |
| Gegevens 2019 | |
| bedragen x € 1 | |
| H.T.J. van den Heiligenberg | |
| Functiegegevens | Directeur-bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019 | 01/01 - 31/12 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1,0 |
| Dienstbetrekking? | Ja |
| Bezoldiging | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 129.085 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 27.958 |
| <i>Subtotaal</i> | <i>157.043</i> |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 142.000 |
| Bezoldiging | 157.043 |

| 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 |
| <i>Subtotaal</i> | <i>152.125</i> |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 147.000 |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | 0 |
| Bezoldiging | 152.125 |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | Overgangsrecht, zie toelichting hieronder |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | nvt |
| Gegevens 2019 | |
| bedragen x € 1 | |
| H.T.J. van den Heiligenberg | |
| Functiegegevens | Directeur-bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019 | 01/01 - 31/12 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1,0 |
| Dienstbetrekking? | Ja |
| Bezoldiging | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 129.085 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 27.958 |
| <i>Subtotaal</i> | <i>157.043</i> |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 142.000 |
| Bezoldiging | 157.043 |

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 2020 is de peildatum 01-01-2018 van toepassing (2 jaar terug). Per die datum was het aantal VHE 3.726. Op grond hiervan valt Provides in de klasse 2.501-5.000 eenheden. Voor de bepaling van de klasse is tevens het aantal inwoners van belang. IJsselstein valt in de klasse 14.000-40.000 inwoners. Dit resulteert in de klasse E (2019: Klasse E). Op basis van deze bezoldigingsklasse overschrijdt de heer Van den Heiligenberg de WNT-norm zoals die in 2020 geldt.

De heer Van den Heiligenberg maakt gebruik van het overgangsrecht op grond van de WNT, omdat de bezoldigingen voor inwerkingtreding van de WNT zijn overeengekomen. Derhalve heeft de overschrijding van € 5.125 van de WNT-norm geen gevolgen. Afbouw van de bezoldiging naar het WNT maximum vindt over de periode 2018-2021 geleidelijk plaats.

Commissarissen

| 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 2020 | 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 |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | 0 | 0 | 0 |
| Bezoldiging | 16.950 | 11.300 | 11.300 |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Gegevens 2019 | | | |
| 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 | 16.350 | 10.900 | 10.900 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 21.300 | 14.200 | 14.200 |

25.2 Accountantskosten

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

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Controle van de jaarrekening | 59 | 71 |
| Andere controlewerkzaamheden | 0 | 4 |
| Totaal | 59 | 75 |

In 2020 is de controle uitgevoerd door Qconcepts Accountancy.

26. Afzonderlijke primaire overzichten

26.1 Enkelvoudige balans DAEB tak

| ACTIVA (bedragen x € 1.000) | 31-12-2020 DAEB | 31-12-2019 DAEB |
|---|--------------------|--------------------|
| VASTE ACTIVA | | |
| Materiële vaste activa | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 423 | 316 |
| Vastgoedbeleggingen | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 497.792 | 469.713 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 18.834 | 18.424 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 328 | 231 |
| Totaal vastgoedbeleggingen | 516.954 | 488.368 |
| Financiële vaste activa | | |
| Startleningen u/g DAEB-scheiding | 9.895 | 17.895 |
| Netto vermogenswaarde Niet-DAEB | 90.605 | 80.359 |
| Totaal financiële vaste activa | 100.500 | 98.254 |
| VLOTTENDE ACTIVA | | |
| Voorraden | | |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | 899 | 271 |
| Overige voorraden | 10 | 4 |
| Totaal voorraden | 909 | 275 |
| Vorderingen | | |
| Huurdebiteuren | 61 | 31 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 0 | 1.111 |
| Overige vorderingen | 58 | 59 |
| Overlopende activa | 574 | 552 |
| Totaal vorderingen | 694 | 1.753 |
| Liquide middelen | 817 | 633 |
| Totaal activa | 620.296 | 589.597 |

| PASSIVA (bedragen x € 1.000) | 31-12-2020 DAEB | 31-12-2019 DAEB |
|--|--------------------|--------------------|
| Eigen vermogen | | |
| Overige reserve algemeen | 102.330 | 103.037 |
| Herwaarderingsreserve | 366.096 | 333.897 |
| Totaal eigen vermogen | 468.426 | 436.934 |
| Voorzieningen | | |
| Voorziening onrendabele investeringen | 10.191 | 1.623 |
| Overige voorzieningen | 81 | 87 |
| Totaal voorzieningen | 10.272 | 1.710 |
| Langlopende schulden | | |
| Schulden/leningen kredietinstellingen | 112.149 | 118.649 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 18.132 | 17.911 |
| Totaal langlopende schulden | 130.281 | 136.560 |
| Kortlopende schulden | | |
| Schulden aan kredietinstellingen | 7.500 | 10.000 |
| Schulden aan leveranciers | 625 | 940 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 685 | 663 |
| Overlopende passiva | 2.508 | 2.790 |
| Totaal kortlopende schulden | 11.317 | 14.393 |
| Totaal passiva | 620.296 | 589.597 |

26.2 Enkelvoudige balans Niet-DAEB tak

| ACTIVA (bedragen x € 1.000) | 31-12-2020 Niet-DAEB | 31-12-2019 Niet-DAEB |
|---|-------------------------|-------------------------|
| VASTE ACTIVA | | |
| Materiële vaste activa | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 63 | 47 |
| Vastgoedbeleggingen | | |
| Niet DAEB vastgoed in exploitatie | 94.323 | 88.680 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 4.395 | 4.437 |
| Totaal vastgoedbeleggingen | 98.718 | 93.117 |
| Financiële vaste activa | | |
| Startleningen u/g hybride scheiding | 2.672 | 3.036 |
| Deelnemingen | 3.555 | 3.701 |
| Totaal financiële vaste activa | 6.227 | 6.737 |
| VLOTTENDE ACTIVA | | |
| Voorraden | | |
| Overige voorraden | 1 | 1 |
| Totaal voorraden | 1 | 1 |
| Vorderingen | | |
| Huurdebiteuren | 9 | 13 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 0 | 166 |
| Overige vorderingen | 9 | 9 |
| Overlopende activa | 85 | 82 |
| Totaal vorderingen | 103 | 269 |
| Liquide middelen | 796 | 3.036 |
| Totaal activa | 105.910 | 103.207 |

| PASSIVA (bedragen x € 1.000) | 31-12-2020 Niet-DAEB | 31-12-2019 Niet-DAEB |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Eigen vermogen | | |
| Overige reserve algemeen | 50.335 | 46.206 |
| Herwaarderingsreserve | 40.269 | 34.152 |
| Totaal eigen vermogen | 90.605 | 80.359 |
| Vorzieningen | | |
| Overige voorzieningen | 12 | 13 |
| Totaal voorzieningen | 12 | 13 |
| Langlopende schulden | | |
| Leningen DAEB-scheiding | 9.895 | 17.895 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 4.263 | 4.349 |
| Totaal langlopende schulden | 14.158 | 22.244 |
| Kortlopende schulden | | |
| Schulden aan leveranciers | 93 | 140 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 780 | 99 |
| Overlopende passiva | 263 | 352 |
| Totaal kortlopende schulden | 1.136 | 591 |
| Totaal passiva | 105.910 | 103.207 |

26.3 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB tak

| FUNCTIONELE INDELING (bedragen x € 1.000) | 2020 DAEB | 2019 DAEB |
|--|---------------|---------------|
| Huuropbrengsten | 22.046 | 21.393 |
| Opbrengsten servicecontracten | 1.384 | 1.298 |
| Lasten servicecontracten | -1.379 | -1.298 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -1.467 | -1.396 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -4.323 | -9.843 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -4.218 | -4.206 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 12.043 | 5.948 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 1.637 | 1.629 |
| Toegerekende organisatiekosten verkoop | -12 | -17 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -1.736 | -1.879 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | -111 | -267 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -10.053 | -1.633 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 25.512 | 31.402 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 336 | 513 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 15.795 | 30.282 |
| Opbrengst overige activiteiten | 183 | 127 |
| Kosten overige activiteiten | -53 | -48 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 130 | 79 |
| Overige organisatiekosten | -1.193 | -1.142 |
| Leefbaarheid | -191 | -187 |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 761 | 1.045 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -3.850 | -4.335 |
| Saldo financiële baten en lasten | -3.089 | -3.290 |
| RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN | 23.384 | 31.423 |
| Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening | -2.137 | 12 |
| Resultaat deelnemingen | 10.245 | 0 |
| RESULTAAT NA BELASTINGEN | 31.492 | 31.435 |

26.4 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening Niet-DAEB tak

| FUNCTIONELE INDELING (bedragen x € 1.000) | 2020 Niet-DAEB | 2019 Niet-DAEB |
|--|-------------------|-------------------|
| Huuropbrengsten | 3.977 | 4.063 |
| Opbrengsten servicecontracten | 205 | 193 |
| Lasten servicecontracten | -205 | -193 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -216 | -205 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -642 | -1.467 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -137 | -134 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 2.982 | 2.257 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 991 | 1.441 |
| Toegerekende organisatiekosten verkoop | -2 | -3 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -284 | -465 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 705 | 973 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 8.429 | 3.691 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 51 | 38 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 8.480 | 3.729 |
| Opbrengst overige activiteiten | 27 | 19 |
| Kosten overige activiteiten | -8 | -7 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 19 | 12 |
| Overige organisatiekosten | -178 | -170 |
| Leefbaarheid | -28 | -28 |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 129 | 149 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -766 | -1.023 |
| Saldo financiële baten en lasten | -637 | -874 |
| RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN | 11.343 | 5.899 |
| Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening | -951 | 2 |
| Resultaat deelnemingen | -146 | -155 |
| RESULTAAT NA BELASTINGEN | 10.245 | 5.746 |

26.5 Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB tak

| Kasstroomoverzicht (bedragen x € 1.000) | 2020 DAEB | 2019 DAEB |
|---|---------------|---------------|
| Huren | 22.040 | 21.479 |
| Servicecontracten | 1.425 | 1.307 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 212 | 198 |
| Rente ontvangsten | 767 | 1.023 |
| <i>Ontvangsten</i> | 24.444 | 24.007 |
| Personeelsuitgaven | -1.951 | -1.833 |
| Onderhoudsuitgaven | -5.058 | -7.959 |
| Overige bedrijfsuitgaven | -3.833 | -3.592 |
| Rente uitgaven | -4.025 | -4.665 |
| Sector specifieke heffing | -3.313 | -3.323 |
| Leefbaarheid | -35 | -38 |
| Vennootschapsbelasting | -577 | -1.110 |
| <i>Uitgaven</i> | -18.793 | -22.521 |
| Totaal kasstromen uit operationele activiteiten | 5.651 | 1.486 |
| <i>Ontvangsten</i> | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huurwoongelegenheden en VOV woningen | 3.228 | 3.564 |
| Ontvangsten aflossing interne lening (FVA) | 8.000 | 6.000 |
| Verkoopontvangsten overig | 0 | 24 |
| <i>Ontvangsten</i> | 11.228 | 9.588 |
| Nieuwbouw huurwoongelegenheden | -1.610 | -213 |
| Aankoop, woon- en niet woongelegenheden | -3.872 | -2.779 |
| Woningverbetering | -336 | -813 |
| Investerings overig | -173 | -8 |
| Terugkoop VOV woningen | -1.685 | -974 |
| Sloop | 55 | 0 |
| Externe kosten bij verkoop bestaand bezit en VOV woningen | -74 | -96 |
| <i>Uitgaven</i> | -7.695 | -4.883 |
| Totaal kasstromen uit (des)investeringen | 3.533 | 4.705 |
| <i>Ontvangsten</i> | | |
| Nieuwe leningen | 4.000 | 7.950 |
| <i>Uitgaven</i> | | |
| Aflossing geborgde leningen | -13.000 | -14.500 |
| Totaal kasstromen uit financieringsactiviteiten | -9.000 | -6.550 |
| Totaal kasstromen | 184 | -359 |
| Mutatie liquide middelen: | | |
| Liquide middelen begin boekjaar | 633 | 991 |
| Liquide middelen einde boekjaar | 817 | 633 |
| Mutatie liquide middelen in het boekjaar | 184 | -359 |

26.6 Enkelvoudig kasstroomoverzicht Niet-DAEB tak

| Kasstroomoverzicht (bedragen x € 1.000) | 2020 Niet-DAEB | 2019 Niet-DAEB |
|--|-------------------|-------------------|
| Huren | 3.969 | 4.067 |
| Servicecontracten | 212 | 195 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 29 | -22 |
| Rente ontvangsten | 130 | 169 |
| <i>Ontvangsten</i> | 4.340 | 4.409 |
| Personeelsuitgaven | -289 | -273 |
| Onderhoudsuitgaven | -751 | -1.186 |
| Overige bedrijfsuitgaven | -567 | -532 |
| Rente uitgaven | -766 | -1.023 |
| Sector specifieke heffing | -3 | -3 |
| Vennootschapsbelasting | -86 | -165 |
| <i>Uitgaven</i> | -2.461 | -3.182 |
| Totaal kasstromen uit operationele activiteiten | 1.879 | 1.227 |
| <i>Ontvangsten</i> | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huurwoonegelegenheden en VOV woningen | 4.145 | 3.536 |
| Ontvangsten verbindingen (FVA) | 0 | 20 |
| Ontvangsten aflossing interne lening (FVA) | 364 | 364 |
| Verkoopontvangsten overig | 0 | 4 |
| <i>Ontvangsten</i> | 4.509 | 3.923 |
| Aankoop, woon- en niet woonegelegenheden | -628 | -726 |
| Investerings overig | 0 | -1 |
| Externe kosten bij verkoop bestaand bezit en VOV woningen | 0 | -7 |
| <i>Uitgaven</i> | -628 | -734 |
| Totaal kasstromen uit (des)investeringen | 3.881 | 3.189 |
| <i>Uitgaven</i> | | |
| Aflossing geborgde leningen | -8.000 | -6.000 |
| Totaal kasstromen uit financieringsactiviteiten | -8.000 | -6.000 |
| Totaal kasstromen | -2.240 | -1.585 |
| Mutatie liquide middelen: | | |
| Liquide middelen begin boekjaar | 3.036 | 4.621 |
| Liquide middelen einde boekjaar | 796 | 3.036 |
| Mutatie liquide middelen in het boekjaar | -2.240 | -1.585 |

27. **Ondertekening van de jaarrekening**

IJsselstein, 3 mei 2021

Directeur-bestuurder
H.T.J van den Heiligenberg

Raad van commissarissen

J.R. Schepen

C.M.J. Strijp-Braanker

G.C.L. Jacobs

28. Overige gegevens

28.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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