



Stichting Vestia

Jaarrekening 2022

**Watermanweg 50
3067 GG ROTTERDAM
KvK nr. 290.340.21**

Inhoudsopgave

1	Geconsolideerde Balans per 31 december 2022	4
2	Geconsolideerde Winst-en-Verliesrekening over 2022	6
3	Geconsolideerd Kasstroomoverzicht 2022.....	7
4	Algemeen.....	8
4.1	Activiteiten	8
4.2	Continuïteit.....	8
4.3	Groepsverhoudingen	10
4.4	Stelselwijzigingen	10
4.5	Schattingswijzigingen	10
4.6	Presentatiewijzigingen.....	10
4.7	Oordelen en schattingen	10
4.8	Grondslagen voor consolidatie	10
4.9	Toelichting op het kasstroomoverzicht	11
4.10	Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	11
5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	13
5.1	Algemeen.....	13
5.2	Vergelijking met vorig jaar	13
5.3	Materiele vaste activa	13
5.4	Vastgoedbeleggingen.....	13
5.5	Financiële vaste activa	18
5.6	Voorraden	19
5.7	Vorderingen	20
5.8	Liquide middelen	20
5.9	Eigen vermogen	20
5.10	Voorzieningen.....	20
5.11	Langlopende schulden	22
5.12	Kortlopende schulden.....	23
6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	24
6.1	Algemeen.....	24
6.2	Exploitatie vastgoedportefeuille.....	25
6.3	Verkoop vastgoedportefeuille	26
6.4	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	26
6.5	Overige activiteiten	27
6.6	Overige toegerekende organisatiekosten.....	27
6.7	Leefbaarheid.....	27
6.8	Financiële baten en lasten.....	27
6.9	Resultaat deelnemingen na belasting	28
6.10	Belastingen	28
7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	29
7.1	Derivaten	29

7.2	Risicobeheersing	31
8	Toelichting op de geconsolideerde balans (na resultaatbestemming) per 31 december 2022	34
8.1	Materiele vaste activa	34
8.2	Vastgoedbeleggingen	34
8.3	Financiële vaste activa	39
8.4	Vorraden	43
8.5	Vorderingen	43
8.6	Liquide middelen	44
8.7	Eigen vermogen	44
8.8	Voorzieningen.....	45
8.9	Langlopende schulden	48
8.10	Kortlopende schulden.....	53
9	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	55
10	Toelichting en specificatie winst-en-verliesrekening	57
10.1	Exploitatie vastgoed	59
10.2	Verkocht vastgoed in ontwikkeling	61
10.3	Verkoop vastgoedportefeuille	62
10.4	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	62
10.5	Overige activiteiten	63
10.6	Overige toegerekende organisatiekosten.....	63
10.7	Leefbaarheid.....	63
10.8	Financiële baten en lasten.....	64
10.9	Resultaat deelnemingen na belasting	65
10.10	Belastingen.....	66
11	Enkelvoudige Balans per 31 december 2022.....	68
12	Enkelvoudige Winst-en-Verliesrekening over 2022	70
13	Toelichting op de enkelvoudige balans en winst-en-verliesrekening per 31 december 2022...	71
14	Balans, Winst-en-verliesrekening en kasstromen DAEB/ niet-DAEB	73
14.1	Balans enkelvoudig per 31 december 2022 DAEB en niet-DAEB	73
14.2	Balans enkelvoudig per 31 december 2021 DAEB en niet-DAEB	75
14.3	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening 2022 DAEB en niet-DAEB	77
14.4	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening 2021 DAEB en niet-DAEB	78
14.5	Enkelvoudige kasstromen 2022 DAEB en niet-DAEB	79
14.6	Enkelvoudige kasstromen 2021 DAEB en niet-DAEB	81
14.7	Toelichting eliminatie	82
15	Gebeurtenissen na balansdatum.....	83
16	Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	84
17	Overige gegevens	88
18	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	92

1 Geconsolideerde Balans per 31 december 2022

Balans na resultaatbestemming			
ACTIVA		31-12-2022	31-12-2021
Ref.		<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
	A. VASTE ACTIVA		
8.1	Materiele Vaste Activa	10.393	9.510
8.2	Vastgoedbeleggingen		
8.2.1	DAEB vastgoed in exploitatie	7.751.971	7.995.181
8.2.2	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.128.900	3.518.529
8.2.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	76.186	29.116
	Totaal vastgoedbeleggingen	10.957.057	11.542.826
8.3	Financiële vaste activa		
8.3.1	Andere deelnemingen	180.112	190.386
8.3.2	Latente belastingvordering(en)	120.970	84.369
8.3.3	Leningen u/g	-	3.900
8.3.4	Overige langlopende vorderingen	10	10
	Totaal financiële vaste activa	301.092	278.665
	<i>Som der vaste activa</i>	<i>11.268.542</i>	<i>11.831.001</i>
	B. VLOTTENDE ACTIVA		
8.4	Voorraden		
8.4.1	Vastgoed bestemd voor verkoop	6.025	6.410
8.4.2	Overige voorraden	7.526	7.749
	Totaal voorraden	13.551	14.159
8.5	Vorderingen		
8.5.1	Huurdebiteuren	7.041	6.955
8.5.2	Gemeenten/Rijksoverheid	-	9.789
8.5.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	24.176	661
8.5.4	Overige vorderingen	5.334	48.021
8.5.5	Overlopende activa	2.981	3.197
	Totaal vorderingen	39.533	68.624
8.6	Liquide middelen	426.678	497.232
	<i>Som der vlottende activa</i>	<i>479.762</i>	<i>580.015</i>
	TOTAAL ACTIVA	11.748.303	12.411.016

Ref.	PASSIVA	31-12-2022 <i>(x € 1.000)</i>	31-12-2021 <i>(x € 1.000)</i>
8.7	C. EIGEN VERMOGEN		
8.7.1	Herwaarderingsreserve	6.368.407	6.920.740
8.7.2	Wettelijke reserve deelneming	77.239	87.532
8.7.3	Overige reserves	847.413	623.143
	Totaal eigen vermogen	7.293.059	7.631.415
8.8	D. VOORZIENINGEN		
8.8.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	251.478	164.781
8.8.2	Voorziening deelnemingen	39	38
8.8.3	Overige voorzieningen	33.089	5.790
	Totaal voorzieningen	284.606	170.609
8.9	E. LANGLOPENDE SCHULDEN		
8.9.1	Schulden/leningen overheid	848	1.842
8.9.2	Schulden/leningen kredietinstellingen	4.005.065	4.254.428
8.9.3	Derivatenportefeuille	81.914	259.341
8.9.4	Waarborgsommen	2.891	2.663
	Totaal langlopende schulden	4.090.718	4.518.274
8.10	F. KORTLOPENDE SCHULDEN		
8.10.1	Schulden aan overheid	998	1.079
8.10.2	Schulden aan kredietinstellingen	535	6.436
8.10.3	Schulden aan leveranciers	11.058	12.843
8.10.4	Schulden aan deelnemingen	-	11
8.10.5	Belastingen en premies sociale verzekering	15.832	18.486
8.10.6	Schulden ter zake van pensioenen	571	529
8.10.7	Overige schulden	10.228	7.382
8.10.8	Overlopende passiva	40.700	43.952
	Totaal kortlopende schulden	79.920	90.718
	TOTAAL PASSIVA	11.748.303	12.411.016

2 Geconsolideerde Winst-en-Verliesrekening over 2022

Ref.		2022 (x € 1.000)	2021 (x € 1.000)
10.1.1	Huuropbrengsten	500.506	501.834
10.1.2	Opbrengsten servicecontracten	23.924	22.867
10.1.3	Lasten servicecontracten	-24.418	-24.134
10.1.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-36.988	-27.370
10.1.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	-143.471	-134.160
10.1.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-92.358	-76.986
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	227.194	262.051
10.2.1	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling/grondposities	-	1.403
10.2.2	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling/grondposities	-	-1.379
10.2.3	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling/grondposities	-	6
	Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	30
10.3.1	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	433.136	74.121
10.3.2	Toegerekende organisatiekosten	-599	-774
10.3.3	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-497.534	-78.911
	Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-64.997	-5.564
10.4.1	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-164.045	-17.737
10.4.2	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-220.650	1.545.918
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-384.695	1.528.181
10.5.1	Opbrengsten overige activiteiten	27.661	75.279
10.5.2	Kosten overige activiteiten	-4.213	5.178
	Netto resultaat overige activiteiten	23.448	80.457
10.6	Overige toegerekende organisatiekosten	-22.438	-13.217
10.7	Leefbaarheid	-7.762	-7.019
10.8.1	Opbrengsten van effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	283	1.733
10.8.2	Rentelasten en soortgelijke kosten	-282.359	-968.211
10.8.3	Baten en lasten van derivaten	149.819	67.503
10.8.4	Rentebaten en overige opbrengsten	207	1.009.000
	Saldo financiële baten en lasten	-132.050	110.025
	Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-361.298	1.954.943
10.9	Resultaat deelnemingen na belasting	-10.298	38.063
10.10	Belastingen	33.239	-89.105
	(TOTAAL)RESULTAAT NA BELASTING	-338.356	1.903.902

3 Geconsolideerd Kasstroomoverzicht 2022

	2022 (x € 1.000)	2021 (x € 1.000)
Huurontvangsten	499.793	503.791
Vergoedingen	24.805	23.531
Overige bedrijfsontvangsten	24.781	75.322
Rente-ontvangsten	572	865
	<hr/> 549.951	<hr/> 603.509
Personeelsuitgaven	-46.632	-45.375
Erfpacht	-130	-197
Onderhoudsuitgaven	-123.596	-120.504
Overige bedrijfsuitgaven	-84.777	-76.646
Rente-uitgaven	-345.693	-204.056
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-331	-337
Verhuurderheffing	-33.577	-47.759
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.275	-2.070
Vennootschapsbelasting	-9.129	-
	<hr/> -646.140	<hr/> -496.944
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	-96.189	106.565
Verkoop bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	472.951	77.643
Verkoop/overdracht grond	2.955	1.871
Ontvangsten financiële vaste activa	3.895	27.758
	<hr/> 479.801	<hr/> 107.272
Nieuwbouw huur woon- en niet woongelegenheden	-23.963	-34.790
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden	-106.252	-69.854
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-83	-162
Investeringen overig	-99.833	-13.082
Uitgaven financiële vaste activa	-155	-
Externe kosten bij verkoop	-7	-
	<hr/> -230.293	<hr/> -117.888
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	249.508	-10.616
Aflossingen geborgde leningen	-223.873	-85.323
Aflossingen ongeborgde leningen	-	-
	<hr/> -223.873	<hr/> -85.323
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-223.873	-85.323
MUTATIE GELDMIDDELEN	-70.554	10.626
LIQUIDE MIDDELEN		
01-jan	497.232	486.606
31-dec	426.678	497.232
MUTATIE GELDMIDDELEN/KREDIETINSTELLINGEN	<hr/> -70.554	<hr/> 10.626

4 Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2020) en de Wet Normering Topinkomens ('WNT').

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's. Alle cijfermatige opstellingen luiden in duizendtallen tenzij anders vermeld. De jaarrekening is opgesteld in de veronderstelling van continuïteit van de bedrijfsactiviteiten.

4.1 Activiteiten

Stichting Vestia is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio Haaglanden/Midden Holland/Rotterdam en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Rotterdam, de feitelijke vestigingsplaats is Rotterdam. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken. De stichting staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 29034021.

4.2 Continuïteit

4.2.1 Status eind 2022

In november 2021 beëindigde het WSW formeel onze status als saneringscorporatie. Als gevolg van de leningruil in 2021 zijn onze jaarlijkse rentelasten met € 28 miljoen verlaagd. Verder is de waarde van ons vastgoed in de afgelopen jaren sterk toegenomen. Tot slot verkochten we via activa-passiva transacties zo'n 8.600 woningen (waarvan ongeveer 2.500 in 2022) in maatwerkgemeenten aan collega corporaties. We voldoen door deze gebeurtenissen per 31 december 2022 aan alle financiële ratio's die door onze toezichthouders WSW en Aw worden gehanteerd voor de beoordeling van onze financiële positie.

De jaarrekening 2022 is door het bestuur op basis van de continuïteitsveronderstelling opgesteld.

4.2.2 Splitsing

Op 1 januari 2023 splitst Stichting Vestia op in drie nieuwe stichtingen: Stichting Stedelink, Stichting Hef Wonen en Stichting Hof wonen. Vanaf 1 januari 2023 hield Stichting Vestia op te bestaan en zijn de nieuwe stichtingen haar rechtsopvolgers.

De splitsing heeft geen invloed op deze jaarrekening aangezien de activiteiten van Stichting Vestia onder de nieuwe stichtingen worden voortgezet. Hieronder geven wij nadere informatie over de splitsing en de continuïteit van de rechtsopvolgers.

De belangrijkste vermogensbestanddelen van Stichting Vestia zijn per 1 januari 2023 als volgt verdeeld:

	Stichting Hef wonen	Stichting Hof wonen	Stichting Stedelink
Aantal VHE	30.379	24.490	14.037
Waarde Vastgoedbeleggingen (x € miljard)	4,7	3,4	2,7
Liquide middelen (voorlopige verdeling) (x € miljoen)	181,3	159,5	65,6
Nominale waarde leningen (x € miljard)	1,4	1,2	1,0

De verdeling van de liquide middelen is gebaseerd op voorlopige cijfers en zal definitief gemaakt worden na vaststelling van deze jaarrekening 2022. We analyseren de oorzaken van het verschil tussen de werkelijke eindstand liquide middelen per 31-12-2022 en de verwachte eindstand die als uitgangpunt fungeerde bij het opstellen van de meerjarenbegrotingen van de drie nieuwe corporaties. Afwijkingen in verwachte projectuitgaven worden toegerekend aan de corporatie waar het betreffende project aan is toebedeeld. Andere afwijkingen worden via een vaste verdeelsleutel verdeeld. Verder bepalen we welke middelen bij welke rechtsopvolger nodig zijn voor de afwikkeling van kortlopende schulden per 31-12-2022 van Stichting Vestia.

De vermogensbestanddelen van Vestia zijn zodanig verdeeld dat de drie nieuwe recht opvolgende stichtingen een (zo goed mogelijke) vergelijkbare financiële uitgangspositie hebben bij aanvang van de nieuwe corporaties. Bij de verdeling is allereerst het vastgoed in de kerngemeenten verdeeld, zodat dit aansluit bij de regio's van de toekomstige corporaties. Vervolgens zijn de leningen met achtervang in de kerngemeenten toebedeeld. Het bezit in overig Nederland en de overige leningen zijn vervolgens zodanig verdeeld dat de drie corporaties qua dekkingsratio een gelijkwaardige uitgangspositie krijgen. De dekkingsratio was namelijk de meest knellende financiële ratio voor Stichting Vestia. Uiteraard zijn ook steeds de andere belangrijke ratio's beoordeeld.

Voor alle drie de corporaties geldt dat zij op basis van hun meerjarenbegroting bij aanvang of op korte termijn voldoen aan de financiële normen van de toezichhouders:

Ontwikkeling ratio's 2023-2032		Stichting Hef wonen	Stichting Hof wonen	Stichting Stedelink
Dekkingsratio	(norm max. 70%)	41-32%	43-33%	39-32%
Solvabiliteit	(norm min. 15%)	47-54%	51-57%	49-55%
Loan-to-value	(norm max. 85%)	46-41%	47-40%	45-42%
ICR	(norm min. 1,4)	1,7-2,5	1,8-2,5	1,5-2,3

Ook de verwachte liquiditeitsontwikkeling van de drie corporaties is dusdanig dat deze in de periode van de meerjarenbegroting 2023-2032 niet daalt onder het niveau van 10% van de jaarlijkse huuropbrengsten.

4.3 Groepsverhoudingen

Stichting Vestia staat aan het hoofd van de Vestia-groep. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over Vestia wordt hiermee bedoeld Stichting Vestia en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

4.4 Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2022 is geen sprake van stelselwijzigingen.

4.5 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2022 is geen sprake van schattingswijzigingen.

4.6 Presentatiewijzigingen

In 2022 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

4.7 Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Vestia 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.

4.8 Grondslagen voor consolidatie

De geconsolideerde jaarrekening bevat de financiële gegevens van de toegelaten instelling en haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin de toegelaten instelling een meerderheidsbelang heeft of waarin op een andere wijze een beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Bij de bepaling of van beleidsbepalende invloed sprake is, worden financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten en direct kunnen worden uitgeoefend betrokken. Participaties die worden aangehouden om te vervreemden worden niet geconsolideerd.

Nieuw verworven deelnemingen worden in de consolidatie betrokken vanaf het tijdstip waarop beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie betrokken tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed. In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd evenals de binnen de groep gemaakte resultaten. Stichting Vestia heeft nog één entiteit met een 100%-aandeel:

- Verantwoord Wonen B.V., Rotterdam.

Voor deelnemingen/verbindingen die niet in de consolidatie zijn betrokken, wordt verwezen naar de "Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en resultaatbepaling", in het bijzonder bij de post "Financiële vaste activa". De specificatie is opgenomen in de toelichting op de balans. Het betreft hier de volgende deelnemingen/verbindingen:

- Wijkontwikkelingsmaatschappij Den Haag Zuidwest B.V. (hierna: WOM DHZW), Den Haag, 58% (zeggenschap 50-50 verdeeld met gemeente Den Haag)
- Stichting Woonwagenzaken, Zoetermeer, 42,86%
- Stichting De Glazen lift, Huizen, 12,93%

- Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V., Rotterdam, 0,7%
- Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V., Den Haag, 0,6%

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overwegende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap in Stichting Vestia kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Stichting Vestia 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.

4.9 Toelichting op het kasstroomoverzicht

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

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen zonder aftrek van bankkredieten.

De mutatie liquide middelen is - € 70.5 miljoen (2021: -/- € 10,6 miljoen). De kasstromen zijn in drie deelkasstromen onder te verdelen:

- Kasstromen uit operationele activiteiten;
- Kasstromen uit investeringsactiviteiten;
- Kasstromen uit financieringsactiviteiten;

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

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

4.10 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Vestia heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in hoofdstuk 14.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed. Hierbij is de classificatie afhankelijk van de aard van de activiteiten. Niet-DAEB activiteiten betreffen alle activiteiten die niet toezien op de bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen en het beheer van maatschappelijk vastgoed. Ook de activiteiten van de deelnemingen zijn als niet-DAEB activiteiten aangemerkt.

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB of niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Bij deze verdeelsleutel voor indirecte kosten is uitgegaan van de

voorschriften in het beoordelingskader. De toedeling van de indirecte kosten aan de DAEB- en niet-DAEB-tak wordt gedaan naar rato zij op de respectievelijke activiteiten betrekking hebben. Dit leidt tot verschillende verdeelmethoden die zijn toegepast op kostenplaatsniveau. De bij de aard van de kostenplaats meest passende verdeelmethode is toegepast. We passen de volgende verdeelsleutels toe:

- naar rato van gewogen verhuureenheden;
 - naar rato van aantal verhuureenheden;
 - naar rato van de verhouding van aantal verkochte verhuureenheden;
 - naar rato van het aantal verhuureenheden binnen de afdeling BOG/MOG/ZOG;
 - naar rato van het aantal verhuureenheden binnen de vestigingen;
 - naar rato van het aantal vierkante meters van de verhuureenheden.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waardingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB of niet-DAEB-tak op basis van een per waardingsverschil van toepassing zijnde verdeling.

4 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Algemeen

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

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

5.2 Vergelijking met vorig jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

5.3 Materiele vaste activa

Algemene uitgangspunten

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de aanschafwaarde verminderd met lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingstermijnen zijn als volgt:

Kantoorgebouwen	40 jaar
Investerings in kantoorgebouwen	10-25 jaar
Vervoermiddelen	5 jaar
Kantoorinventaris	10 jaar
Automatisering	5 jaar
(Kantoor)machines	5 jaar

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Verwerking herstel en groot onderhoud

Kosten van herstel en groot onderhoud worden rechtstreeks ten laste van het resultaat gebracht, tenzij groot onderhoud van kantoorgebouwen leidt tot levensduurverlenging. In dat geval worden de kosten van het groot onderhoud geactiveerd.

Bij vervoermiddelen is gerekend met een restwaarde van 10% van de aanschafwaarde.

5.4 Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardeinstijging of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als vastgoed in exploitatie indien ze beschikbaar zijn voor huur. Waardeveranderingen van de vastgoedbeleggingen worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

De projectmatige uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een verhoging van de waarde van een complex worden aangemerkt als activeerbare kosten en verantwoord als investering. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre er sprake is van een bijzondere waardevermindering, te zijn gebaseerd op het complex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Van individuele uitgaven na eerste verwerking bepalen we het onrendabele deel niet. Deze uitgaven lopen mee in de jaarlijkse mutatie van de marktwaarde en zijn in het resultaat gepresenteerd onder de post 'niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille'. Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij leiden tot een stijging van de opbrengsten of de gebruiksduur van het object verlengen. De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

5.4.1 DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De scheiding tussen DAEB en niet-DAEB vastgoed komt voort uit het scheidingsvoorstel van 1-1-2017. Hierin is per gemeente bezien welke bijdrage Vestia levert aan de sociale voorraad. Dit bezit is ondergebracht in de DAEB-tak. In het scheidingsvoorstel zijn 11.322 eenheden met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens overgeheveld naar de niet-DAEB-tak.

Het DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een aanvangshuurprijs onder de liberalisatiegrens en het belangrijkste deel van het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld in bijlagen 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV.

Het niet-DAEB vastgoed omvat de woningen in exploitatie met een aanvangshuurprijs boven de liberalisatiegrens en woningen die bij mutatie op basis van hun streefhuur (in dit geval de markthuur) boven de liberalisatiegrens uit komen, het bedrijf onroerend goed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed. Een deel van het maatschappelijk vastgoed is ook ondergebracht in de niet-DAEB-tak, dit in verband met de alternatieve aanwendbaarheid van de gebouwen.

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de Minister van BZK wordt vastgesteld. Deze grens is op 1 januari 2022 € 763,47 (1 januari 2021 € 752,33).

Marktwaarde in verhuurde staat

Vestia waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde actualisatie peildatum 31 december 2022'.

Waarderingsmethode

Er is sprake van een keuze tussen een basisversie en een full-versie. Vestia gebruikt de full-versie, waarbij we volledig gebruik maken van de toegestane vrijheidsgraden (uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde actualisatie peildatum 31 december 2022).

De reële waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek, berekend met behulp van een taxatiemanagementsysteem (TMS). Het bij Vestia gebruikte TMS werkt volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde actualisatie peildatum 31 december 2022. Certificatie van het gebruikte softwarepakket heeft plaatsgevonden.

De kenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele en feitelijke verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige aannames (ook na de contractuele verplichtingen) en uitgangspunten zijn naast de voorgeschreven parameters, gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen (bijvoorbeeld prestatieafspraken), zijn niet meegenomen in de waardering van het vastgoed.
- Het rekenmodel in het TMS maakt gebruik van een Netto Contante Waarde berekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Omdat we gebruik maken van de full-versie, moet een erkende taxateur de modelmatig bepaalde waarden vaststellen en bevestigen. Hierbij taxeert zij 1/3^e deel van het bezit met behulp van een full taxatie (met een bezichtiging en vernieuwde inschatting van uitgangspunten). Het overige 2/3^e deel voor zowel de woningen en parkeren, als het BOG/MOG/ZOG lopen via een taxatie-update. Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Complexindeling

Om de marktwaarde van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in 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 een geheel in verhuurde staat aan een derde partij verkocht kan worden. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. *Doorexploiteren en uitponden*

Het inschatten van de opbrengsten en kosten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Voor beide scenario's is de contractuur voor alle verhuurde eenheden de basis voor de start van de berekening. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex wordt verhuurd gedurende de DCF-periode (en bij mutatie wordt geharmoniseerd naar de markthuur of 100% max redelijk). Het uitpondscenario gaat uit van de veronderstelling dat leegkomende woningen bij mutatie worden verkocht. De leegstaande woningen worden afhankelijk van het scenario meegenomen als een te verhuren woning tegen markthuur of een te verkopen woning.

De mutatiegraad is gebaseerd op ervaringscijfers uit het verleden en gedurende de gehele periode wordt gerekend met 100% mutatiegraad, conform vorig jaar.

De kosten zijn overgenomen uit het waarderingshandboek met uitzondering van het onderhoud. Dit is een van de vrijheidsgraden en wij gaan hierbij uit van de onderhoudskosten uit de Vastgoed Taxatiewijzer. Deze onderhoudsnormen gaan uit van het in stand houden van een object en zijn gedifferentieerd naar type vastgoed en ouderdom van het object. Eventueel aanwezig achterstallig onderhoud corrigeren we in de marktwaarde van het complex.

De leegwaarde die gebruikt wordt bij het uitpondscenario betreft de geschatte verkoopprijs van het object. De opbrengsten uit verkoop zijn verminderd met een norm voor verkoopkosten, zoals kosten voor verkoop gereed maken of courtage. Tevens houden we in het uitpondscenario, als dit van toepassing is, rekening met splitsingskosten.

De gehanteerde disconteringsvoet (ook een van de vrijheidsgraden) is opgebouwd uit de volgende elementen:

- De risicovrije rentevoet;
- De vastgoedsector specifieke opslag;

- De opslag voor het markt- en objectrisico.

De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op triple AAA rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de ECB. Doordat gebruik wordt gemaakt van het 24-maands gemiddelde, worden incidentele pieken van de rente op de peildatum van de waardering voorkomen. De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente. Het percentage voor de vastgoedsector specifieke opslag is ontleend aan waarderinggegevens van toegelaten instellingen .

In 2022 is dit bepaald door de taxateurs op 5,10% voor de woningen en 6,43% voor het BOG/MOG/ZOG. Dit percentage wordt opgehoogd met een vaste opslag voor locatie, object, duurzaamheid en omvang conform het waarderingshandboek 2022 en een aantal dynamische opslagen die door de taxateurs zijn vastgesteld. Indien deze modelmatige benadering niet leidt tot een juiste marktconforme disconteringsvoet dan past de taxateur een correctie toe op complexniveau, om de modelmatig bepaalde marktwaarde in overeenstemming te brengen met de markt, een markt op- of afslag.

De eindwaarde is de waarde van het vastgoed aan het einde van de 15-jaars DCF periode. Deze geeft aan in welke mate het vastgoed onderhevig is aan veroudering en welke potentie het vastgoed nog heeft na de 15-jaars periode. De eindwaarde drukken we uit in een rendementseis (ook wel exit yield).

Per complex wordt uiteindelijk de meest waarschijnlijke prijs bepaald (in beginsel het scenario met de hoogste uitkomst).

Waarderingsparameters DAEB- en niet-DAEB

In de volgende tabel zijn de belangrijkste waarderingsparameters en kengetallen opgenomen ten opzichte van het voorgaande jaar.

DAEB- en niet-DAEB woningbezit		
Parameters, gemiddeld per woning	2022	2021
Disconteringsvoet	5,7%	6,0%
Exit yield	5,0%	5,1%
Mutatiegraad	6,4%	6,7%
Leegwaarde (x € 1)	256.328	245.054
Markthuur per maand (x € 1)	923	864
Mutatiehuur per maand (x € 1)	857	821
Contracthuur per maand (x € 1)	629	610

In de volgende tabel zijn de belangrijkste gebruikte vrijheidsgraden aangegeven, inclusief de bandbreedte per vrijheidsgraad.

DAEB- en niet-DAEB woningbezit		
Parameters, bandbreedte woningen 2022	Min.	Max.
Disconteringsvoet	4,4%	8,0%
Exit yield	1,9%	8,8%
Mutatiegraad	4,0%	12,0%
Leegwaarde (x € 1)	76.191	1.150.00
Markthuur per maand (x € 1)	283	3.500
Mutatiehuur per maand (x € 1)	283	3.500

Contractuur per maand (x € 1)	108	3.539
-------------------------------	-----	-------

Bovenstaande heeft betrekking op het bepalen van de marktwaarde van het woningbezit, zowel DAEB als niet-DAEB. De stijging van de disconteringsvoet van 2021 naar 2022 wordt vooral veroorzaakt door een dalende markt en hogere opslagen voor de algemene risico's bij het doorexploiteer-scenario. De mutatiegraad is nagenoeg gelijk aan voorgaand jaar.

BOG/MOG en Zorgvastgoed

Voor het BOG/MOG en Zorgvastgoed blijft ook in het handboek het scenario enkel bestaan uit doorexploiteren. Het aan de verhuureenheid gekoppelde contract is de basis voor de marktwaarde, tezamen met de markthuur en alternatieve aanwendbaarheid. Hierbij zijn de vierkante meters verhuurbaar vloeroppervlakte, inrichting en bestemming van belang.

Ook bij de exploitatielasten zien we een andere kostenopzet:

- geen bepalende mutatiegraad en huurdering, maar leegstand tot wederverhuur;
- een huurvrije periode en mogelijke incentives;
- de lengte van het nieuwe contract;
- hoge mutatiekosten om opnieuw te kunnen verhuren en verhuurcourtage.

In de volgende tabel zijn de belangrijkste waarderingsparameters en kengetallen opgenomen ten opzichte van het voorgaande jaar.

BOG/MOG, zorgvastgoed.		
Parameters, gemiddeld per m² VVO	2022	2021
Disconteringsvoet	7,7%	7,7%
Exit yield	8,9%	8,9%
Leegstaande m ² %	1,9%	2,1%
Totaal aantal m ² VVO	441.703	453.560
Markthuur	136	131
Contractuur	134	127

De waardemutatie van het vastgoed in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

Bepaling van de beleidswaarde

De marktwaarde in verhuurde staat is het vertrekpunt voor de beleidswaarde. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie. In de beleidswaarde wordt het beleid van Vestia opgenomen. In de berekeningen is slechts sprake van het doorexploiteerscenario, er is geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De marktwaarde in verhuurde staat wordt doorgerekend waarbij onderstaande uitgangspunten worden gehanteerd:

1. De markthuur is in de berekeningen van de marktwaarde vervangen door de intern bepaalde streefhuur, vanaf het ingeschatte moment van mutatie van een woning.
2. 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.
3. Er is rekening gehouden met de 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, zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in artikel 15 RTIV.

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

5.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft de investeringskosten van complexen (huurwoningen) in aanbouw bestemd voor de eigen exploitatie die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen, waarop in mindering worden gebracht de ontvangen, dan wel toegezegde, subsidies, onder aftrek van een bijzondere waardevermindering naar eventueel lagere marktwaarde. Wanneer blijkt dat de investering hoger is dan de actuele waarde wordt hiervoor een voorziening opgenomen.

5.5 Financiële vaste activa

5.5.1 Andere deelnemingen / wettelijke reserve deelneming

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de desbetreffende deelneming.

Voor de deelneming WOM DHZW betekent dit concreet dat met ingang van 01-01-2020 het vastgoed in deze deelneming wordt gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Deze ongerealiseerde waardevermeerdering betreft een niet uitkeerbaar resultaat van de deelneming WOM DHZW BV en leidt tot het opnemen van een wettelijke reserve deelneming bij Vestia.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Vestia in deze situatie geheel of gedeeltelijk instaat voor de schulden van de deelneming, dan wel het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt hiervoor een voorziening getroffen.

Andere deelnemingen

Deelnemingen waarop geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs.

5.5.2 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de waarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. Voor tijdelijke verschillen die voortvloeien uit herwaardering van activa wordt conform RJ 272.310 géén latentie gevormd. Latente belastingvorderingen uit hoofde van de beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de verrekenbare tijdelijke verschillen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en mogelijkheden tot verrekening kunnen worden benut. De berekening van

de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake maatschappijen waarin wordt deelgenomen, deelnemingen en joint ventures binnen de fiscale eenheid, tenzij de stichting in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Latente belastingvorderingen worden opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde waarbij de discontering plaatsvindt tegen de netto-rente. De netto-rente is de voor Vestia geldende rente voor langlopende leningen 3,24% (2021: 3,37%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%). Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover conform RJ 272.607:

- een in rechte afdwingbaar recht aanwezig is om deze belastingen te verrekenen op het moment dat de latente belastingen acuut zouden zijn geworden en voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar;
- de latente belastingen betrekking hebben op belasting naar de winst geheven door dezelfde belastingautoriteit en op dezelfde belastbare rechtspersoon of dezelfde fiscale eenheid.

5.5.3 Leningen u/g

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde onder aftrek van transactiekosten (indien materieel). Vervolgens worden deze vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Bij de waardering wordt rekening gehouden met eventuele waardeverminderingen.

5.5.4 Overige langlopende vorderingen

De overige langlopende vorderingen dienen initieel gewaardeerd te worden tegen reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs.

5.6 Voorraden

5.6.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop (ingenomen grondposities) wordt gewaardeerd tegen marktwaarde of verkoopprijs indien verkocht. Op het moment dat de grondposities in ontwikkeling worden genomen, vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie / onderhanden projecten. Vanaf dat moment worden de rente en de bijkomende kosten geactiveerd. Tot die tijd worden de rentekosten ten laste van het resultaat gebracht. Als de grondposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de reële waarde lager is dan de boekwaarde, dan wordt deze waardevermindering direct ten laste van het resultaat gebracht via de post "Overige waardeveranderingen".

5.6.2 Overige voorraden

Waardering van voorraden grond- en hulpstoffen ten behoeve van reparatieonderhoud vindt plaats tegen verkrijgingsprijs. Tevens wordt rekening gehouden met een aftrek voor mogelijke incurantheid gebaseerd op verwachte lagere opbrengstwaarde.

De voorraad grond uitgegeven in erfpacht wordt gewaardeerd tegen nominale waarde.

5.7 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vervolgens worden deze vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering. De vorderingen hebben alle een looptijd korter dan een jaar.

5.8 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden met een looptijd korter dan 12 maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder kasgeldleningen. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde en staan ter vrije beschikking van de stichting, voor zover niet anders vermeld.

5.9 Eigen vermogen

Het eigen vermogen betreft de overige reserves, de herwaarderingsreserve, de wettelijke reserve deelneming en het resultaat boekjaar.

Voor de waarderingsgrondslagen wettelijke reserve deelneming wordt verwezen naar paragraaf 5.5.1.

5.9.1 Herwaarderingsreserve

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed in exploitatie. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per waarderingscomplex. Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs [alternatief op basis van de boekwaarde rekening houdend met afschrijvingen en cumulatieve waardeverminderingen]. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

5.9.2 Overige reserves

Overige reserves zijn alle reserves anders dan de herwaarderingsreserve en de reserve deelneming.

5.10 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte betrouwbaar kan worden geschat. Voorzieningen worden opgenomen tegen contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, als de tijdwaarde van geld materieel is.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

5.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan het verschil tussen de stichtingskosten en de marktwaarde in verhuurde staat van het betreffende project, dat intern is geformaliseerd en extern is gecommuniceerd.

5.10.2 Voorziening deelnemingen

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

5.10.3 Overige voorzieningen

Onder overige voorzieningen is voorzien voor reorganisatie. De voorziening is gevormd in lijn met RJ 252; de hoofdlijnen van het reorganisatieplan zijn op een zodanig gedetailleerde wijze uiteengezet aan hen voor wie het gevolgen zal hebben, dat de gerechtvaardigde verwachting is gewekt dat Vestia de reorganisatie zal uitvoeren.

Hiernaast zijn voorzieningen voor jubilea en loopbaanontwikkelingsbudget (LOB) opgenomen. Deze personeelsbeloningen maken deel uit van de CAO en hebben een langlopend karakter. De nettoverplichting voor de jubilea is het bedrag van de toekomstige uitkering die werknemers in ruil voor hun diensten hebben verdiend in de huidige en vorige verslagperioden. De verplichting wordt berekend op vergelijkbare wijze als bij toegezegde pensioenregelingen (uitgangspunten: salarisverhoging 3%, disconteringsvoet 5%, sterftetabel 2019 en leeftijdsafhankelijke blijfkans). Actuariële winsten en verliezen op overige langlopende personeelsbeloningen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Als gevolg van de splitsing van Vestia in drie corporaties worden twee van de vier verdiepingen op de Watermanweg in Rotterdam niet meer gebruikt. Op basis van het huurcontract is er voor één verdieping gebruik gemaakt van een break out optie, voor de andere verdieping is dit niet het mogelijk. Naar aanleiding hiervan is er een voorziening gevormd voor dit verlieslatende (huur)contract. De voorziening is gevormd in lijn met RJ 252

Voorziening Verantwoord Wonen B.V.

Vestia heeft geïnvesteerd in warmtesystemen, als onderdeel van de duurzame energievoorziening voor de toekomst. Deze warmtesystemen zijn ondergebracht in de deelneming Verantwoord Wonen

B.V. De warmtesystemen hebben echter geen rendabele exploitatie, volgens de meerjarenbegroting worden er in de toekomst forse tekorten verwacht. Naar aanleiding hiervan is er een voorziening gevormd voor deze verlieslatende huurcontracten. De voorziening is gevormd in lijn met RJ 252

5.11 Langlopende schulden

5.11.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

Leningen, zowel van de overheid als van kredietinstellingen, worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Doorgaans is dat gelijk aan de kostprijs. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

Bij het doorzakken van bestaande leningen en derivaten naar nieuwe leningen en bij het uitgeoefend worden van embedded swaptions kan sprake zijn van een verschil tussen reële waarde en hoofdsom. Dit verschil is als agio of disagio verantwoord. Na eerste verwerking is sprake van waardering tegen de geamortiseerde kostprijs; eventueel agio of disagio is in de waardering betrokken.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

5.11.2 Derivatenportefeuille

Vestia past geen hedge accounting toe voor de aanwezige derivaten aangezien deze derivaten geen volledige hedge vormen voor de aanwezige roll-over-leningen. Deze derivaten worden daarom tegen marktwaarde gewaardeerd in de balans. Voor zover de marktwaarde positief is, geschiedt opname onder de vlottende activa en voor zover de marktwaarde negatief is, geschiedt opname onder de langlopende schulden.

Embedded derivaten

In leningen besloten derivaten werden tot en met het boekjaar 2013 niet afgesplitst en niet separaat verantwoord in de balans. Het effect van dergelijke contractuele bepalingen wordt meegenomen in de effectieve rentevoet en de reële waarde ervan wordt toegelicht.

De Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) heeft in december 2013 RJ-uiting 2013-15 inzake Richtlijn 290 Financiële instrumenten (2013) gepubliceerd.

Embedded derivaten dienen in deze Richtlijn altijd afgescheiden te worden van het basiscontract - ongeacht de gekozen waarderingsgrondslag van derivaten - indien wordt voldaan aan de geldende criteria voor het afscheiden van derivaten:

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

In de praktijk blijkt dat het afscheiden van embedded derivaten vooral afhankelijk is van de in RJ 290.827 eerstgenoemde voorwaarde, zijnde de afweging of de economische kenmerken en risico's van het embedded derivaat en het basiscontract al dan niet nauw verbonden ('closely related') zijn.

- Indien nauw verbonden: geen afzonderlijke waardering in de balans;
- Indien niet nauw verbonden: wel afzonderlijke waardering in de balans.

Bij het opstellen van de jaarrekening heeft Vestia getoetst of de embedded derivaten voldoen aan alle bovengenoemde criteria op basis van de beschikbare uitleg van het criterium betreffende de 'nauwe verbondenheid' van het derivaat met de onderliggende lening.

Indien de embedded derivaten in de leningen nauw zijn verbonden, worden deze niet afzonderlijk in de balans gewaardeerd. De embedded derivaten in de leningen met extendible of switchable structuren zijn niet nauw verbonden en worden dus apart gewaardeerd.

Bij het door geldgevers uitoefenen van embedded swaptions aan extendible leningen wordt voor het verschil tussen de contractuele rente en de kapitaalmarktrente op het moment van uitoefenen een agio gevormd. Dit agio wordt gedurende de rentevaste periode geamortiseerd.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt gebruik gemaakt van een externe partij. De marktwaarde wordt bepaald op basis van gangbare rentecurves en de volatiliteitsmatrix en waarderingsmodellen. De waardering voor de jaarrekening wordt uitgevoerd op basis van de rentecurves en volatiliteitsmatrix op de laatste werkdag van het boekjaar.

5.11.3 Waarborgsommen

Waarborgsommen hebben voornamelijk betrekking op bedrijfsmatig onroerend goed en de vrije sector. Terugbetaling geschiedt eerst bij beëindiging van het huurcontract, na verrekening van eventuele huurachterstanden en/of herstellkosten. Waarborgsommen worden gewaardeerd op de nominale waarde.

5.12 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden (looptijd <1 jaar) worden bij eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde met de vervolgwaaardering zijnde de geamortiseerde kostprijs.

6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin ze zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra ze voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van de op actuele waarde gewaardeerde:

- Vastgoedbeleggingen zijnde DAEB vastgoed in exploitatie;
- Vastgoedbeleggingen zijnde niet-DAEB vastgoed in exploitatie;
- Afgeleide financiële instrumenten die niet zijn aangemerkt als afdekkingsinstrument.

6.1.1 Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Baten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

6.1.2 Lastenverantwoording

Lasten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Lasten die samenhangen met de verrichte prestaties worden in beginsel toegerekend aan de periode waarin de baten die voortvloeien uit die prestaties zijn verantwoord.

6.1.3 Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten betreffen de lonen (salariskosten, sociale lasten en pensioenpremies), de afschrijvingen (im)materiële vaste activa, de uitzendkrachten, de overige personeels- en huisvestingskosten en algemene kosten. Deze organisatiekosten worden via de kostenverdeelstaat aan de activiteiten, zoals benoemd in de winst-en-verliesrekening, toegerekend.

De verdeling gebeurt met vier methoden:

- de kosten worden op basis van kostenplaats over de verschillende activiteiten verdeeld, waarna er een deel 'nog te verdelen' overblijft;
- afschrijvingen van huisvesting op basis van fte's per afdeling;
- afschrijvingen en exploitatiekosten van voertuigen op basis van aantal voertuigen per afdeling;
- overige kosten op basis van verdeling loonkosten.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten vinden grond in de arbeidsvoorwaarden en de daarop gebaseerde arbeidsovereenkomsten. (Te) ontvangen ziekgelden worden op de lasten in mindering gebracht.

Voor de uitvoering van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de (semi)publieke sector (WNT) zijn de Beleidsregels toepassing WNT als normenkader bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerd, waaronder het wetsvoorstel Aanpassingswet WNT.

Pensioenen

Werknemers hebben een recht op pensioen welke is gebaseerd op het gemiddeld verdiende loon afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. De stichting heeft de verplichtingen welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties en betaalt hiervoor pensioenpremies. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2022 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 129,0% (ultimo 2021: 118,8%). Het pensioenfonds verwacht vooralsnog geen nadere verplichtingen voor haar deelnemers.

De premies worden verantwoord als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Voor het overige is sprake van de voor woningcorporaties gebruikelijke pensioenregeling.

Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet afgefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

Afschrijvingen hebben alleen betrekking op immateriële activa en (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie (eigen gebruik). Over de activa wordt volgens de lineaire methode afgeschreven op basis van de te verwachten economische gebruiksduur. Er wordt geen rekening gehouden met een restwaarde, met uitzondering van vervoermiddelen. Daar is een restwaarde van 10% van de aanschafwaarde. Over terreinen wordt niet afgeschreven.

6.2 Exploitatie vastgoedportefeuille

6.2.1 Huuropbrengsten

Dit betreft de huuropbrengsten die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB vastgoed als het niet-DAEB vastgoed.

Op de huuropbrengsten zijn de derving wegens leegstand en de verwachte oninbare vorderingen op huurdebiteuren in mindering gebracht.

6.2.2 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van de te maken en gemaakte kosten van levering en diensten zoals energie, groenvoorziening et cetera. De vergoedingen worden, op voorschotbasis, gelijktijdig met de huursom geïnd. Daarnaast worden hier de doorbelaste administratievergoedingen verantwoord. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijk gemaakte kosten.

6.2.3 Lasten servicecontracten

Dit betreffen de kosten van leveringen en diensten zoals energie, groenvoorziening et cetera en de toegerekende organisatiekosten. De afrekening met huurders van de totale lasten servicecontracten, exclusief de toegerekende organisatiekosten, dient uiterlijk binnen 6 maanden van het volgende afrekenjaar plaats te vinden.

6.2.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur- en beheeractiviteiten als de toegerekende organisatiekosten via de kostenverdeelstaat verantwoord. Als baten worden de bij het afsluiten van het huurcontract in rekening gebrachte administratievergoedingen en overige bedrijfsopbrengsten onder deze post opgenomen.

6.2.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte (via de kostenverdeelstaat) aan het verslagjaar toe te rekenen lasten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake indien de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar zijn verricht. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

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

6.2.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onder deze post vallen de belastingen (inclusief de verhuurderheffing), verzekeringen, de betaalde erfpacht, de kosten voor wonen en zorg, de betaalde VvE-bijdragen (niet-zijnde onderhoud) en de overige exploitatie lasten.

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder een deel van de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpacht contracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of vastgoedbeleggingen.

6.3 Verkoop vastgoedportefeuille

Het resultaat op bestaand bezit is het verschil tussen de verkoopprijs en de boekwaarde (op basis van marktwaarde in verhuurde staat) verminderd met de verkoopkosten en de toegerekende organisatiekosten. Winsten worden verantwoord op het moment van juridische levering (passeren transportakte); eventuele verliezen worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen

De overige waardeveranderingen hebben voornamelijk betrekking op het onrendabele deel van investeringen bij nieuwbouw en renovatie. Onder het onrendabele deel wordt in dit verband verstaan het verschil tussen de stichtingskosten en de marktwaarde in verhuurde staat van het betreffende project. Daarnaast hebben de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betrekking op duurzame waardeveranderingen in de (im)materiële vaste activa.

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de wijziging in de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedbeleggingen in exploitatie die reeds aan het begin van het boekjaar in bezit waren. De waardeveranderingen ten

gevolge van investeringen in het jaar worden verwerkt via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille onder de bedrijfslasten.

6.5 Overige activiteiten

6.5.1 Opbrengsten overige activiteiten

Onder de opbrengsten overige activiteiten worden de ontvangen vergoedingen VvE-beheer, de ontvangen vergoedingen voor opstelpunten gsm-antennes en de vergoedingen voor de levering van bronwarmte opgenomen. Daarnaast worden onder deze post de ontvangen bedragen inzake schikkingen verantwoord.

6.5.2 Lasten overige activiteiten

Onder de lasten overige activiteiten worden de kosten voor de levering van bronwarmte en de toegerekende organisatiekosten voor VvE-beheer opgenomen. Daarnaast worden de aan de lopende rechtszaken toe te rekenen juridische kosten hier verantwoord.

6.6 Overige toegerekende organisatiekosten

Onder deze post worden de toegerekende organisatiekosten met betrekking tot treasury, RVC en bestuur opgenomen.

6.7 Leefbaarheid

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op uitgaven in de leefbaarheid van de woonomgeving in ruime zin. Het betreft uitgaven waar tegenover geen huurverhoging of levensduurverlenging staat en waar geen (gedeeltelijke) activering tegenover staat.

6.8 Financiële baten en lasten

6.8.1 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt. De rentelasten hangen voornamelijk samen met de leningenportefeuille onderscheiden naar overheid en kredietinstellingen. In de loop van 2017 is de rente op banksaldi negatief geworden. De betaalde vergoeding voor het stallen van gelden wordt onder de rentelasten verantwoord. Onder rentelasten wordt ook de vrijval van agio's, gevormd bij de doorzakoperatie en door het uitoefenen van embedded swaptions, verantwoord.

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten. Op dit moment wordt deze rente op basis van een percentage van 0% berekend.

6.8.2 Baten en lasten van derivaten

De mutaties van de marktwaarden van derivaten (zowel de swap-portefeuille als de embedded derivaten) tussen twee opeenvolgende balansmomenten worden hier verantwoord.

6.9 Resultaat deelnemingen na belasting

Dit betreft, voor zover van toepassing, van deelnemingen ontvangen winstuitkeringen en/of dividenden, alsmede de mutatie in de nettovermogenswaarde van deelnemingen.

De resultaten van de deelneming die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat.

6.10 Belastingen

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare (acute) winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belastingen in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Acute winstbelastingen

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over het belastbare resultaat over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

De aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2020 zijn ingediend bij de Belastingdienst. De Belastingdienst heeft de aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2018 definitief afgewikkeld. In het kader van de beoordeling van de fiscale positie over het jaar 2022 wordt voor de bepaling van het potentieel te verrekenen fiscale verlies uit de jaren 2008 tot en met 2021 uitgegaan van de bedragen die voortvloeien uit de over die jaren opgelegde aanslagen (tot en met 2018), ingediende aangifte (2019 en 2020) en ten behoeve van de jaarrekening opgestelde fiscale positie over 2021, behoudens nadere aanscherpingen die afzonderlijk in beeld zijn gebracht. Op basis van deze berekening wordt in de jaarrekening 2022 een acute belastinglast opgenomen.

Latente belastingen

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden per iedere verslagdatum herzien. Op basis hiervan stijgt de latente belastingvordering in 2022..

7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

De wijze waarop Vestia financiële instrumenten inzet ter beheersing van haar risico's is vastgelegd in het Reglement Financieel Beleid en Beheer en in het Treasurystatuut. Deze documenten worden periodiek geactualiseerd. In het Treasuryjaarplan worden de actuele risico's benoemd, en op welke manier met deze risico's wordt omgegaan.

7.1 Derivaten

Verantwoording derivaten op basis van Reglement Financieel Beleid en Beheer

Per 31 december 2022 heeft Vestia een derivatenpositie in haar portefeuille voor een nominale waarde van € 75 miljoen, dit betreft plain vanilla payer swaps. Zie voor een nadere toelichting de toelichting op de balanspost 'derivatenportefeuille'. Daarnaast heeft Vestia nog in leningen opgenomen derivaten (embedded derivaten).

Voor wat betreft de beleidsregels ten aanzien van derivaten merkt Vestia op dat:

- het vóór inwerkingtreding van de beleidsregels afgesloten raamcontract toezicht belemmerende bepalingen bevatte, welke in 2016 zijn vervangen door niet-toezicht belemmerende bepalingen;
- de derivatenpositie bestond vóór inwerkingtreding van de beleidsregels;
- de derivaten zijn aangetrokken onder het toentertijd bestaande raamcontract;
- de portefeuille uitsluitend payer swaps bevat en deze zijn gedenomineerd in euro's met als tegenpartij een financiële instelling met een AAA/Aaa rating;
- er sinds inwerkingtreding van de beleidsregels geen nieuwe derivatencontracten zijn afgesloten door Vestia;
- er geen specifieke classificering ("professionele partij" of "niet professionele partij") bestaat van Vestia door haar tegenpartij;

De resterende payer swaps van Vestia een (zeer) lange looptijd hebben (2035, 2038, 2059). De aanwezige derivaten geen perfecte hedge vormen: er is geen directe koppeling tussen (een) lening(en) en een derivaat waarbij hoofdsom, looptijd en rentecondities overeenstemmen. De 6 maands roll-overlening die Vestia bezit, heeft een kleinere hoofdsom (€ 25 miljoen) dan de swap-portefeuille en een kortere looptijd (1/8/2025). Binnen de swap-portefeuille is slechts één contract van € 5 miljoen met gelijke rente-aanpassingsdata als de roll-overlening, met een looptijd tot en met 2035.

Liquiditeitsbuffer

Gegeven het feit dat in de resterende derivatenportefeuille geen CSA¹ en evenmin break clauses zijn overeengekomen, bestaat er voor Vestia geen liquiditeitsrisico uit hoofde van deze derivaten. Derhalve wordt hiervoor geen liquiditeitsbuffer aangehouden.

Nadere toelichting leningen met embedded derivaten

Met ingang van de jaarrekening 2014 is de wijziging in de Richtlijn Jaarverslaggeving 290 (hierna: RJ 290) doorgevoerd, waarbij de marktwaarde van de in de leningenportefeuille opgenomen embedded derivaten onder bepaalde voorwaarden in de balans moet worden opgenomen. Circa 5,5% van de leningenportefeuille van Vestia bestaat uit extendible leningen en bevat embedded derivaten. Eind 2022 hadden deze een nominale waarde van € 198 miljoen. In het boekjaar is, in het kader van activa-passivatransacties, voor € 64,3 miljoen aan leningen met embedded derivaten overgedragen aan andere corporaties nadat Vestia deze derivaten heeft unwinded.

¹ Credit Support Annex; dit zijn aanvullende voorwaarden waarin een bijstortingsverplichting kan zijn afgesproken.

Vestia voldoet aan de voorwaarden waarbij deze embedded derivaten in de balans moeten worden opgenomen. Deze post is gepresenteerd onder 8.9.3.

Een extendible lening kan worden gezien als een lening met een door de geldnemer geschreven swaption, waarbij geldgever ofwel het recht heeft om voor een toekomstige renteperiode te kiezen tussen een overeengekomen vaste rente of een variabele rente, ofwel het recht heeft om te kiezen of hij voor een volgende periode wel of niet wil verlengen tegen een vast percentage. Alle resterende extendible leningen van Vestia zijn conform het eerste type.

Bij de invoering van de wijziging op RJ 290 is uitgebreid stilgestaan bij de te hanteren modellering van onze extendibles. Er kon namelijk op twee manieren worden gemodelleerd:

1. Een vastrentende lening gecombineerd met (één of meerdere) geschreven payerswaption(s): De bank heeft op een vooraf afgesproken moment het recht die payerswaption uit te oefenen en daarmee te kiezen voor de variabele rente. De bank zal dit doen als de lange marktrente op dat moment hoger is dan de vaste rente op dat contract voor het betreffende rentetijdvak. Indien de bank de swaption uitoefent, zou Vestia met deze swap de vaste rente ontvangen en de variabele rente betalen voor het betreffende rentetijdvak. Tezamen met de vastrentende lening resulteert dit in een variabele rente lening: de vaste rente die Vestia op de lening dient te betalen valt weg tegen de vaste rente die ze in de swap ontvangt zodat netto de betaling van de variabele rente volgend uit de swap overblijft.

De economische realiteit is dat de bank bij een laag renteniveau zal kiezen voor een vastrentende lening en bij een hoog renteniveau voor een variabel rentende lening.

2. Een variabel rentende lening met een geschreven receiver swaption: Bij uitoefening door de bank resulteert dit in economische zin voor Vestia in een vastrentende lening. De geldgever zal overgaan tot uitoefening bij lage renteniveaus omdat de rente in de resulterende swap dan hoger is dan de marktrente. De receiver swap vormt samen met de variabele lening effectief een vastrentende lening. Wederom is dus sprake van een vastrentende lening bij lage renteniveaus en een variabel rentende lening bij hoge renteniveaus.

Beide combinaties leveren in dezelfde marktomstandigheden dezelfde rentelasten op. Dit is voor Vestia een belangrijk gegeven, aangezien op kasstromen wordt gestuurd. De waardering van de combinatie in de jaarrekening zal echter verschillen omdat lening en derivaat afzonderlijk worden gewaardeerd. De lening wordt in beginsel gewaardeerd tegen marktwaarde bij aangaan van het contract (de nominale waarde) en het derivaat tegen actuele marktwaarde.

De marktwaarde van een geschreven payerswaption is aanmerkelijk anders dan die van een geschreven receiverswaption. Vestia is van mening dat vanuit treasury-, financieel- en risicobeheersingsbeleid deze leningen als vastrentend kwalificeren met een keuze voor de bank voor een variabele rente als deze hoger is dan de contractueel vastgelegde rente. De waardering van het echte risico zou daarmee gebaseerd worden op modellering als payerswaption. De waardering in de jaarrekening is echter in lijn met de door de branche-accountants gekozen interpretatie, gebaseerd op modellering als receiverswaption. Dit leidt tot een aanzienlijk verschil tussen de voor Vestia geldende economische realiteit (namelijk het risico voor Vestia dat de bank kiest voor een variabele rente indien deze hoger is dan de in het contract afgesproken vaste rente), en de in de jaarrekening tot uiting komende waardering van de embedded derivaten. In onderstaande tabel is de vergelijking van de waardering per balansdatum 2022 respectievelijk 2021 gemaakt:

<i>(bedrag x € 1.000)</i>	2022	2021 (derivaten die eind 2022 ook aanwezig waren)	2021 (totaal)
1. totaal als payerswaption	-4.251	-1.722	-2.251
2. totaal als receiver swaption	-52.088	-118.933	-177.521

Het totale nominale schuldrestant van de leningen is in beide gevallen overigens niet gelijk. Omdat deze in 2022 met € 64,3 miljoen is afgenomen is ook de waardering per eind 2021 gegeven van de embedded derivaten die ook eind 2022 nog aanwezig waren. De rente die de bank het volgende tijdvak mag berekenen is een vaste rente of Euribor (3 of 6-maands, afhankelijk van specifiek contract).

7.2 Risicobeheersing

Risicomanagement is het via een gestructureerde aanpak in beeld brengen en analyseren van de organisatierisico's. Op basis van de doelstellingen worden risico's inclusief bijbehorende beheersmaatregelen geïdentificeerd met als doel de risico's beter te beheersen en beter in control te zijn als organisatie. De afdeling Interne Beheersing heeft een coördinerende rol voor het onderwerp risicomanagement en is verantwoordelijk voor het proces risicomanagement. De verantwoordelijkheid voor het identificeren en het beheersen van de risico's ligt bij de directies en proceseigenaren, zij zijn risico-eigenaar.

We hebben een systeem van risicomanagement ingericht waarbij we ons richten op strategische doelen en operationele processen. De risico's die geïdentificeerd zijn worden gekoppeld aan een van de 7 thema's. Deze kwalitatieve missie van Vestia valt uiteen in kwantificeerbare doelstellingen voor de zeven thema's: (1) Goede dienstverlening, (2) Betaalbare stad, (3) Leefbare wijk, (4) Duurzame portefeuille, (5) Mens en organisatie, (6) Goede woningen en (7) Financieel herstel. De geïdentificeerde strategische risico's zijn:

- Het risico dat onze dienstverlening niet aan de verwachting van onze huurders voldoet.
- Het risico dat de verhuurbaarheid van het product in bepaalde gebieden en/of op de lange termijn verslechtert door een (ver)slecht(erd)e prijs/kwaliteitverhouding.
- Het risico bestaat dat we onvoldoende in staat zijn kwalitatief goede medewerkers en leidinggevenden aan te trekken, te behouden (hoge ervaren werkdruk) of te ontwikkelen om de veranderingen die binnen Vestia plaatsvinden (o.a. transitie, splitsing) in goede banen te leiden, dit naast de reguliere bedrijfsvoering.
- Wij zien het risico van te eenzijdige wijken en een cumulatie van kwetsbare groepen in de wijken met gevolg concentraties van problemen in de stad.
- Het risico dat Vestia als onderdeel van de woningcorporatie sector de beoogde duurzaamheidsambities niet kan realiseren.
- Onze startpositie is slechter en op dit moment presteren wij op het gebied van duurzaamheid slechter dan onze collega corporaties. Dit brengt risico's met zich mee. We zien het risico dat Rijksmaatregelen worden aangekondigd waarbij de huurprijzen in niet goede energie label woningen moeten worden verlaagd of dat wij deze achterstand op korte termijn niet kunnen inhalen.

De risicoanalyse - met extra beheersmaatregelen als gevolg - helpt ons risico's te voorkomen of te verlagen. We versterkten ook de risicobeheersing van onze dagelijkse processen en activiteiten. We

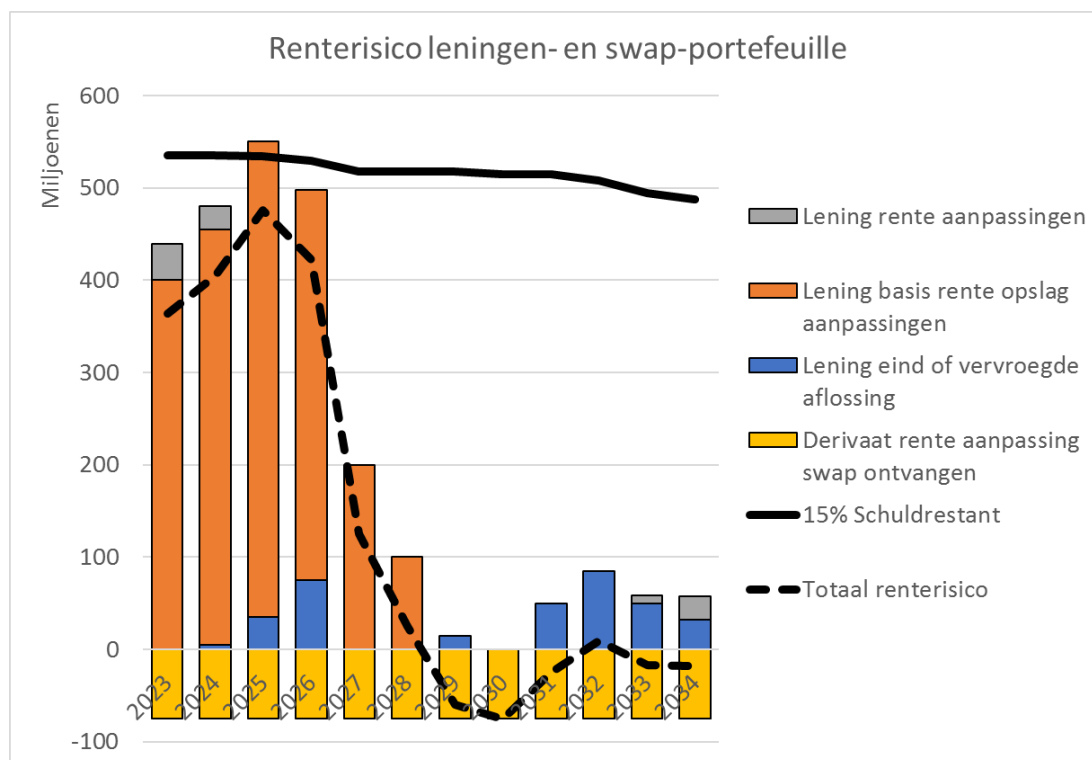
verwerken de risico's en beheersingsmaatregelen in risicomatrices en benoemden verbeteracties. Deze acties monitoren we als onderdeel van onze P&C-cyclus.

Compliance-organisatie

Ons compliance team functioneert onder sturing van de compliance officer. Het compliance team bestaat uit medewerkers van alle organisatieonderdelen. De manager van de stafafdeling Interne Beheersing is tevens compliance officer. Het team signaleert ontwikkelingen in wet- en regelgeving. Zo zetten wij tijdig stappen om te blijven voldoen aan wet- en regelgeving. Daarnaast monitort het compliance team de toepassing van wet- en regelgeving in onze dagelijkse activiteiten. Halfjaarlijks wordt gerapporteerd aan het bestuur en de RvC over compliance.

Renterisico

Vestia heeft een beperkt renterisico met betrekking tot een stijging van de rentelasten van haar leningen. Onderstaande grafiek geeft de spreiding van de risico's in de tijd weer. In deze grafiek zijn de opslagfixaties voor 2 basisrenteleningen van elk € 100 miljoen per januari 2023, die eind 2022 al waren vastgelegd, niet meer als risico aangegeven.



Het renterisico uit zich in drie vormen die deels aan elkaar tegengesteld zijn:

1. Risico van stijgende rente waardoor de financieringslasten stijgen. Dit risico is zeer beperkt. Bij schulden met variabele renteaftspraken wordt een verandering van de korte rente bij deze leningen volledig gecompenseerd in de Swap-portefeuille. Vastrentende leningen worden op het moment van rente-aanpassing vervroegd afgelost uit de beschikbare middelen. Bij contractuele eindaflossing wordt geen nieuwe lening aangetrokken.
2. Risico van stijgende kredietopslagen voor onze basisrenteleningen. Dit risico is niet zo zeer afhankelijk van de hoogte van de kapitaalmarktrente maar van de kredietwaardigheid van met name WSW en de banken NWB en BNG. Dit risico is beheersbaar doordat de herzieningstermijnen zijn gespreid, en doordat telkens op basis van de marktomstandigheden een keuze voor een nieuwe looptijd kan worden gemaakt.
3. Risico van dalende rente waardoor kosten van (vervroegd) aflossen van leningen en het aanhouden van liquiditeit toenemen.

Voor Vestia is met name dit derde risico zeer relevant. De marktwaarde waartegen leningen vervroegd kunnen worden afgelost is dan namelijk juist erg hoog. Als de marktwaarde van de leningen hoger is dan de marktwaarde van het vastgoed staat Vestia als het ware “onder water”: de dekkingsratio (verhouding marktwaarde leningen en marktwaarde vastgoed) is dan groter dan 1 waardoor verkoop van vastgoed tegen marktwaarde en afkoop van leningen tegen marktwaarde juist leidt tot een verslechtering van die dekkingsratio. Vestia heeft dan ook voordeel gehad van de gestegen rentes: de dekkingsratio is in 2022 verder afgenomen.

Kredietrisico en beleggingsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële tegenpartijen niet aan hun verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van liquiditeiten en deposito's over meerdere financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. De criteria waar financiële tegenpartijen aan moeten voldoen zijn vastgelegd in het Treasurystatuut. Belangrijkste maatregelen zijn eisen aan de kredietwaardigheid van de tegenpartij (minimaal “single A” bij minimaal 2 van de 3 grote ratingbureaus en gevestigd in een EU-land met minimaal rating “AA”) en het hanteren van limieten per tegenpartij.

Vestia houdt haar middelen voornamelijk aan in rekening courant bij haar huisbank Bank Nederlandse Gemeenten (BNG, rating “AAA”), en daarnaast op rekening courant en deposito bij andere in Nederland actiever banken met ratings van “A” of “AA”.

De leningen die Vestia collegiaal heeft verstrekt aan andere woningcorporaties zijn allemaal gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw WSW. Dit waarborgfonds heeft een rating van AAA.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Vestia aan haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Vestia heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij aan haar verplichtingen kan voldoen. Het liquiditeitsrisico is momenteel zeer laag, omdat ruim voldoende liquiditeit aanwezig is door de gerealiseerde verkopen en schikkingen. Vestia stelt maandelijks een 12-maands liquiditeitsplanning op om op de liquiditeiten te sturen. Vestia beschikt over ruim voldoende liquiditeiten om de verplichte eindaflossingen van de komende jaren te voldoen.

Door de grote aanwezige en verwachte liquiditeit heeft Vestia haar kredietfaciliteit bij huisbankier BNG per begin 2017 teruggebracht tot € 0.

Margin calls

Vestia heeft ultimo 2022 een embedded- en een losse derivatenportefeuille. Beide kennen geen margin call verplichtingen en break clauses waardoor er geen liquiditeitsrisico's zijn vanuit de resterende derivaten.

Beschikbaarheidsrisico

De leningenportefeuille van Vestia is met een schuldrest van circa € 3,6 miljard net iets groter dan het WSW als maximaal risico bij één partij toestaat (€ 3,5 miljard). Dit betekent dat aflopende geldleningen en investeringen in beginsel niet kunnen worden ge(her)financierd, maar moeten worden voldaan uit de bestaande liquiditeit, exploitatie-kasstroom en verkoopopbrengsten. Vestia stelt meerdere malen per jaar een meerjarenprognose op om de liquiditeit op langere termijn te kunnen monitoren. Als gevolg van de splitsing van Vestia (zie paragraaf 4.2.2) bedraagt de schuldrest van elk van de drie individuele nieuwe corporaties vanaf 2023 minder dan het maximale bedrag van € 3,5 miljard.

Valutarisico

Vestia voert alle transacties in euro's (€) uit en loopt derhalve geen valutarisico.

8 Toelichting op de geconsolideerde balans (na resultaatbestemming) per 31 december 2022

Alle bedragen in de tabellen x € 1.000, tenzij anders vermeld.

8.1 Materiele vaste activa

Materiële vaste activa zijn onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie.

	Bedrijfs- gebouwen	Vervoers- middelen	ICT	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal 2022
Saldo per 1 januari					
Aanschaffingswaarde	16.435	2.977	27.459	4.738	51.609
Cumulatieve afschrijving, inclusief waardeveranderingen	-11.170	-1.803	-25.866	-3.261	-42.100
Boekwaarde per 1 januari	5.264	1.174	1.593	1.477	9.510
Mutaties in het boekjaar	-	-	-	-	-
Investeringen	-	635	2.300	104	3.039
Desinvesteringen	-	-478	-9.937	-	-672
Afschrijvingen	-733	-309	-1.338	-420	-2.800
Afwaardering	899	-	-	-	899
Cumulatieve afschrijving desinvesteringen	-	417	9.743	-	417
Saldo	166	265	768	-316	883
Saldo per 31 december					
Aanschaffingswaarde	16.435	3.135	19.822	4.842	44.234
Cumulatieve afschrijvingen, inclusief waardeveranderingen	-11.005	-1.695	-17.461	-3.682	-33.843
Boekwaarde per 31 december	5.430	1.440	2.361	1.160	10.393

Dit betreft de per balansdatum in gebruik zijnde activa bestaande uit gebouwen, installaties, ICT-investeringen, bedrijfsauto's, gereedschappen en inventarissen. De posten desinvesteringen en cumulatieve afschrijving desinvesteringen betreffen vervoermiddelen en kantoorpanden.

8.2 Vastgoedbeleggingen

Per 1 januari 2017 is er een nieuwe openingsbalans opgesteld naar DAEB en niet-DAEB. Deze is in overeenstemming met het goedgekeurde scheidingsvoorstel van de Aw. De niet-gerealiseerde waardeverandering in het vastgoed in exploitatie is de waardeverandering die de vastgoedportefeuille in exploitatie gedurende het boekjaar per saldo heeft ondergaan. Omdat het vastgoed in exploitatie in bezit is, is de waardeverandering nog niet geëffectueerd en daarom nog niet gerealiseerd. Realisatie vindt plaats op het moment dat er bezit verkocht wordt. De niet-gerealiseerde waardeverandering is onder meer het gevolg van marktontwikkelingen en kenmerken van de vastgoedportefeuille.

	DAEB vastgoed in exploitatie (8.2.1)	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (8.2.2)	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (8.2.3)	Totaal
Aanschafwaarde	2.981.119	1.840.504	73.257	4.894.880
Herwaarderingen	5.126.138	1.828.866	-	6.955.004
Cumulatieve waardeveranderingen	-112.076	-150.841	-44.141	-307.058
Boekwaarde per 1 januari 2022	7.995.181	3.518.529	29.116	11.542.826
Investeringen	168.044	14.449	25.078	207.571
Overboeking naar ontwikkeling	-34.416	-980	35.396	-
Overboeking van ontwikkeling	5.190	6.170	-11.360	-
Desinvesteringen verkopen	-313.402	-184.132	-	-497.534
Afwaardering vastgoed in exploitatie	-6.875	-96	-	-6.971
Terugname waardeverandering	7.883	2.483	-	10.366
Overige waardeveranderingen	-126.224	-50.432	9.191	-167.465
Opgenomen onder voorzieningen	65.057	32.875	-11.235	86.697
Herclassificatie	10.953	-10.953	-	-
Herwaarderingen	-19.418	-199.013	-	-218.432
Totaal mutaties	-243.208	-389.629	47.070	-585.768
Aanschafwaarde	3.070.301	1.779.486	122.371	4.972.154
Herwaarderingen	4.852.437	1.531.141	-	6.383.578
Cumulatieve waardeveranderingen	-170.765	-181.724	-46.186	-398.675
Boekwaarde per 31 december 2022	7.751.971	3.128.900	76.186	10.957.057

De vergelijking van de totale marktwaarde naar type bezit ten opzichte van vorig jaar is als volgt:

	2022 Aantal	Marktwaarde (x1.000)	2021 Aantal	Marktwaarde (x1.000)
Woningen	56.963	10.068.406	59.454	10.722.617
Onzelfstandige eenheden	282	22.005	285	24.071
Eenheden in zorgvastgoed	3.651	434.828	3.790	427.587
BOG/MOG	1.204	255.751	1.242	253.190
Parkeerplaatsen	5.728	89.248	5.662	93.763
Subtotaal	67.828	10.870.238	70.433	11.521.228
Renovaties – herrubricering*	-	10.635	-	-7.518
Totaal	67.828	10.880.874	70.433	11.513.710

*Ten behoeve van de presentatiewijziging de marktwaarde van de renovaties op een separate regel toegevoegd. Dit heeft geen resultaatimpact.

De verdeling DAEB/Niet-DAEB – exclusief de herrubricering renovaties - over het jaar 2022 is als volgt:

	Totaal	Bedrag	DAEB	Bedrag	Niet-DAEB	Bedrag
	Aantal	(x1.000)	Aantal	(x1.000)	Aantal	(x1.000)
Woningen	56.963	10.068.406	45.802	7.329.367	11.161	2.739.039
Onzelfstandige eenheden	282	22.005	282	22.005	-	-
Eenheden in zorgvastgoed	3.651	434.828	3.095	373.482	556	61.346
BOG/MOG	1.204	255.751	55	16.871	1.149	238.880
Parkeerplaatsen	5.728	89.248	173	3.396	5.555	85.852
Totaal	67.828	10.870.238	49.407	7.745.121	18.421	3.125.117

Het bedrag van de ongerealiseerde herwaardering (totale verschil tussen marktwaarde en historische kostprijs) bedraagt ultimo 2022 afgerond € 6.368 miljoen (2020: € 6.921 miljoen).

Mutatie marktwaarde (x € 1.000)	
Marktwaarde per 31/12/2021	11.521.228
Mutatie eenheden	-452.592
Leegwaardestijging	+333.518
Disconteringsvoet	-218.207
Aanvangshuur en markthuur	+650.365
Mutatiegraad	+2.378
Investeringen en overige aanpassingen	-966.454
Marktwaarde per 31/12/2022	10.870.236

Gevoeligheidsanalyse woningen marktwaarde

Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31/12/2022	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (x € 1.000)	Effect op marktwaarde (%)
Disconteringsvoet	5,7%	+1%	-1.091.035	-10,8%
		-1%	+2.509.100	+24,9%
Gemiddelde markthuur	923	+1%	+18.140	+0,2%
		-1%	-16.587	-0,2%
Mutatiegraad	6,4%	+1%	+108.109	+1,1%
		-1%	-133.750	-1,3%
Leegwaarde	256.328	+5%	+236.503	+2,4%
		-5%	-185.439	-1,8%

Gevoeligheidsanalyse B&Z marktwaarde

Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31/12/2022	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (x € 1.000)	Effect op marktwaarde (%)
Disconteringsvoet	7,7%	+1%	-83.062	-12,0%
		-1%	+115.722	+16,8%
Gemiddelde markthuur per m2 VVO	136	+1%	+5.588	+0,8%
		-1%	-5.588	-0,8%
Gemiddelde opzegkans	40%	+10%	-7.592	-1,1%
		-10%	+7.592	+1,1%

Verkopen 2022 en verder

Vestia beschikt nog steeds over vastgoed in niet-kerngemeenten en relatief veel niet-strategisch vastgoed in de kerngemeenten. Voor de komende jaren zijn gezien onze liquiditeitspositie geen individuele verkopen ingerekend. Wel heeft Vestia in 2022 uit strategisch oogpunt enkele individuele verkopen gerealiseerd. Ook heeft Vestia in 2022 het bezit in de maatwerkgemeente Zuidplas en Brielle verkocht.

Realiseerbaarheid van de herwaarderingsreserve

Per 31 december 2022 is in totaal € -125 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2021: € 1.533 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarden' bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Vestia. In algemene zin zijn de mogelijkheden voor de corporatie(s) beperkt, om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren. Dit door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen; zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie(s) is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting, voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. In principe geldt deze alinea alleen voor het kerngebied van Vestia (kerngebied betreft; Rotterdam, Den Haag, Delft en Zoetermeer). Voor de maatwerkgebieden en het bezit in overig Nederland geldt het uitgangspunt dat de marktwaarde gerealiseerd moet worden bij verkoop, en in het verlengde hiervan wordt de ongerealiseerde herwaardering bij verkoop wel gerealiseerd voor deze gebieden.

Daarnaast zal bij mutatie alleen de markthuur worden gerealiseerd voor het niet-DAEB bezit, en niet voor het volledige bezit. Ook zijn de werkelijke onderhouds- en beheerskosten in de praktijk hoger, dan dat deze zijn ingerekend in de marktwaarde. Dit vloeit voort uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

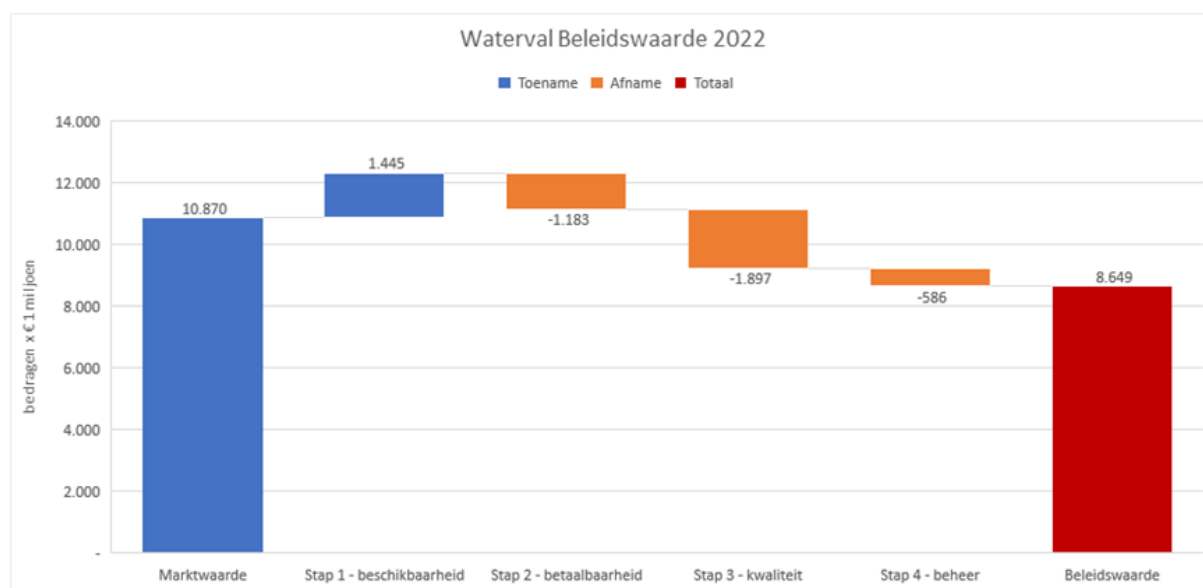
Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Vestia heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met

het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 2,2 miljard. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

Verloopoverzicht beleidswaarde 2022 (bedragen x € 1 mln)							
	DAEB woningen	DAEB vhe's	ov woningen	niet-DAEB woningen	niet-DAEB ov vhe's	2022 totaal	2021 totaal
Aantal eenheden	46084	3323		11161	7260	67828	70433
Marktwaarde in verhuurde staat	7.351	394		2.739	386	10.870	11.521
Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	1.114	-		331	-	1.445	862
Afslag betaalbaarheid (streefhuren)	-1.078	-		-105	-	-1.183	-1.946
Afslag kwaliteit (onderhoud)	-1.604	-		-293	-	-1.897	-1.836
Afslag beheer	-498	-		-88	-	-586	-580
Beleidswaarde	5.285	394		2.584	386	8.649	8.021

De beleidswaarde komt uit op 79,6% van de marktwaarde en komt hoger uit dan vorig jaar (2021 - 69,6%). Wel zien we verschillen tussen Daeb (73,3% v.j. 60,1%) en Niet-Daeb (95,0% v.j. 91,3%). Het grote verschil ontstaat door de afschaffing van de verhuurderheffing. Deze komt zowel naar voren in de afslag beschikbaarheid, als in de afslag betaalbaarheid. In de afslag voor beschikbaarheid, die sinds 2020 een opslag is geworden in verband met het VON maken van de waarde, is ook het effect van de stijging van de overdrachtsbelasting van 8% naar 10,4% al opgenomen in de eindwaarde. In een grafiek ziet de beleidswaarde waterval er als volgt uit:



Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten voor de woningen, de overige verhuureenheden zijn (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

bedragen x € 1	2022 DAEB	2022 niet- DAEB	2022 Totaal	2021 DAEB	2021 Niet- DAEB	2021 Totaal
Disconteringsvoet	5,4206%	5,7806%	5,51%	5,06%	5,06%	5,06%
Streefhuur	663,18	1.137,12	755,58	634,39	1.102,96	728,59
Lasten onderhoud	2.405,34	2.450,00	2.414,05	2.260,07	2.260,07	2.260,07
Lasten beheer	999,19	1.030,80	1.005,35	939,76	939,76	939,76

Om aan te geven welke effecten aanpassingen hebben op de beleidswaarde is er een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. In de volgende tabel is aangegeven welk effect een negatieve aanpassing van de diverse uitgangspunten heeft op de beleidswaarde van de woningen:

Bedragen x € 1 miljoen	mutatie t.o.v. basis	effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	+ 1%	- 1.761
Streefhuur per maand	- € 50	- 630
Onderhoudslasten per jaar	+ € 100	- 217
Lasten beheer per jaar	+ € 50	- 109

WOZ waarde

De WOZ waarde van het totale vastgoed in exploitatie op 31 december 2022 is afgerond € 12,5 miljard. De aanslagen hiervoor zijn ontvangen in 2021, de waardebepalingsdatum hiervan is 1 januari 2021. Op 31 december 2021 bedroeg de WOZ waarde afgerond € 11,6 miljard (waardebepalingsdatum 1 januari 2020).

Bezwaaring

In mei 2012 heeft Vestia aan WSW het recht van eerste hypotheek verstrekt op nagenoeg haar hele bezit. Later is in 2014 aan WSW een volmacht verstrekt om op het overige bezit, waaronder ook nieuwbouw, daadwerkelijk een recht van eerste hypotheek te vestigen indien WSW dit nodig acht. Er is geen hypotheek verstrekt aan andere partijen.

8.3 Financiële vaste activa

8.3.1 Andere deelnemingen

	2022	2021
Saldo per 1 januari	190.386	155.133
Resultaat boekjaar	-10.298	38.064
Uitkering dividend	-3	-3
Correctie Negatief EV St Woonwagenzaken Zoetermeer	27	-37
Verkoop Hofbogen B.V., Rotterdam	-	-2.630
Verkoop Combinatie Pompenburg V.O.F., Rotterdam	-	-141
Boekwaarde per 31 december	180.112	190.386

De deelnemingen betreffen:

	2022	Aandeel
WOM Den Haag Zuidwest B.V.	179.728	58%
Stichting De Glazen Lift, Huizen	179	12,9%
Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V.	84	0,6%
Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V.	121	0,7%
Totaal	180.112	

8.3.2 Latente belastingvordering(en)

De post latente belastingvorderingen betreft enerzijds de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen en anderzijds de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie over een periode van 5 jaar. De vastgestelde (fiscale) meerjarenbegroting dient als basis voor de onderbouwing van de realiseerbaarheid. Gezien onzekerheden qua realisatie van de meerjarenbegroting achten wij een periode van vijf jaar adequaat en realistisch.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde waarbij de discontering plaatsvindt tegen de netto-rente. De netto-rente is de voor Vestia geldende rente voor langlopende

leningen 3,24% (2021: 3,37%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%).

De wijze waarop latenties gevormd moeten worden is geregeld in RJ 272 'Belastingen naar de winst'. Hoofddlijn is dat bij vastgoed in exploitatie sprake kan zijn van het niet fiscaal afwikkelen van de boekwaarde of het resultaat (bij sloop respectievelijk verkoop indien gebruik gemaakt wordt van de herinvesteringsreserve) gedurende de levensduur van het actief of passief, maar dat de fiscale afwikkeling doorgeschoven kan worden naar het opvolgend actief. Wanneer dit 'zeer waarschijnlijk' is, komt het feitelijke afwikkelmoment daarmee (oneindig) ver in te de toekomst te liggen. Bij een waardering van de latentie tegen contante waarde tendeert deze dan naar nihil.

Uitgangspunt daarbij is de veronderstelling dat de woningcorporatie – vanuit haar kerntaak – de omvang van haar vastgoedportefeuille in exploitatie in stand houdt. Indien de omvang structureel afneemt, zal wel sprake zijn van een toekomstige (gedeeltelijke) fiscale afwikkeling gedurende de levensduur van het vastgoed en dient hiermee bij de waardering van latenties rekening gehouden te worden. Daarbij is uiteraard een kritische beoordeling noodzakelijk van alle feiten en omstandigheden om te beoordelen of het zeer waarschijnlijk is dat de fiscale afwikkeling in continuïteit kan worden uitgesteld.

Latente belastingvorderingen en –verplichtingen worden per iedere verslagdatum herzien aan de hand van de gewijzigde fiscale wet- en regelgeving. Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

	2022
Saldo per 1 januari	84.369
Mutaties in het boekjaar	
Vrijval ten laste van het resultaat	-18.359
Dotatie ten gunste van het resultaat	54.743
Oprenting	217
Boekwaarde per 31 december	120.970

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte belastingvorderingen in het boekjaar is op detailniveau als volgt:

	Stand per 1 januari	Dotatie of vrijval	Oprenting	Stand per 31 december
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-33.113	33.129	-16	-
Fiscaal afschrijvingspotentieel	9.167	699	20	9.887
Agio/ disagio leningen/ derivaten fiscale openingsbalans	1.046	-640	2	409
Agio reële waarde doorzak leningen	15.505	-8.641	16	6.880
Agio extended/embedded leningen	5.988	0	14	6.002
Marktwaaarde derivaten	12.291	-9.078	18	3.230
Compensabele verliezen	73.486	20.916	162	94.563
Totaal	84.369	36.384	217	120.970

Van het opgenomen bedrag van de latente belastingvorderingen heeft naar verwachting ongeveer € 6,8 miljoen (2021: € 12,8 miljoen) een looptijd korter dan één jaar.

De latenties zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2022:

	Commercieel	Fiscaal	Vershil	25,8%
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-	-	-
Fiscaal afschrijvingspotentieel	-	128.990	-128.990	-33.280
Agio/ disagio leningen/ derivaten fiscale openingsbalans	-	-1.579	1.579	407
Agio reële waarde doorzak leningen	-319.399	-	-319.399	-82.405
Agio extended/embedded leningen	-117.343	-	-117.343	-30.275
Marktwaaarde derivaten	-81.914	-	-81.914	-21.134
Compensabele verliezen	-	-	-	-
Totaal	-518.656	127.411	-646.067	-166.685

Het waarderingsverschil van de verschillen tussen de waardering volgens de jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen bedraagt per saldo € 646,1 miljoen. Dit bedrag is niet volledig (> 5 jaar, zijnde € 537,7 miljoen) tot waardering gebracht in verband met de onzekerheid ten aanzien van de realisatie.

Tijdelijke verschillen

De latente belastingvordering inzake tijdelijke verschillen over een periode van 5 jaar bedraagt € 26,4 miljoen bij een disconteringsvoet van 3,24% (2021: 3,37%). Voor de volgende posten zijn tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde en de fiscale waarde aanwezig:

- Onroerende zaken in exploitatie;
- Leningen- en derivatenportefeuille;
- Marktwaaarde (embedded) derivaten.

Een nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen is onderstaand weergegeven.

Onroerende zaken in exploitatie

Voor onroerende zaken in exploitatie is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering volgens de jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Dit waarderingsverschil is tot waardering gebracht bij het fiscale afschrijvingspotentieel, voor een bedrag van actief € 9,9 miljoen (verschil in waardering nominaal € 129,0 miljoen).

Vastgoed bestemd voor verkoop

Voor de gerealiseerde boekwinsten is het de verwachting dat er voldoende herinvesteringscapaciteit aanwezig is. Voor deze boekwinsten zal een herinvesteringsreserve gevormd worden. Met ingang van 2022 wordt er als gevolg daarvan geen latentie meer gevormd voor vastgoed bestemd voor de verkoop.

Fiscaal afschrijvingspotentieel

Er is sprake van fiscaal afschrijvingspotentieel indien sprake is van een positief verschil tussen de fiscale boekwaarde en de fiscale bodemwaarde (WOZ-waarde). Enkel voor het deel dat de fiscale boekwaarde de commerciële boekwaarde overstijgt, mag een latentie gevormd worden. Door de gestegen WOZ-waardes neemt het toekomstige fiscale afschrijvingspotentieel af, hetgeen – naast de eerder genoemde effecten – een daling van de latente belastingvordering tot gevolg heeft.

Leningen- en derivatenportefeuille

Voor tijdelijke waarderingsverschillen terzake de leningenportefeuille geldt volgens de basisregel van RJ 272.301 dat voor alle tijdelijke belastbare verschillen een latente belastingverplichting dient te

worden opgenomen. Op basis van RJ 272.306 dient voorts voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen een latente belastingvordering te worden gevormd tot het bedrag waarvan het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. Rekening houdend met de waarderingsgrondslagen voor latenties leidt het bovenstaande tot de volgende actieve belastinglatenties:

- agio/ disagio op de leningen vanuit de fiscale openingsbalans
- amortisatieschema te activeren deel afkoopsom derivatenportefeuille
- agio extended/ embedded derivaten

Het verloop van de (dis)agio's en het amortisatieschema zijn gebaseerd op vaste amortisatieschema's. Afhankelijk van het verschil tussen het in het boekjaar geamortiseerde bedrag en het nieuw op te nemen bedrag in de berekening (in verband met de forecast van 5 jaar) stijgt of daalt de latente belastingvordering.

Het tijdelijke verschil inzake de leningen- en (oude) derivatenportefeuille bedraagt nominaal € 436,7 miljoen en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van actief € 12,9 miljoen.
Marktwaaarde (embedded) derivaten

Het tijdelijke verschil inzake de waardering van de (embedded) derivaten bedraagt nominaal € 81,9 miljoen. De derivaten waar geen hedge accounting toegepast kan worden, zijn in de jaarrekening gewaardeerd tegen de reële waarde per balansdatum. Fiscaal wordt dit niet gevolgd waardoor een tijdelijk verschil ontstaat dat in de balans is gewaardeerd tegen de contante waarde van actief € 3,2 miljoen.

Compensabele verliezen

Voor fiscaal compensabele verliezen geldt de basisregel dat op basis van RJ 272.306 een latente belastingvordering dient te worden gevormd tot het bedrag waarvan het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. De vastgestelde (fiscale) meerjarenbegroting dient als basis voor de onderbouwing van de realiseerbaarheid.

De latente belastingvordering inzake voorwaartse verliescompensatie bedraagt € 94,6 miljoen, gebaseerd op waardering tegen contante waarde met een disconteringsvoet voor belasting van 3,24% (2021: 3,37%). In verband met de forecastperiode van 5 jaar wordt een deel niet gewaardeerd. Dit deel bedraagt € 269,3 miljoen.

8.3.3 Leningen u/g

	2022	2021
Saldo per 1 januari	3.900	49.410
Verstrekkingen	-	-
Subtotaal	3.900	49.410
Overboeking naar overige vorderingen (kortlopende deel)	-3.900	-45.510
Saldo per 31 december	-	3.900

In 2017 en 2018 zijn in totaal 11 leningovereenkomsten met andere corporaties gesloten en gestort, waarbij de voorwaarden pasten binnen de Regeling toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en die werden geborgd door WSW. Van de verstrekte € 91 miljoen aan collegiale leningen stond ultimo 2021 nog € 49 miljoen open. Daarvan is in 2022 € 45 miljoen afgelost en in 2023 het resterende bedrag van € 3,9 miljoen. De rentes variëren tussen 0,224% (€ 2,5 miljoen tot begin februari 2023) en 0,372% (€ 1,4 miljoen tot begin mei 2023).

8.3.4 Overige langlopende vorderingen

	2022	2021
Saldo per 1 januari	10	10
Mutaties in het boekjaar	-	-
Saldo per 31 december	10	10

8.4 Voorraden

	2022	2021
8.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	6.025	6.410
8.4.2 Overige voorraden	7.526	7.749
Saldo per 31 december	13.551	14.159

De overige voorraden betreffen voornamelijk in erfpacht uitgegeven grond. De verwachting is dat het vastgoed bestemd voor verkoop binnen één jaar verkocht zullen worden, de overige voorraden na één jaar.

8.5 Vorderingen

8.5.1 Huurdebiteuren

	2022	2021
Huurdebiteuren actieve contracten	7.063	7.938
Huurdebiteuren niet-actieve contracten	2.915	2.836
Subtotaal	9.978	10.774
Voorziening	-2.937	-3.819
Saldo per 31 december	7.041	6.955

De bovenvermelde opstelling zijn alle huurachterstanden, inclusief de op vertrokken bewoners betrekking hebbende opgenomen posten. De huurachterstanden bedragen op balansdatum 1,91% (2021: 1,91%) van de bruto jaarhuur en vergoedingen.

8.5.2 Gemeenten/Rijksoverheid

	2022	2021
Overige vorderingen Gemeenten/Rijksoverheid	-	24
Subsidies Gemeenten/Rijksoverheid	-	9.765
Saldo per 31 december	-	9.789

De post Subsidies Gemeenten/Rijksoverheid bedroeg in 2021 € 9,7 miljoen. Dit bedrag bestaat voornamelijk uit de regeling vermindering verhuurderheffing, deze regeling bestaat in 2022 niet meer.

8.5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2022	2021
Vennootschapsbelasting	24.176	661
Saldo per 31 december	24.176	661

8.5.4 Overige vorderingen

	2022	2021
Overige vorderingen	5.291	48.318
Vorderingen op deelnemingen	127	-
Voorziening	-83	-298
Saldo per 31 december	5.334	48.020

In de post Overige vorderingen is een bedrag van €3,9 miljoen (2021 € 45,5 miljoen) aan aflossing collegiale financiering opgenomen. De collegiale financiering wordt in 2023 volledig afgelost.

8.5.5 Overlopende activa

	2022	2021
Vooruitbetaalde kosten	2.806	1.842
Te verrekenen met personeel	3	4
Transitorische (te ontvangen) rente	86	31
Overig	86	1.320
Saldo per 31 december	2.981	3.197

8.6 Liquide middelen

	2022	2021
Rekening-courant en deposito bank	426.741	497.039
Kruisposten, betaling onderweg	-63	193
Saldo per 31 december	426.678	497.232

De saldi op de bankrekeningen staan ter vrije beschikking. Het grootste deel van de liquide middelen staat bij BNG Bank op rekening courant; daarnaast staan binnen de limieten van het Treasurystatuut bedragen bij RABO, ING, ABN AMRO en Handelsbanken op rekening courant of kortlopende (maximaal 6 maanden) deposito's. De bankrekeningen bij BNG vallen onder een rente- en saldocompensabel stelsel. Periodiek worden de saldi van de diverse rekeningen van Stichting Vestia bij BNG met de hoofdrekening verevend.

8.7 Eigen vermogen

8.7.1 Herwaarderingsreserve

	2022	2021
Saldo per 1 januari	6.920.740	5.506.870
Mutatie als gevolg van investeringen	-101.773	-54.925
Mutatie als gevolg van verkopen	-325.947	-64.402
Mutatie als gevolg van niet gerealiseerde waardeveranderingen	-124.613	1.533.197
Saldo per 31 december	6.368.407	6.920.740

8.7.2 Wettelijke reserve deelneming

	2022	2021
Saldo per 1 januari	87.532	49.522
Resultaat deelneming WOM DHZW	-10.293	38.010
Saldo per 31 december	77.239	87.532

8.7.3 Overige reserves

	2022	2021
Saldo per 1 januari	623.144	171.122
Resultaat boekjaar	-338.356	1.903.902
Realisatie wettelijke reserve deelneming	10.293	-38.010
Realisatie uit herwaarderingsreserve	124.613	-1.533.197
Realisatie vrijval herwaarderingsreserve	427.719	119.326
Saldo per 31 december	847.413	623.144

Het bedrag van de herwaarderingsreserve is het cumulatieve positieve verschil tussen de marktwaarde per complex en de historische uitgaveprijs van het bijbehorende complex.

Resultaatbestemming boekjaar

Het resultaat over het boekjaar is toegevoegd aan de reserves (overige reserves, wettelijk reserve deelneming en de herwaarderingsreserve).

Overzicht van het totaalresultaat

In de toelichting op de jaarrekening is geen overzicht van het totaalresultaat opgenomen omdat er geen sprake is van rechtstreekse vermogensmutaties. Alle mutaties in het vermogen vinden hun oorsprong in de winst-en-verliesrekening.

8.8 Voorzieningen

8.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2022	2021
Saldo per 1 januari	164.781	198.467
Onttrekking	-94.267	-87.119
Dotatie	182.444	106.520
Vrijval	-1.480	-53.087
Saldo per 31 december	251.478	164.781

Van het saldo per 31 december 2022 is €89,4 miljoen kortlopend (2021: € 92,3 miljoen).

8.8.2 Voorziening deelnemingen

	2022	2021
Stichting woonwagenzaken Zoetermeer	39	38
Saldo per 31 december	39	38

8.8.3 Overige voorzieningen

De specificatie van het saldo op 31 december 2022 is als volgt:

	2022	2021
Voorziening grond Leersum	40	40
Voorziening Volkshuisvestingfonds Leersum	638	557
Voorziening claims	650	650
Voorziening juridische kosten	-	-
Voorziening reorganisatie	492	500
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget (CAO)	1.765	1.837

Voorziening jubilea medewerkers (CAO)	1.699	1.756
Voorziening overig	248	450
Voorziening watermanweg	807	-
Voorziening verantwoord wonen	26.750	-
Saldo per 31 december	33.089	5.790

Het verloopoverzicht voor de "overige voorzieningen" op 31 december 2022 is als volgt:

	2022	2021
Saldo per 1 januari	5.790	17.984
Onttrekking voorzieningen	-903	-3.008
Dotatie voorzieningen	28.628	901
Vrijval	-426	-10.087
Saldo per 31 december	33.089	5.790

Het verloopoverzicht per voorziening is als volgt:

Voorziening grond Leersum

	2022	2021
Saldo per 1 januari	40	40
Onttrekking voorzieningen	-	-
Dotatie voorzieningen	-	-
Vrijval	-	-
Saldo per 31 december	40	40

Voorziening Volkshuisvestingfonds Leersum

	2022	2021
Saldo per 1 januari	557	557
Onttrekking voorzieningen	-	-
Dotatie voorzieningen	81	-
Vrijval	-	-
Saldo per 31 december	638	557

Voorziening claims

	2022	2021
Saldo per 1 januari	650	650
Onttrekking voorzieningen	-	-
Dotatie voorzieningen	150	-
Vrijval	-150	-
Saldo per 31 december	650	650

Voorziening juridische kosten

	2022	2021
Saldo per 1 januari	-	11.500
Onttrekking voorzieningen	-	-2.100
Dotatie voorzieningen	-	-
Vrijval	-	-9.400
Saldo per 31 december	-	-

Voorziening reorganisatie

	2022	2021
Saldo per 1 januari	500	1.500
Onttrekking voorzieningen	-267	-554
Dotatie voorzieningen	259	-
Vrijval		-446
Saldo per 31 december	492	500

Op basis van de transitie en splitsing - welke zijn vastgesteld door de Directieraad, Ondernemingsraad en Raad van Commissarissen - is bepaald wat de impact is op personeel en in welke mate een reorganisatie, met toepassing van het sociaalbeleid, noodzakelijk is. Ten behoeve hiervan is de voorziening reorganisatie gevormd.

Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget (CAO)

	2022	2021
Saldo per 1 januari	1.837	1.887
Onttrekking voorzieningen	-149	-98
Dotatie voorzieningen	353	290
Vrijval	-276	-241
Saldo per 31 december	1.765	1.837

Voorziening jubilea medewerkers (CAO)

	2022	2021
Saldo per 1 januari	1.756	1.850
Onttrekking voorzieningen	-285	-256
Dotatie voorzieningen	228	161
Vrijval	-	-
Saldo per 31 december	1.699	1.756

De voorzieningen gebaseerd op de CAO bepalingen komen tot afwikkeling uiterlijk bij vertrek van medewerkers of bij uitbetaling van de jubileum-uitkering.

Voorziening Watermanweg

	2022	2021
Saldo per 1 januari	-	-
Onttrekking voorzieningen	-	-
Dotatie voorzieningen	807	-
Vrijval	-	-
Saldo per 31 december	807	-

Als gevolg van de splitsing van Vestia in drie corporaties worden twee van de vier verdiepingen op de Watermanweg in Rotterdam niet meer gebruikt. Op basis van het huurcontract is er voor één verdieping gebruik gemaakt van een break out optie, voor de andere verdieping is dit niet het mogelijk. Naar aanleiding hiervan is er een voorziening gevormd voor dit verlieslatende (huur)contract.

Voorziening verantwoord wonen

	2022	2021
Saldo per 1 januari	-	-
Onttrekking voorzieningen	-	-
Dotatie voorzieningen	26.750	-
Vrijval	-	-
Saldo per 31 december	26.750	-

Vestia heeft geïnvesteerd in warmtesystemen, als onderdeel van de duurzame energievoorziening voor de toekomst. Deze warmtesystemen zijn ondergebracht in de deelneming Verantwoord Wonen B.V. De warmtesystemen hebben echter geen rendabele exploitatie, volgens de meerjarenbegroting worden er in de toekomst forse tekorten verwacht. De opbrengsten uit leveringsovereenkomsten zijn lager dan de onvermijdbare kosten om aan de contractuele verplichting te voldoen. Naar aanleiding hiervan is er een voorziening gevormd voor deze verlieslatende contracten.

Voorziening diversen

	2022	2021
Saldo per 1 januari	450	-
Onttrekking voorzieningen	-202	-
Dotatie voorzieningen	-	450
Vrijval	-	-
Saldo per 31 december	248	450

8.9 Langlopende schulden

Alle langlopende schulden hebben een looptijd van minimaal één jaar.

Opbouw van de leningenportefeuille (inclusief het onder kortlopende schulden verantwoorde aflossingsbestanddeel)²

Per 31 december 2022 was de leningenportefeuille van Vestia als volgt opgebouwd:

(bedragen x € 1.000)	Totaal	Langlopend deel	Contractuele aflossing 2023
Leningen overheid	895	848	47
Leningen kredietinstellingen	3.568.858	3.568.323	535
Geanalyseerde portefeuille	3.569.753	3.569.171	582
Agio reële waarde doorzakleningen	319.399	319.399	-
Agio reële waarde extended leningen	117.343	117.343	-
Totaal	4.006.495	4.005.913	582

² De bedragen in de analyse van de leningenportefeuille zijn exclusief agio's en amortisatie. Deze zijn echter wel opgenomen in het balanstotaal, derhalve wijken de totalen van elkaar af.

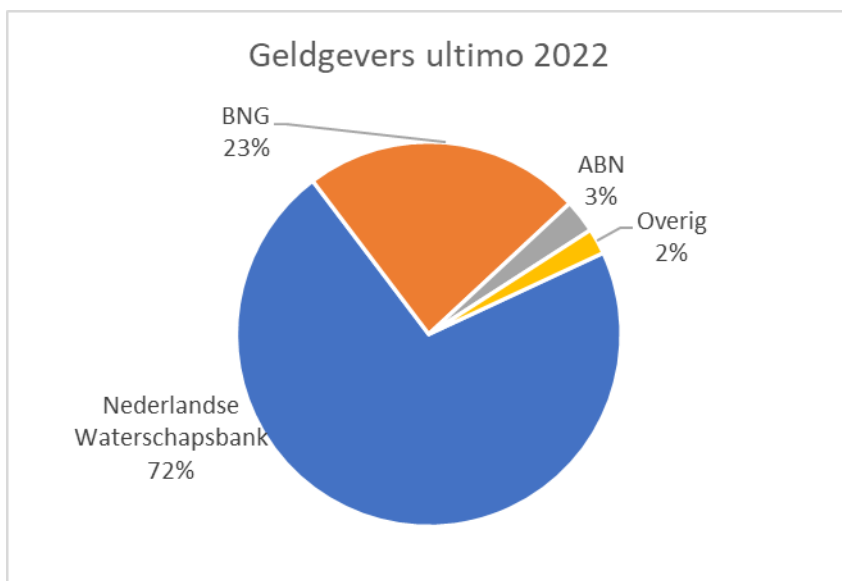


In 2022 is de leningenportefeuille met bijna € 224 miljoen afgenomen. Deze afname is als volgt verdeeld:

Bedragen x € 1.000	
Reguliere eindaflossing	2.250
Reguliere lineaire/annuïtaire aflossing	3.852
Vervroegde aflossing bij conversie	0
Vervroegd afgelost	11.605
Overgedragen in maatwerkgemeente	206.166
Totaal	223.873

De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille (op basis van de betaalde rente over de gemiddelde schuld) bedraagt over 2022 3,43% (2021: 4,31%). Dit verschil wordt grotendeels veroorzaakt door de leningruil uit 2021. Daarnaast bestond het grootste deel van de in 2022 afgeloste en overgedragen leningen uit leningen met een rente van meer dan 4,5%.

De leningenportefeuille wordt volledig gegarandeerd door het WSW. Bijna alle leningen staan uit bij de sectorbanken.



In onderstaande tabel is zichtbaar dat het grootste deel van de leningenportefeuille bestaat uit zeer langlopende leningen met een relatief hoge vaste (basis)rente.

Restant looptijd	Rentepercentage (bedragen in € miljoen)						Totaal
	< 1 %	< 2 %	< 3 %	< 4 %	< 5 %	>=5%	
< 1 jaar							
< 5 jaar	25				90	1	116
< 10 jaar		19	100	31			150
< 20 jaar	260		50		45		355
< 30 jaar	260		115	122	76		573
< 40 jaar	130		50	1.115	1.081		2.376
>=40 jaar							
Totaal	675	19	315	1.268	1.292	1	3.570

De gemiddelde resterende looptijd van de leningen bedraagt 30,8 jaar (2021: 31,5 jaar).

Marktwaaarde leningenportefeuille

De marktwaaarde van de leningenportefeuille is niet gelijk aan de schuldrest, maar wordt bepaald door de contractuele kasstromen contant te maken tegen de marktrente. Welke rentecurve hiervoor gebruikt wordt, is afhankelijk van het doel waarmee de berekening wordt gemaakt. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen een benaderde marktwaaarde bij vroegtijdig ineens aflossen of de waarde als de lening met de bestaande rente opnieuw zou moeten worden afgesloten.

Nominale schuldrest 31-12-2022	3.570
Waarde bij rente WSW-geborgde leningen	4.150

De marktwaaarde van de gepresenteerde waardes van de leningenportefeuille is inclusief de marktwaaarde van de embedded derivaten in de extendible leningen (€ 52 miljoen). Deze marktwaaarde is toegelicht onder 8.9.3. Derivatenportefeuille.

8.9.1 Schulden/leningen overheid

	2022	2021
Saldo per 1 januari	2.585	14.253
Vervroegd afgelost	-947	-10.529
Regulier afgelost	-743	-1.139
Saldo	895	2.585
Waarvan onder kortlopend gepresenteerd	-47	-743
Saldo per 31 december	848	1.842

8.9.2 Schulden/leningen kredietinstellingen

	2022	2021
Saldo per 1 januari	4.260.864	4.572.429
Amortisatie van reële waarde doorzakleningen	-28.145	-232.977
Amortisatie van agio reële waarde extended leningen	-4.934	-4.934
Vervroegd afgelost	-215.739	1.017.547
Regulier afgelost	-6.436	-6.108
Nieuwe leningen	-	950.000
Saldo	4.005.610	4.260.864
Waarvan onder kortlopend gepresenteerd	-535	-6.436
Saldo per 31 december	4.005.065	4.254.428

In 2012 is een deel van de toen bestaande leningen (€ 1.700 miljoen) geherstructureerd, waarbij een deel van de derivatenportefeuille werd afgewikkeld. Dit wordt de zogenaamde “doorzak” operatie genoemd. Deze nieuwe leningen, die dezelfde nominale waarde hadden als de oude leningen (€ 1.700 miljoen), kregen echter op dat moment een niet-marktconforme rente, omdat ze in feite de rente van de bestaande derivatencontracten met opslagen kregen. Daardoor hadden ze dus een hogere reële waarde op het moment van aangaan. Conform wet- en regelgeving dienden deze leningen initieel voor de reële waarde van € 2.332 miljoen te worden opgenomen. Het nominale deel à € 1.700 miljoen is in 2012 gepresenteerd bij ‘nieuwe leningen’, het reële deel à € 632 miljoen is toen opgenomen als ‘agio in verband met reële waarde “doorzak” leningen’. Dit agio wordt jaarlijks geamortiseerd volgens een vast schema en bedroeg eind 2020 € 581 miljoen. In 2021 is vanwege de leningruil € 224 miljoen in één keer vrijgevallen naast de reguliere vrijval van € 9 miljoen, en is het toekomstig amortisatieschema aangepast. Eind 2021 bedroeg dit agio € 347,5 miljoen. In 2022 is conform het aangepaste amortisatieschema € 6 miljoen vrijgevallen, plus € 22 miljoen vanwege het overdragen van twee doorzakleningen.

In 2022 zijn bij 3 extendable leningen de embedded swaptions tegen betaling uitgeoefend, om ze daarna te kunnen overdragen.

8.9.3 Derivatenportefeuille

	2022	2021
Embedded derivaten	52.089	177.521
BNG-portefeuille tegen marktwaarde (ná herstructurering, resterend)	29.825	81.820
Saldo per 31 december	81.914	259.341

Embedded derivaten

De negatieve marktwaarde van de in de leningencontracten embedded swaptions nam met circa €125 miljoen af. Deels kwam dit door de gestegen kapitaalmarktrente (€ 67 miljoen) en deels (€

58 miljoen) door overdracht van € 65 miljoen aan extendible leningen.

In paragraaf 7.1 is een nadere toelichting op de waardering van de embedded derivaten opgenomen.

BNG-swapportefeuille

Vestia heeft nog een beperkte swap-portefeuille met als tegenpartij de BNG. Deze payer swaps (met eind 2022 een onderliggende nominale waarde van € 75 miljoen en vaste rentecomponenten van 4,83% a 4,89%) komen niet volledig overeen met de bestaande roll-overlening qua rentetermijnen en -momenten en resterende looptijden (de swaps lopen veelal pas af in de periode 2035-2059). Mede daarom vormen de aangehouden swaps geen effectieve hedge van de variabele lening en worden waarde en waardeveranderingen opgenomen in respectievelijk balans en resultatenrekening. Omdat geen marginverplichtingen zijn overeengekomen met de tegenpartij, hoeven geen liquiditeiten voor deze contracten te worden aangehouden. Ook het effect op de periodieke stresstest is hierdoor nihil. De aan de derivatencontracten ten grondslag liggende "Raamovereenkomst Financiële Derivaten" voldoet na de wijzigingen in 2014 aan de wettelijke eisen met betrekking tot toezichtbelemmerende bepalingen.

De negatieve marktwaarde van deze portefeuille is in 2022 met € 52 miljoen afgenomen tot € 30 miljoen (2021 € 82 miljoen) door de gestegen rente.

8.9.4 Waarborgsommen

	2022	2021
Saldo per 1 januari	2.663	2.622
Mutaties in het boekjaar	228	41
Saldo per 31 december	2.891	2.663

8.10 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd van maximaal één jaar.

8.10.1 Schulden aan overheid

	2022	2021
Aflossingsverplichting	47	743
Crediteuren gemeente	383	46
Overige schulden	68	290
Nog af te dragen inzake voorrangsverklaringen	-	1
Schulden aan gemeente	500	-
Saldo per 31 december	998	1.079

8.10.2 Schulden aan kredietinstellingen

	2022	2021
Aflossingsverplichting	535	6.436
Saldo per 31 december	535	6.436

8.10.3 Schulden aan leveranciers

	2022	2021
Schuld kort leveranciers	11.058	12.843
Saldo per 31 december	11.058	12.843

8.10.4 Schulden aan deelnemingen

	2022	2021
Schuld aan deelnemingen	-	11
Saldo per 31 december	-	11

8.10.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2022	2021
Loonheffing en premies sociale lasten	1.321	1.163
Gemeentelijke belastingen	10	8
Omzetbelasting	14.501	17.315
Saldo per 31 december	15.832	18.486

8.10.6 Schulden ter zake van pensioenen

	2022	2021
Schulden pensioen	571	529
Saldo per 31 december	571	529

8.10.7 Overige schulden

	2022	2021
Nog te betalen kosten projecten	2.104	2.229
Nog te betalen kosten onderhoud	5.031	3.253
Nog te betalen kosten overig	3.093	1.900
Saldo per 31 december	10.228	7.382

8.10.8 Overlopende passiva

	2022	2021
Transitorische (te betalen) rente	23.437	26.275
Vooruit ontvangen huren	10.076	10.648
Met huurders te verrekenen	4.651	4.679
Reservering voor verlofuren	2.536	2.328
Overig	-	22
Saldo per 31 december	40.700	43.952

9 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Aangegane verplichtingen inzake nieuwbouw en renovaties

In het kader van nieuwbouw en renovaties bedragen de aangegane verplichtingen ultimo 2022 € 129 miljoen (2021: € 181,5 miljoen).

Bankgaranties

Er is voor € 0,3 miljoen aan twee bankgaranties afgegeven; deze garanties vervallen in 2026.

Fiscale eenheid

Stichting Vestia vormt met haar 100% dochtermaatschappij Verantwoord Wonen B.V. een fiscale eenheid voor zowel de omzetbelasting als de vennootschapsbelasting. Uit deze hoofde is Stichting Vestia mede aansprakelijk voor alle mogelijke omzetbelasting- en vennootschapsbelastingsschulden van de fiscale eenheid.

Fraude

In 2018 is Vestia door het OM geïnformeerd over de verdenking van 2 (voormalig) medewerkers van Vestia voor het plegen van strafrechtelijke misdrijven. Deze medewerkers zijn inmiddels veroordeeld. Vestia heeft een vordering benadeelde partij ingediend tegen diverse verdachten die ook is toegekend. Voorzichtigheidshalve houden we geen rekening met de invordering, in afwachting van het hoger beroep van de partijen.

Gemeenten

Met gemeenten waarin Vestia werkzaam is, zijn doorgaans prestatieafspraken gemaakt. Deze afspraken dragen een generiek karakter; een mogelijk waarde drukkend effect is in het kader van de balanswaardering geabstraheerd. Op een aantal woningen rust voor de grond erfpacht. Bij verkoop van betreffende woningen kan de erfpacht worden afgekocht. Zo'n afkoop is in beginsel resultaatneutraal. Vestia heeft een jaarlijkse erfpacht verplichting van ca. € 0,2 miljoen, de overige erfpachtverplichtingen zijn afgekocht.

Huurverplichting

Vestia is voor een 9-tal kantoorpanden een huurverplichting van onroerend goed met derden aangegaan. Het grootste contract betreft het kantoorpand aan de Watermanweg. Hierbij loopt de huurverplichting tot eind januari 2026. De totale huurverplichting bedraagt € 3,2 miljoen waarvan € 1,2 miljoen binnen één jaar vervalt.

Juridische procedures

Bij het ontstaan van Vestia's (voormalige) derivatenportefeuille is een aantal (rechts)personen betrokken geweest die hiervoor op verschillende wijze verantwoordelijkheid dragen. Vestia heeft tegen een aantal partijen procedures aanhangig gemaakt. In enkele procedures is een tegenclaim ingediend. Over de uitkomst van deze procedures bestaat nog geen duidelijkheid.

De Raad van Bestuur is na raadpleging van juridische adviseurs van mening dat het niet de verwachting is dat de uitkomsten leiden tot een (materiële) uitstroom van middelen en daarmee materieel nadelige gevolgen zullen hebben voor de financiële positie of de bedrijfsresultaten van Vestia. Derhalve is hiervoor geen voorziening gevormd."

Obligo

Sinds 1 juli 2021 is de obligoverplichting gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant werd anders ingericht en ook meer zeker gesteld. Dat gebeurt via een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing van maximaal 0,34% van het geborgd schuldrestant en een gecommiteerd obligo van maximaal 2,6%. Voor dit laatste dienen WSW-deelnemers een zogeheten obligolening af te sluiten. Vestia heeft vanwege haar status van

saneringscorporatie geen obligolening afgesloten, maar kan door WSW wel worden aangesproken om haar aandeel in het gecommiteerd obligo te storten.

Wet verbetering functioneren VvE's

Sinds 2008 is het voor iedere VvE verplicht om te sparen voor groot onderhoud. In de wet (artikel 5:126 BW) staat dat iedere VvE een reservefonds voor groot onderhoud moet aanhouden. Per 1 januari 2018 is de Wet verbetering functioneren VvE's ingegaan en is er een overgangperiode van 3 jaar om aan de wet te voldoen. Deze wet regelt op basis van twee mogelijkheden de hoogte van de stortingsplicht:

- Sparen op basis van een gedegen MJOB óf
- Ten minste 0,5% van de herbouwwaarde.

Vestia heeft veel gesplitste complexen waarbij Vestia 100% eigenaar is en maakt gebruik van een uitzondering op grond van artikel 5:126 lid 3 BW om af te zien van de stortingsverplichting. De reserveringsverplichting blijft wel bestaan. De hoogte van deze (voorwaardelijke) verplichting kan variëren naar gelang het aantal verkopen, de status van het onderhoud van het complex en het moment van verkoop. We schatten de voorwaardelijke verplichting op € 61,1 miljoen.

Wijkontwikkelingsmaatschappij Den Haag Zuidwest

Op 9 april 2014 is de WOM DHZW formeel opgericht. Op 10 april 2014 heeft Stichting Vestia het onroerend goed ingebracht. De exploitatie van het bestaand vastgoed geschiedt voor rekening en risico van Vestia. De besluiten tot sloop, renovatie en verkoop door de WOM DHZW hebben eveneens de goedkeuring van de beide aandeelhouders nodig. Het besluit van de aandeelhouders wordt schriftelijk vastgelegd. Het risico van waardeverandering ligt in handen van de WOM DHZW. Zodra de ingreep aanvangt, komt een woning in de herstructureringsexploitatie. Deze herstructureringsexploitatie komt voor rekening en risico van de WOM DHZW. De exploitatie na de herstructureringsperiode komt weer voor rekening en risico van Vestia. In 2021 maakten Vestia en Gemeente afspraken over de afwikkeling van de WOM DHZW. Vestia zal de komende jaren bezit van de WOM DHZW weer terugkopen (onderpand) of aankopen (nieuw/gerenoveerd bezit). Het terugkopen van het onderpand gebeurt op vaste momenten tegen een gefixeerde marktwaarde in verhuurde staat. Het aankopen van het nieuwe en het gerenoveerde vastgoed geschiedt tegen de dan geldende marktwaarde in verhuurde staat, die door een onafhankelijk taxateur wordt bepaald. Als gevolg van de afspraken uit 2021 is de voorspelbaarheid voor beide aandeelhouders aanzienlijk toegenomen.

10 Toelichting en specificatie winst-en-verliesrekening

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierin zijn de opbrengsten en kosten uitgesplitst naar de verschillende bedrijfsfuncties. De niet direct toerekenbare kosten zijn: Lonen (Salarissen, Sociale lasten, Pensioenpremies), Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en Organisatiekosten (Uitzendkrachten, Overige personeelskosten, Huisvestingskosten en Algemene kosten). Deze kosten zijn verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de medewerkers, aantal fte's of aantal auto's per directie of afdeling.

Onderstaande overzichten laten zien hoe de toegerekende organisatiekosten zich verhouden tot 2021 en hoe deze zijn opgebouwd.

Toegerekende organisatiekosten

	2022	2021
Lonen	-46.717	-44.533
Afschrijvingen	-2.644	-2.478
Organisatiekosten	-43.618	-23.577
Toegerekende organisatiekosten	-92.979	-70.587

Toegerekende organisatiekosten 2022

Activiteit	Lonen	Afschrijvingen	Organisatiekosten	Totaal
Lasten servicecontracten	-1.811	-26	-647	-2.485
Verhuur en beheer	-17.544	-1.564	-18.014	-37.122
Onderhoud	-13.831	-789	-8.284	-22.904
Verkopen bestaand bezit	-311	-14	-274	-599
Overige activiteiten – VVE	-1.395	-62	-637	-2.094
Overige organisatiekosten	-7.858	-133	-13.580	-21.570
Leefbaarheid	-3.967	-57	-2.181	-6.206
Toegerekende organisatiekosten	-46.717	-2.644	-43.618	-92.979

Lonen

	2022	2021
Lonen en salarissen	-36.070	-34.574
Sociale lasten	-5.986	-5.587
Pensioenlasten	-4.661	-4.372
Totaal lonen	-46.717	-44.533

Organisatiekosten – overige personeelskosten incl. inhuur

	2022	2021
Organisatiekosten – overige personeelskosten incl. inhuur	-10.585	-9.124
Totaal overige personeelskosten incl. inhuur	-10.585	-9.124

Ultimo 2022 waren 684 personen in dienst (2021: 666), waarbij het aantal mannen 355 bedroeg en het aantal vrouwen 329 (in 2021: 341 mannen en 325 vrouwen).

In 2022 zijn 118 medewerkers in dienst getreden en hebben 98 medewerkers Vestia verlaten (in 2021 respectievelijk 94 en 109).

Er waren geen (2021: 1) stagiaires werkzaam voor Vestia.

De verdeling van de formatieplaatsen ultimo 2022 is als volgt:

Overzicht formatie 2022	Bestuur, BO, IB, SB&C en HR	Wonen	B&C	O&O	Vastgoed	Totaal
<i>Bezetting in FTE</i>	36	269	119	175	35	633
<i>Inhuur in FTE</i>	6	12	12	6	1	37
Totaal bezetting	42	281	131	181	36	670
Totaal goedgekeurde formatie	38	265	125	192	29	649
Verschil met goedgekeurd	5	16	5	-11	7	21

Voor het jaar 2021 was de verdeling als volgt:

Overzicht formatie 2021	Bestuur, BO, IB, SB&C en HR	Wonen	B&C	O&O	Vastgoed	Totaal
<i>Bezetting in FTE</i>	40	254	118	175	31	618
<i>Inhuur in FTE</i>	4	22	9	7	2	44
Totaal bezetting	44	276	127	182	33	662
Totaal goedgekeurde formatie	41	268	127	196	30	662
Verschil met goedgekeurd	-3	-8	0	14	-3	0

De 640,69 formatieplaatsen werden bezet door 669,52 fte's zijnde 738 (2021:753) medewerkers (inclusief reguliere inhuur). Er zijn geen medewerkers werkzaam in het buitenland. Het aantal fte's conform de geconsolideerde jaarrekening is gelijk aan het aantal fte's conform de enkelvoudige jaarrekening.

Afschrijvingen

	2022	2021
Huisvesting	-733	-730
Vervoermiddelen	-309	-218
Inventaris	-272	-262
Automatisering	-1.337	-1.264
Machines	-4	-4
Totaal afschrijvingen	-2.644	-2.478

Totale organisatiekosten

	2022	2021
Uitzendkrachten	-7.295	-6.211
Overige personeelslasten	-3.290	-2.913
Huisvestingslasten	-3.138	-2.581
Algemene kosten	-29.894	-11.872
Totaal toegerekende organisatiekosten	-43.618	-23.577

Accountantskosten

In de Algemene kosten zijn de kosten van de onafhankelijke accountant opgenomen. Vanaf de jaarrekening 2021 wordt de controle uitgevoerd door PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (PwC). De verdeling van de verantwoorde kosten is als volgt:

	2022	2021
PwC Controle van de jaarrekening	323	390
Andere controleopdrachten	208	36
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	530	426

10.1 Exploitatie vastgoed

10.1.1 Huuropbrengsten

	2022	2021
Huurontvangsten	509.961	511.395
Huurderving leegstand	-5.321	-5.991
Huurderving overige redenen	-2.856	-2.572
Dotatie dubieuze (huur)debiteuren	-1.277	-998
Totaal huuropbrengsten	500.506	501.834

De omzet uitgesplitst naar gemeente betreft:

Huuropbrengsten	2022		
Altena	433	Drimmelen	108
Amersfoort	18	Edam-Volendam	601
Amsterdam	2.452	Ede	225
Apeldoorn	207	Eindhoven	2.447
Arnhem	202	Emmen	104
Baarn	104	Enkhuizen	657
Berg en Dal	1.267	Enschede	104
Bergen op Zoom	104	Ermelo	206
Bodegraven-Reeuwijk	104	Goeree-Overflakkee	209
Borger-Odoorn	105	Goes	14
Borne	104	Goirle	104
Boxmeer	209	Gouda	104
Brielle	8.570	Grave	104
Brummen	104	Gulpen-Witterm	104
Capelle aan den IJssel	2.771	Haarlemmermeer	459
Castricum	602	Hardenberg	104
Coevorden	329	Heerde	237
Cranendonck	105	Heerenveen	104
Dantumadiel	110	Hellevoetsluis	619
De Fryske Marren	207	Het Hogeland	8
De Ronde Venen	623	Heusden	809
De Wolden	104	Hoeksche Waard	225
Delft	43.454	Hollands kroon	207
Deventer	1.162	Hoogeveen	271
Dongen	104	Houten	104
Drechterland	104	Koggenland	104
		Krimpenerwaard	1.075

Leeuwarden	104
Leudal	211
Lingewaard	104
Lochem	332
Loon op Zand	104
Maassluis	2.261
Medemblik	225
Meerssen	104
Meerijstad	104
Middelburg	103
Midden-Groningen	104
Moerdijk	98
Mook en Middelaar	104
Nieuwkoop	4.193
Nissewaard	1.587
Noardeast-Fryslân	104
Noordenveld	104
Olst-Wijhe	328
Ommen	104
Oost Gelre	104
Oosterhout	104
Ooststellingwerf	227
Oss	104
Oude IJsselstreek	326
Overbetuwe	331
Reimerswaal	104
Renkum	104
Rheden	211
Ridderkerk	160
Rijswijk	2.425
Roerdalen	70

Rotterdam	198.180
Schagen	104
Schiedam	1.557
's-Gravenhage	140.860
Steenbergen	104
Steenwijkerland	329
Súdwest-Fryslân	207
Tilburg	2.770
Tytsjerksteradiel	432
Utrechtse Heuvelrug	1.806
Vaals	98
Veenendaal	978
Velsen	104
Venlo	104
Vijfheerenlanden	104
Waadhoeke	329
Wageningen	104
West Betuwe	915
West Maas en Waal	105
Westerkwartier	104
Westerveld	106
Weststellingwerf	104
Westvoorne	1.984
Woensdrecht	105
Woerden	115
Zaanstad	1.044
Zoetermeer	50.709
Zuidplas	18.603
Zwijndrecht	319
Totaal	509.961
huuropbrengsten	

10.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
Te ontvangen vergoedingen overige zaken, leveringen en diensten	24.414	23.396
Vergoedingsderving	-490	-529
Totaal opbrengsten servicecontracten	23.924	22.867

10.1.3 Lasten servicecontracten

	2022	2021
Servicecontracten	-21.933	-21.549
Toegerekende organisatiekosten	-2.485	-2.585
Totaal lasten servicecontracten	-24.418	-24.134

10.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2022	2021
Lasten verhuur en beheer	134	135
Toegerekende organisatiekosten	-37.122	-27.505

Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-36.988	-27.370
--	----------------	----------------

10.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
Onderhoudslasten	-129.605	-122.746
Opbrengsten serviceabonnements	2.485	2.503
Onderhoud reeds verantwoord onder lonen	3.093	3.016
Geactiveerde productie	3.461	3.324
Toegerekende organisatiekosten	-22.904	-20.257
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-143.471	-134.160

De onderhoudslasten zijn te verdelen in:

	2022	2021
Reparatieonderhoud	-36.315	-33.083
Mutatieonderhoud	-24.316	-24.264
Contractonderhoud	-10.706	-9.810
Planmatig- en cyclisch onderhoud	-49.478	-47.604
Overig onderhoud	-8.790	-7.985
Totaal onderhoudslasten	-129.605	-122.746

10.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
Belastingen	-25.354	-24.578
Verzekeringen	-2.182	-1.524
Wonen en zorg	-143	-217
Erfpacht	-130	-197
VvE bijdragen	-1.116	-1.058
Overige exploitatielasten	-29.567	-1.509
Verhuurderheffing	-33.741	-47.759
Verhuurderbijdrage	-125	-144
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-92.358	-76.986

10.2 Verkocht vastgoed in ontwikkeling

10.2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling/grondposities

	2022	2021
Verkoopopbrengst	0	1.403
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1.403

De verkoopopbrengst betreft de verkoop van grondposities in de gemeenten Westland, Elst en Hoorn ad € 1.403 miljoen.

10.2.2 Opgeofferde marktwaarde vastgoed in ontwikkeling/grondposities

	2022	2021
Opgeofferde marktwaarde	-	-1.379
Totaal opgeofferde marktwaarde vastgoed in ontwikkeling/grondposities	-	-1.379

10.2.3 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling/grondposities

	2022	2021
Verkoopkosten	-	6
Totaal uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling/grondposities	-	6

10.3 Verkoop vastgoedportefeuille

10.3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2022	2021
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	434.879	75.627
Interne- en externe verkoopkosten	-1.743	-1.506
Totaal vastgoedportefeuille	433.136	74.121

In 2022 realiseerden we een verkoopopbrengst van € 435 miljoen (In 2021 € 75.621 miljoen) door complexmatige en particuliere verkopen bestaande uit de maatwerkgemeente Zuidplas en Brielle.

10.3.2 Toegerekende organisatiekosten

	2022	2021
Toegerekende organisatiekosten	-599	-774
Totaal toegerekende organisatiekosten	-599	-774

10.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2022	2021
Opgeofferde marktaandeel verkocht bestaand bezit	-497.534	-78.911
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-497.534	-78.911

Het verkoopresultaat 2022 valt boekhoudkundig negatief uit. Dit resultaat betreft het verschil tussen de vastgestelde waarde van het vastgoed bij verkoop ten opzichte van de hogere marktwaarde in de jaarrekening 2021. De verkooptrajecten die in 2022 zijn afgerond zijn ruim voor de jaarrekening 2021 gestart. Daarbij zijn peildata overeengekomen voor de waardebeoordeling. Na die data heeft de grootste stijging van de marktwaarde in 2021 plaatsgevonden, die hierdoor niet is meegenomen in de overeengekomen verkoopprijs.

10.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-159.558	-53.247
Terugnname waardeverandering vastgoed in exploitatie	10.366	46.578
Afwaardering vastgoed in exploitatie	-8.388	-11.463
Overige afwaarderingen	-6.465	395
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-164.045	-17.737

10.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB vastgoed	-19.418	1.130.521
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed	-201.232	415.397
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	-220.650	1.545.918

10.5 Overige activiteiten

10.5.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2022	2021
Vergoedingen opstelpunten gsm-antennes	545	512
Vergoedingen VvE-beheer	886	869
Opbrengsten levering bronwarmte	2.308	2.381
Ontvangsten n.a.v. schikkingen	20.274	70.520
Overige bedrijfsopbrengsten	3.648	997
Totaal opbrengsten overige activiteiten	27.661	75.279

Het bedrag over 2022 heeft grotendeels betrekking op de schikking met Nomura van € 18,9 miljoen

10.5.2 Kosten overige activiteiten

	2022	2021
Kosten levering bronwarmte	-1.694	-1.945
Juridische kosten inzake lopende rechtszaken	-	9.390
Toegerekende organisatiekosten VvE-beheer	-2.094	-2.267
Overige activiteiten	-425	-
Totaal kosten overige activiteiten	-4.213	5.178

Ten aanzien van de juridische kosten verwijzen wij naar de toelichting op de voorziening juridische kosten onder 8.8.3, hier is vorig jaar de vrijval separaat gepresenteerd.

10.6 Overige toegerekende organisatiekosten

	2022	2021
Overige toegerekende organisatiekosten	-22.438	-13.217
Totaal overige toegerekende organisatiekosten	-22.438	-13.217

Overige organisatiekosten betreffen personeelskosten, overige bedrijfslasten en overhead van functies welke niet toe te rekenen zijn aan primaire activiteiten.

10.7 Leefbaarheid

	2022	2021
Kosten leefbaarheid	-1.556	-1.552
Toegerekende organisatiekosten	-6.206	-5.467
Totaal kosten overige activiteiten	-7.762	-7.019

10.8 Financiële baten en lasten

10.8.1 Opbrengsten van effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren

	2022	2021
Rentebaten overige vorderingen	283	1.733
Totaal opbrengsten van effecten en vorderingen	283	1.733

10.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2022	2021
<i>Langlopende schulden:</i>		
Rente leningen overheid	-72	-169
Rente leningen kredietinstellingen	-124.690	-159.246
Amortisatie agio's reële waarde	60.688	237.911
Betaalde rente op derivaten	-3.669	-4.038
Disagio, boete bij vervroegd aflossen	-213.869	-30.029
Disagio geruilde leningen bij leningruil	-	-1.009.000
Totaal rentelasten langlopende schulden	-281.612	-964.571
<i>Kortlopende schulden:</i>		
Rente schulden aan kredietinstellingen	-82	-84
Rente negatieve creditrente	-199	-2.444
Rentelasten leningen u/g en overig	-80	-93
Totaal rentelasten kortlopende schulden	-361	-2.621
Totaal rentelasten spaardeposito	-386	-1.019
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-282.359	-968.211

De rentelasten over de leningen zijn met ruim € 35 miljoen gedaald. Grotendeels is dit het effect van de eind 2021 geëffectueerde leningruil, waar Vestia voor € 650 miljoen aan hoogrentende leningen (4,86%) overdroeg aan de andere woningcorporaties in ruil voor leningen met een rente van circa 0,5%. Daarnaast daalde bij een aantal basisrenteleningen de kredietopslag en nam de omvang van de leningenportefeuille verder af.

Vanwege de overdracht van hoogrentende doorzakleningen aan andere corporaties in het kader van activa-passivatransacties viel circa € 22 miljoen aan agio in één keer vrij, in plaats van geleidelijk gedurende de restant looptijd. Ook viel circa € 27 miljoen aan amortisatie van embedded derivaten in één keer vrij bij deze transacties.

In het verslagjaar is afgerond € 218 miljoen vervroegd afgelost of in een activa-passiva-transactie overgedragen, met een disagio van € 211 miljoen: het verschil tussen de marktwaarde en nominale waarde van de leningportefeuille.

10.8.3 Baten en lasten van derivaten

Als gevolg van de rentestijging in 2022 zijn de negatieve marktwaardes van zowel de swapportefeuille als de embedded derivaten minder negatief geworden.

	2022	2021
BNG-portefeuille	51.995	20.210
Embedded derivaten	97.824	47.336
Overig	-	-43
Totaal baten en lasten van derivaten	149.819	67.503

10.8.4 Rentebaten en overige opbrengsten

	2022	2021
Volkshuisvestelijke bijdrage geruilde leningen leningruil	-	1.009.000
Rente bate overig	207	-
Totaal rentebaten en overige opbrengsten	207	1.009.000

10.9 Resultaat deelnemingen na belasting

De specificatie van het resultaat op deelnemingen is als volgt:

	2022	2021
Hofbogen BV, Rotterdam	-	-25
Stichting De Glazen Lift	19	39
V.O.F. Pompenburg, Rotterdam	-	-
Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V.	-	-
Stadsherstel Den Haag en Omgeving N.V.	3	3
Stichting Woonwagengzaken, Zoetermeer	-27	37
WOM Den Haag Zuidwest B.V.	-10.293	38.010
Totaal resultaat deelnemingen na belasting	-10.298	38.064

De specificatie van het resultaat op deelneming WOM DHZW is als volgt:

	2022	2021
Saldo deelneming per 1 januari	190.021	152.012
Saldo deelneming per 31 december	179.728	190.021
Resultaat deelneming WOM DHZW	-10.293	38.010

10.10 Belastingen

	2022	2021
Acute VpB	-3.128	-
Correctie VpB voorgaande jaren	-234	-3.043
Mutatie latente belastingvordering	36.601	-86.062
Totaal	33.239	-89.105

Acute VpB

De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving, alsmede de vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2) voor woningcorporaties. De acute vpb-positie voor het jaar 2022 is als volgt bepaald:

Opstelling fiscale positie 2022

Commercieel resultaat voor belastingen	-371.597
Af: fiscaal hogere afschrijvingen materiele vaste activa in exploitatie	-12.691
Bij: fiscaal lagere afschrijvingen materiele vaste activa ten dienste van de exploitatie	1.179
Af: fiscaal hogere dotatie overige voorzieningen	-4.887
Af: fiscaal lager onderhoud	-40.089
Bij: fiscaal hoger verkoopresultaat	156.938
Af: toepassing herinvesteringsreserve	-9.483
Bij: fiscaal geen overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	159.051
Bij: fiscaal geen niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	225.643
Af: mutatie (dis)agioreserves leningen en derivaten	-221.065
Bij: fiscaal niet aftrekbare rente (ATAD)	132.286
Af: resultaat deelnemingen	<u>10.293</u>
Totaal fiscale mutaties	<u>397.177</u>
Totaal	25.580
Af: te verrekenen compensabele verliezen	-13.290
Belastbaar bedrag 2022	12.290
Verschuldigde vennootschapsbelasting 2022	
15% over 395.000	59
25,8% over het meerdere van 395.000	3.069
Totaal	3.128
Af: reeds betaalde voorlopige aanslag 2022	27.305
Te ontvangen vennootschapsbelasting 2022	-24.177

Correctie VpB voorgaande jaren

Dit betreft de afboeking van een in het verleden geschatte vordering op de Belastingdienst in verband met een langlopende discussie. In 2022 is een compromis gesloten met de Belastingdienst, waarna het nog resterende bedrag van de vordering is afgeboekt.

Mutatie latente belastingvordering

De mutatie latente belastingvordering is nader toegelicht in paragraaf 8.3.2 en bedraagt € 37,4 miljoen positief.

	2022
Aansluiting tussen het effectieve en toepasselijk belastingtarief	%
Toepasselijk belastingtarief	25,8
Aanpassing niet-verrekenbare verliezen voorgaande jaren	6,6
Waardeveranderingen	-11,0
Niet geheel waarderen waarderingsverschil vastgoedbeleggingen	-13,9
Overige verschillen	1,7
Effectief belastingtarief	9,2

11 Enkelvoudige Balans per 31 december 2022

Balans na resultaatbestemming			
Ref.	ACTIVA	31-12-2022	31-12-2021
		<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
	A. VASTE ACTIVA		
13.1	Materiele Vaste Activa	10.393	9.510
13.2	Vastgoedbeleggingen		
13.2.1	DAEB vastgoed in exploitatie	7.751.971	7.995.181
13.2.2	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.128.900	3.518.529
13.2.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	76.186	29.116
	Totaal vastgoedbeleggingen	10.957.057	11.542.826
13.3	Financiële vaste activa		
13.3.1	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	7.294	7.028
13.3.2	Andere deelnemingen	180.112	190.386
13.3.3	Latente belastingvordering(en)	120.970	84.369
13.3.4	Leningen u/g	-	3.900
13.3.5	Overige langlopende vorderingen	10	10
	Totaal financiële vaste activa	308.386	285.693
	<i>Som der vaste activa</i>	<i>11.275.836</i>	<i>11.838.029</i>
	B. VLOTTENDE ACTIVA		
13.4	Vorraden		
13.4.1	Vastgoed bestemd voor verkoop	6.025	-
13.4.2	Overige voorraden	7.526	7.749
	Totaal voorraden	13.551	7.749
13.5	Vorderingen		
13.5.1	Huurdebiteuren	7.052	6.849
13.5.2	Gemeenten/Rijksoverheid	-	9.790
13.5.3	Vorderingen op groepsmaatschappijen	127	7.368
13.5.4	Belastingen en premies sociale verzekeringen	24.176	-
13.5.5	Overige vorderingen	5.208	49.485
13.5.6	Overlopende activa	2.981	3.197
	Totaal vorderingen	33.114	76.689
13.6	Liquide middelen	406.371	487.809
	<i>Som der vlottende activa</i>	<i>459.466</i>	<i>572.247</i>
	TOTAAL ACTIVA	11.735.302	12.410.276

Ref.	PASSIVA	31-12-2022 <i>(x € 1.000)</i>	31-12-2021 <i>(x € 1.000)</i>
13.7	C. EIGEN VERMOGEN		
13.7.1	Herwaarderingsreserve	6.368.407	6.920.740
13.7.2	Wettelijke reserve deelneming	77.239	87.532
13.7.3	Overige reserves	847.413	623.143
	Totaal eigen vermogen	7.293.059	7.631.415
13.8	D. VOORZIENINGEN		
13.8.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	251.478	164.781
13.8.2	Voorziening deelnemingen	39	38
13.8.3	Overige voorzieningen	6.339	5.790
	Totaal voorzieningen	257.856	170.609
13.9	E. LANGLOPENDE SCHULDEN		
13.9.1	Schulden/leningen overheid	848	1.842
13.9.2	Schulden/leningen kredietinstellingen	4.005.065	4.254.428
13.9.3	Derivatenportefeuille	81.914	259.341
13.9.4	Waarborgsommen	2.891	2.663
	Totaal langlopende schulden	4.090.718	4.518.274
13.10	F. KORTLOPENDE SCHULDEN		
13.10.1	Schulden aan overheid	998	1.079
13.10.2	Schulden aan groepsmaatschappijen	-	11
13.10.3	Schulden aan kredietinstellingen	535	6.436
13.10.4	Schulden aan leveranciers	11.058	12.843
13.10.5	Belastingen en premies sociale verzekering	15.832	18.486
13.10.6	Schulden ter zake van pensioenen	571	529
13.10.7	Overige schulden	9.620	6.642
13.10.8	Overlopende passiva	40.682	43.952
13.10.9	Schulden aan deelnemingen	14.373	-
	Totaal kortlopende schulden	93.669	89.978
	TOTAAL PASSIVA	11.735.302	12.410.276

12 Enkelvoudige Winst-en-Verliesrekening over 2022

Ref.		2022 (x € 1.000)	2021 (x € 1.000)
14.1.1	Huuropbrengsten	500.506	501.834
14.1.2	Opbrengsten servicecontracten	23.819	22.381
14.1.3	Lasten servicecontracten	-24.418	-24.134
14.1.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-36.988	-27.370
14.1.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	-143.471	-134.160
14.1.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-92.358	-76.986
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	227.090	261.565
14.2.1	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-
14.2.2	Opgeofferde marktwaarde vastgoed in ontwikkeling	0	-
14.2.3	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	1	36
	Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1	36
14.3.1	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	400.193	71.372
14.3.2	Verkoopkosten inclusief toegerekende organisatiekosten	-599	-774
14.3.3	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-462.905	-76.119
	Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-63.312	-5.521
14.4.1	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-163.594	-18.571
14.4.2	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-220.650	1.545.918
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-384.244	1.527.347
14.5.1	Opbrengsten overige activiteiten	22.641	72.898
14.5.2	Kosten overige activiteiten	-2.134	7.649
	Netto resultaat overige activiteiten	20.508	80.547
14.6	Overige toegerekende organisatiekosten	-22.438	-13.217
14.7	Leefbaarheid	-7.762	-7.019
14.8.1	Opbrengsten van effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	692	2.197
14.8.2	Rentelasten en soortgelijke kosten	-282.359	-968.211
14.8.3	Baten en lasten van derivaten	149.819	67.503
14.8.4	Rentebaten en overige opbrengsten	207	1.009.000
	Saldo financiële baten en lasten	-131.641	110.489
	Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-361.798	1.954.227
14.9.1	Resultaat groepsmaatschappijen na belasting	266	-2.326
14.9.2	Resultaat andere deelnemingen	-10.298	38.063
14.10	Belastingen	33.473	-86.062
	(TOTAAL)RESULTAAT NA BELASTING	-338.356	1.903.902

13 Toelichting op de enkelvoudige balans en winst-en-verliesrekening per 31 december 2022

Alle bedragen in de tabellen x € 1.000, tenzij anders vermeld.

Algemeen

Transacties tussen verbonden partijen geschieden "at arm's length base". Indien en voor zover er geen specifieke afspraken gelden wordt tussen Stichting Vestia en haar verbonden partijen 0% rente berekend over de onderlinge schuldverhouding. Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen van waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de grondslagen van de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Overzicht deelnemingen

Hierna is een overzicht opgenomen van alle deelnemingen van Stichting Vestia (enkelvoudig) inclusief inzicht in de financiële situatie. Indien de jaarrekening over 2022 van de betreffende deelneming nog niet gereed is, wordt het jaartal van de laatst vastgestelde jaarrekening vermeld.

#	KvK nr.	Naam verbinding	Verslagjaar	Eigen vermogen	Balans totaal	Jaaromzet	Jaarresultaat	Kapitaal-deelname	% kapitaal-deelname	% gerechtigd in het resultaat	% financiering afkomstig van Vestia
1	29038013	Verantwoord Wonen B.V.	2022	7.294	32.045	2.422	549	52.018	100%	100%	0,0%
2	24140008	Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V.	2021	18.418	30.444	2.011	478	84	0,62%	0,62%	0,4%
3	27091235	Stadsherstel Den Haag en omgeving N.V.	2021	24.554	48.265	3.237	1.129	120	0,65%	0,65%	0,3%
4	60384867	WOM Den Haag Zuidwest B.V.	2022	179.728	143.810	53.872	9.428	111.000	58%	58%	39,5%
5	29034021	Stichting De Glazen lift	2021	1.385	1.391	255	-147	179	0%	12,93%	11,5%
6	27190207	Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer	2021	-150	146	95	-62	0	0%	42,86%	0,0%

13.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen worden gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde op grond van de meest recente jaarrekening. Indien het eigen vermogen van de deelneming negatief is, wordt de deelneming gewaardeerd op nihil. Voor het aandeel in het negatief eigen vermogen van de deelneming wordt een voorziening ter grootte van het aandeel in het eigen vermogen op de passiefzijde van de balans opgenomen, indien er garanties zijn afgegeven.

Netto vermogenswaarde per jaareinde

	2022	2021
Verantwoord Wonen B.V. Rotterdam	7.294	7.028
Totaal	7.294	7.028

13.5.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	2022	2021
Verantwoord Wonen B.V. Rotterdam		7.368
WOM Den Haag Zuidwest B.V.	127	-
Saldo per 31 december	127	7.368

13.10.2 Schulden op groepsmaatschappijen

	2022	2021
Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer	-	11
Saldo per 31 december	-	11

13.10.9 Schulden aan deelnemingen

	2022	2021
Verantwoord Wonen B.V. Rotterdam	14.373	-
Saldo per 31 december	14.376	-

De schuld aan Verantwoord Wonen B.V. Rotterdam betreft een nog te betalen bedrag van 11,8 miljoen voor de voorziening in Verantwoord Wonen. Zie paragraaf voorziening 8.8.3.

14.9.1 Resultaat groepsmaatschappijen na belasting

	2022	2021
Verantwoord Wonen B.V. Rotterdam	266	-2.326
Totaal	266	-2.326

14 Balans, Winst-en-verliesrekening en kasstromen DAEB/ niet-DAEB

14.1 Balans enkelvoudig per 31 december 2022 DAEB en niet-DAEB

	DAEB (x € 1.000) 31-12-2022	Niet-DAEB (x € 1.000) 31-12-2022	Eliminaties (x € 1.000) 31-12-2022	Totaal (x € 1.000) 31-12-2022
ACTIVA				
A. VASTE ACTIVA				
Materiele Vaste Activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.393	-	-	10.393
Vastgoedbeleggingen				
Vastgoed in exploitatie	7.751.971	3.128.900		10.880.871
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	60.270	15.916		76.186
Totaal vastgoedbeleggingen	7.812.241	3.144.816		10.957.057
Financiële Vaste Activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	7.294		7.294
Andere deelnemingen	179.728	383		180.112
Latente belastingvordering(en)	68.649	52.321		120.970
Leningen u/g	-	-		-
Overige langlopende vorderingen	7	3		10
Interne lening	1.265.436	-	-1.265.436	-
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	1.925.070	-	-1.925.070	-
Totaal financiële vaste activa	3.438.890	60.001	-3.190.506	308.386
<i>Som der vaste activa</i>	11.261.524	3.204.817	-3.190.506	11.275.836
B. VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden	0	6.025		6.025
Grondposities	228	7.298		7.526
Overige voorraden				
Totaal voorraden	228	13.323		13.551
Vorderingen				
Huurdebiteuren	3.986	3.066		7.052
Gemeenten/Rijksoverheid	-7	7		-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	126	-		126
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.438	15.738		24.176
Overige vorderingen	4.274	934		5.208
Overlopende activa	2.421	560		2.981
Vorderingen op niet DAEB-tak	12.596	0	-12.596	-
Totaal vorderingen	31.834	20.305	-12.596	39.543
Liquide middelen	363.517	42.854		406.371
<i>Som der vlottende activa</i>	395.579	76.482	-12.596	459.465
TOTAAL ACTIVA	11.657.103	3.281.299	-3.203.102	11.735.301

	DAEB (x € 1.000)	Niet-DAEB (x € 1.000)	Eliminaties (x € 1.000)	Totaal (x € 1.000)
PASSIVA	31-12-2022	31-12-2022	31-12-2022	31-12-2022
C. EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserves	6.368.407	1.516.770	-1.516.770	6.368.408
Wettelijke reserve deelneming	77.239	-	-	77.239
Overige reserves	847.413	408.302	-408.302	847.413
Totaal eigen vermogen	7.293.059	1.925.072	-1.925.072	7.293.059
D. VOORZIENINGEN				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	198.415	53.063	-	251.478
Voorziening deelnemingen	-18	57		39
Overige voorzieningen	4.027	2.312		6.339
Totaal voorzieningen	202.424	55.432	-	257.856
E. LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden/leningen overheid	848	-		848
Schulden/leningen kredietinstellingen	4.005.065	-		4.005.065
Interne lening	-	1.265.436	-1.265.436	-
Derivatenportefeuille	81.914	-		81.914
Waarborgsommen	699	2.191		2.891
Totaal langlopende schulden	4.088.526	1.267.627	-1.265.436	4.090.718
F. KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	940	57		998
Schulden aan deelnemingen	-	-		-
Schulden aan kredietinstellingen	535	-		535
Schulden aan leveranciers	13.392	-2.335		11.058
Schulden aan DAEB-tak	-	12.596	-12.596	-
Belastingen en premies sociale verzekering	13.415	2.417		15.832
Schulden ter zake van pensioenen	404	167		571
Overige schulden	6.419	3.202		9.620
Overlopende passiva	37.982	2.700		40.682
Schulden aan deelnemingen	7	14.365		14.373
Totaal kortlopende schulden	73.087	33.169	-12.596	93.669
TOTAAL PASSIVA	11.657.103	3.281.300	-3.203.104	11.735.302

14.2 Balans enkelvoudig per 31 december 2021 DAEB en niet-DAEB

	DAEB (x € 1.000) 31-12-2021	Niet-DAEB (x € 1.000) 31-12-2021	Eliminaties (x € 1.000) 31-12-2021	Totaal (x € 1.000) 31-12-2021
ACTIVA				
A. VASTE ACTIVA				
Materiele Vaste Activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.510	-	-	9.510
Vastgoedbeleggingen				
Vastgoed in exploitatie	7.995.181	3.518.529	-	11.513.710
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	24.189	4.927	-	29.116
Totaal vastgoedbeleggingen	8.019.370	3.523.456	-	11.542.826
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	7.028	-	7.028
Andere deelnemingen	190.022	364	-	190.386
Latente belastingvordering(en)	94.061	-9.692	-	84.369
Leningen u/g	3.900	-	-	3.900
Overige langlopende vorderingen	7	3	-	10
Interne lening	1.365.527	-	-1.365.527	-
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	2.199.758	-	-2.199.758	-
Totaal financiële vaste activa	3.853.275	-2.297	-3.565.285	285.693
<i>Som der vaste activa</i>	<i>11.882.155</i>	<i>3.521.159</i>	<i>-3.565.285</i>	<i>11.838.029</i>
B. VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Overige voorraden	207	7.542	-	7.749
Totaal voorraden	207	7.542	-	7.749
Vorderingen				
Huurdebiteuren				
Gemeenten/Rijksoverheid	3.717	3.132	-	6.849
Vorderingen op groepsmaatschappijen	9.382	408	-	9.790
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	7.368	-	7.368
Overige vorderingen	46.098	3.387	-	49.485
Overlopende activa	2.858	339	-	3.197
Vorderingen op niet DAEB-tak	12.879	-	-12.879	-
Totaal vorderingen	74.934	14.634	-12.879	76.689
Liquide middelen	409.374	78.435	-	487.809
<i>Som der vlottende activa</i>	<i>484.515</i>	<i>100.611</i>	<i>-12.879</i>	<i>572.247</i>
TOTAAL ACTIVA	12.366.670	3.621.770	-3.578.164	12.410.276

PASSIVA	DAEB <i>(x € 1.000)</i>	Niet-DAEB <i>(x € 1.000)</i>	Eliminaties <i>(x € 1.000)</i>	Totaal <i>(x € 1.000)</i>
	31-12-2021	31-12-2021	31-12-2021	31-12-2021
C. EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserves	6.920.740	1.803.452	-1.803.452	6.920.740
Wettelijke reserve deelneming	87.532	-	-	87.532
Overige reserves	623.143	396.306	-396.306	623.143
Totaal eigen vermogen	7.631.415	2.199.758	-2.199.758	7.631.415
D. VOORZIENINGEN				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureren	140.845	23.936	-	164.781
Voorziening deelnemingen	-	38	-	38
Overige voorzieningen	3.709	2.081	-	5.790
Totaal voorzieningen	144.554	26.055	-	170.609
E. LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden/leningen overheid	1.842	-	-	1.842
Schulden/leningen kredietinstellingen	4.254.428	-	-	4.254.428
Interne lening	-	1.365.527	-1.365.527	-
Derivatenportefeuille	259.341	-	-	259.341
Waarborgsommen	599	2.064	-	2.663
Totaal langlopende schulden	4.516.210	1.367.591	-1.365.527	4.518.274
F. KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	1.079	-	-	1.079
Schulden aan deelnemingen	-	11	-	11
Schulden aan kredietinstellingen	6.436	-	-	6.436
Schulden aan leveranciers	9.282	3.561	-	12.843
Schulden aan DAEB-tak	-	12.879	-12.879	-
Belastingen en premies sociale verzekering	12.131	6.355	-	18.486
Schulden ter zake van pensioenen	378	151	-	529
Overige schulden	5.013	1.629	-	6.642
Overlopende passiva	40.172	3.780	-	43.952
Totaal kortlopende schulden	74.491	28.366	-12.879	89.978
TOTAAL PASSIVA	12.366.670	3.621.770	-3.578.164	12.410.276

14.3 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening 2022 DAEB en niet-DAEB

	DAEB (x € 1.000)	Niet- DAEB (x € 1.000)	Eliminaties (x € 1.000)	Totaal (x € 1.000)
Huuropbrengsten	351.919	148.588	-	500.506
Opbrengsten servicecontracten	17.560	6.259	-	23.819
Lasten servicecontracten	-18.544	-5.875	-	-24.418
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-26.818	-10.170	-	-36.988
Lasten onderhoudsactiviteiten	-110.110	-33.362	-	-143.471
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-52.357	-40.001	-	-92.358
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	161.650	65.439	-	227.090
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Opgeofferde marktwaarde vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	1	-	1
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	1	-	1
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	260.116	180.193	-40.116	400.193
Verkoopkosten inclusief toegerekende organisatiekosten	-391	-208	-	-599
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-313.438	-184.096	34.629	-462.905
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-53.713	-4.112	-5.487	-63.312
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-118.411	-50.670	5.487	-163.594
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-19.419	-201.231	-	-220.650
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-137.830	-251.901	5.487	-384.244
Opbrengsten overige activiteiten	20.801	1.840	-	22.641
Kosten overige activiteiten	-1.518	-616	-	-2.134
Netto resultaat overige activiteiten	19.283	1.225	-	20.508
Overige toegerekende organisatiekosten	-15.885	-6.552	-	-22.199
Leefbaarheid	-5.729	-2.033	-	-7.762
Opbrengsten van effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	226	466	-	692
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	60.278	51	-60.552	207
Rentelasten en soortgelijke kosten	-195.169	-147.312	60.552	-282.359
Baten en lasten van derivaten	149.819	-	-	149.819
Saldo financiële baten en lasten	15.154	-146.795	-	-131.641
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-17.070	-344.728	-	-361.798
Resultaat groepsmaatschappijen na belasting	-274.688	266	274.688	266
Resultaat andere deelnemingen	-10.293	-5	-	-10.298
Belastingen	-36.305	69.778	-	33.473
(TOTAAL)RESULTAAT NA BELASTING	-338.357	274.688	274.688	-338.357

14.4 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening 2021 DAEB en niet-DAEB

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Huuropbrengsten	352.246	149.588	-	501.834
Opbrengsten servicecontracten	17.113	5.268	-	22.381
Lasten servicecontracten	-18.478	-5.656	-	-24.134
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-19.773	-7.597	-	-27.370
Lasten onderhoudsactiviteiten	-101.364	-32.796	-	-134.160
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-62.032	-14.954	-	-76.986
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	167.712	93.853	-	261.565
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Opgeofferde marktwaarde vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	36	-	36
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	36	-	36
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	47.620	26.696	-2.944	71.372
Verkoopkosten inclusief toegerekende organisatiekosten	-544	-230	-	-774
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-52.590	-26.321	2.792	-76.119
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-5.514	145	-152	-5.521
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-55.376	36.653	152	-18.571
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.130.521	415.397	-	1.545.918
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.075.145	452.050	152	1.527.347
Opbrengsten overige activiteiten	71.132	1.766	-	72.898
Kosten overige activiteiten	8.057	-408	-	7.649
Netto resultaat overige activiteiten	79.189	1.358	-	80.547
Overige toegerekende organisatiekosten	-9.327	-3.890	-	-13.217
Leefbaarheid	-5.168	-1.851	-	-7.019
Opbrengsten van effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	1.694	503	-	2.197
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.071.290	-152	-63.157	1.007.981
Rentelasten en soortgelijke kosten	-958.863	-71.485	63.157	-967.191
Baten en lasten van derivaten	67.502	-	-	67.502
Saldo financiële baten en lasten	181.623	-71.134	-	110.489
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	1.483.661	470.566	-	1.954.227
Resultaat groepsmaatschappijen na belasting	441.696	-2.326	-441.696	-2.326
Resultaat andere deelnemingen	38.010	53	-	38.063
Belastingen	-59.465	-26.597	-	-86.062
(TOTAAL)RESULTAAT NA BELASTING	1.903.902	441.696	-441.696	1.903.902

14.5 Enkelvoudige kasstromen 2022 DAEB en niet-DAEB

	DAEB (x € 1.000)	Niet-DAEB (x € 1.000)	Eliminaties (x € 1.000)	Totaal (x € 1.000)
Huurontvangsten	351.442	148.234	-	499.676
Vergoedingen	18.868	5.813	-	24.682
Overige bedrijfsontvangsten	20.722	1.742	-	22.464
Rente-ontvangsten	61.017	106	-60.552	570
	452.049	155.895	-60.552	547.392
Personeelsuitgaven	-33.405	-13.227	-	-46.632
Erfpacht	-6	-124	-	-130
Onderhoudsuitgaven	-94.995	-27.747	-	-122.743
Overige bedrijfsuitgaven	-37.304	-58.794	-	-96.098
Rente-uitgaven	-258.933	-147.312	-60.552	-345.693
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-235	-97	-	-332
Verhuurderheffing	-28.958	-4.620	-	-33.577
Leefbaarheid	-1.920	-355	-	-2.275
Vennootschapsbelasting	-14.541	4.983	-	-9.557
	-470.297	-247.291	-60.552	-657.036
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	-18.248	-91.395	-	-109.643
Verkoop bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	271.715	202.921	-	474.636
Verkoop/overdracht grond	-	253	-	253
Ontvangsten financiële vaste activa	104.274	9.986	-100.374	13.886
	375.989	213.160	-100.374	488.775
Nieuwbouw huur woon- en niet woongelegenheden	-7.604	-16.359	-	-23.963
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden	-89.676	-16.576	-	-106.252
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-83	-	-83
Investeringen overig	-82.306	-23.937	-	-106.243
Uitgaven financiële vaste activa	-138	-18	-	-155
	-179.724	-56.971	-	-236.696
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	196.265	156.189	-	252.079
Aflossingen geborgde leningen	-223.873	-	-	-223.873
Aflossingen interne leningen	-	100.374	-100.374	-
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	223.873	100.374	-100.374	223.873
MUTATIE GELDMIDDELEN	-45.856	-35.584	-	-81.439

LIQUIDE MIDDELEN				
1-jan	409.374	78.434	-	487.808
31-dec	363.517	42.854	-	406.371
MUTATIE	45.857	35.580		-81.437
GELDMIDDELEN/KREDIETINSTELLINGEN				

14.6 Enkelvoudige kasstromen 2021 DAEB en niet-DAEB

	DAEB (x € 1.000)	Niet-DAEB (x € 1.000)	Eliminaties (x € 1.000)	Totaal (x € 1.000)
Huurontvangsten	352.202	151.694	-	503.896
Vergoedingen	17.848	5.197	-	23.045
Overige bedrijfsontvangsten	71.085	1.856	-	72.941
Rente-ontvangsten	63.984	38	-63.157	865
	505.119	158.785	-63.157	600.747
Personeelsuitgaven	-31.996	-13.379	-	-45.375
Erfpacht	-54	-143	-	-197
Onderhoudsuitgaven	-92.061	-27.544	-	-119.605
Overige bedrijfsuitgaven	-54.973	-20.689	-	-75.662
Rente-uitgaven	-195.576	-71.637	63.157	-204.056
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-240	-97	-	-337
Verhuurderheffing	-41.323	-6.436	-	-47.759
Leefbaarheid	-1.726	-344	-	-2.070
	-417.949	-140.269	63.157	-495.061
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	87.170	18.516	-	105.686
Verkoop bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	55.275	22.563	-152	77.686
Verkoop/overdracht grond	-3	501	-	498
Ontvangsten financiële vaste activa	50.077	3.373	-25.077	28.373
	105.349	26.437	-25.229	106.557
Nieuwbouw huur woon- en niet woongelegenheden	-32.615	-654	-	-33.269
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden	-61.215	-8.157	-	-69.372
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-162	-	-162
Investeringen overig	-2.571	-10.663	152	-13.082
Uitgaven financiële vaste activa	-	-	-	-
	-96.401	-19.636	152	-115.885
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	8.948	6.801	-25.077	-9.328
Aflossingen geborgde leningen	-85.323	-	-	-85.323
Aflossingen ongeborgde leningen	-	-25.077	25.077	-
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-85.323	-25.077	25.077	-85.323
MUTATIE GELDMIDDELEN	10.795	240	-	11.035
LIQUIDE MIDDELEN				
1-jan	398.579	78.194	-	476.773
31-dec	409.374	78.434	-	487.808
MUTATIE GELDMIDDELEN/KREDIETINSTELLINGEN	10.795	240	-	11.035

14.7 Toelichting eliminatie

In de voorgaande paragrafen zijn een aantal posten geëlimineerd. Deze posten hebben betrekking op de manier waarop een deel van de leningenportefeuille van Vestia is toebedeeld aan de niet-DAEB-tak. Dit is gebeurd in de vorm van een interne lening van de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak, waarover rente en aflossing wordt berekend. Deze lening en de daarbij horende geldstromen blijven binnen de toegelaten instelling Stichting Vestia en hebben dus geen invloed op de geconsolideerde financiële positie. Interne verkopen tussen de DAEB en de niet-DAEB tak worden ook geëlimineerd. Hetzelfde geldt voor de toedeling van het Eigen Vermogen. Dit is vormgegeven als ware de niet-DAEB-tak een 100% dochter van de DAEB-tak.

15 Gebeurtenissen na balansdatum

Op 1 januari 2023 splitst Stichting Vestia op in drie nieuwe stichtingen: Stichting Stedelink, Stichting Hef Wonen en Stichting Hof wonen. Vanaf 1 januari 2023 hield Stichting Vestia op te bestaan en zijn de nieuwe stichtingen haar rechtsopvolgers. Zie paragraaf 4.2 voor toelichting op de continuïteit.

Op 6 april zijn Stichting Hef Wonen, Stichting Hof Wonen, Stichting Stedelink en BNP Paribas S.A. een definitieve overeenkomst aangegaan over de afwikkeling van alle vorderingen met betrekking tot de tussen Stichting Vestia en BNP Paribas gesloten derivatentransacties in de periode tot juni 2012. Hef Wonen, Hof Wonen en Stedelink zijn de rechtsopvolgers van Vestia.

Als onderdeel van deze schikking betaalt BNP Paribas een bedrag van EUR 37.5 miljoen, zonder erkenning van enige aansprakelijkheid of onrechtmatig handelen. Partijen doen over en weer afstand van alle vorderingen in verband met deze derivatentransacties. De overige voorwaarden van deze schikking zijn vertrouwelijk. Met deze schikking komt een einde aan het geschil tussen partijen.

16 Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

De WNT is van toepassing op Stichting Vestia. Het voor Stichting Vestia toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 216.000, het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse H.

De wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) stelt maxima aan de hoogte van bezoldiging en ontslagvergoedingen van topfunctionarissen en schrijft voor wat daarover openbaar gemaakt moet worden. Ook schrijft de wet voor wat openbaar gemaakt moet worden inzake bezoldigingen van niet-topfunctionarissen.

Leidinggevende topfunctionarissen

Het bestuur heeft per 1 oktober 2016 een directieraad ingesteld, waarin bestuur en directeuren zitting hebben. Daarmee vallen naast de 2 bestuurders ook de directeuren vanaf 1 oktober 2016 onder de WNT. In 2022 bedroeg de bezoldiging:

bedragen x € 1	A.J.M Schakenbos	W.F. de Mooij	R.J. Feenstra	R.C.C. Bik	C.K.E. de Jager	R. Straver	P.A.C. Tazelaar
Functiegegevens	Voorzitter Raad van Bestuur	Lid Raad van Bestuur	Lid Raad van Bestuur	Directeur B&C	Directeur Vastgoed	Directeur Wonen	Directeur SB&C
Aanvang en einde functievulling in 2022	1/1-31/12	nvt	1/1-31/12	1/1-31/07	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	nvt	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	nvt	ja	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging							
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	197.997	nvt	186.155	102.137	174.172	176.298	153.122
Beloningen betaalbaar op termijn	19.050	nvt	18.992	11.043	18.909	18.940	18.856
Subtotaal	217.047	nvt	205.147	113.180	193.081	195.238	171.978
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	216.000	nvt	216.000	125.458	216.000	216.000	216.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging	217.047	nvt	205.147	113.180	193.081	195.239	171.978
	Op deze functionaris is het overgangsrecht van toepassing waardoor er geen sprake is van een onrechtmatige overschrijding van de norm. De overschrijding is € 1.047	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2021	A.J.M Schakenbos	W.F. de Mooij	R.J. Feenstra	R.C.C. Bik	C.K.E. de Jager	R. Straver	P.A.C. Tazelaar
	Voorzitter Raad van Bestuur	Lid Raad van Bestuur	n.v.t.	Directeur B&C	Directeur Vastgoed	Directeur Wonen	Directeur SB&C

Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1-31/12	1/1-30/9	1/9-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	199.970	142.561	60.236	169.799	142.207	169.800	140.124
Beloningen betaalbaar op termijn	18.382	13.760	6.107	18.287	18.214	18.293	18.213
Subtotaal	218.352	156.321	66.343	188.086	160.421	188.093	158.337
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	209.000	156.321	69.858	209.000	209.000	209.000	209.000
Totaal bezoldiging 2021	218.352	156.321	66.343	188.086	160.421	188.093	158.337
Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen	154	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2022		
Bedragen x € 1	M.A.J. Timmermans	S.J. Burgmeijer
Functiegegevens	Directeur O&O	Directeur HR
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1-31/12	1/1-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	163.551	153.931
Beloningen betaalbaar op termijn	18.853	18.853
Subtotaal	182.404	172.784
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	216.000	216.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging	182.404	172.784
Gegevens 2021		
Bedragen x € 1	M.A.J. Timmermans	S.J. Burgmeijer
Functiegegevens	Directeur O&O	Directeur HR
Dienstbetrekking	Ja	Ja
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1-31/12	1/1-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	140.599	140.139
Beloningen betaalbaar op termijn	18.215	18.211
Subtotaal	158.814	158.350
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	209.000	209.000
Totaal bezoldiging 2021	158.814	158.351

Algemene toelichting

De arbeidsovereenkomsten zijn voor onbepaalde tijd. De benoemingen als bestuurder zijn voor een periode van telkens 4 jaar. Herbenoemingen hebben in 2017 plaatsgevonden. Mevrouw de Mooij is als lid van de Raad van Bestuur afgetreden conform het zittingstermijn. De heer Feenstra is in 2021 toegetreden als lid van de Raad van Bestuur.

Toelichtingen op de bezoldiging

Voor de heer Schakenbos geldt dat de bezoldiging hoger is dan de toepasselijke WNT-norm. Op deze topfunctionaris is het overgangsrecht van toepassing waardoor er geen sprake is van een onrechtmatige overschrijding van de norm. De overschrijding is € 1.047.

Toeziethoudende topfunctionarissen

De vergoedingen aan de leden van de Raad van Commissarissen in 2022 (en 2021) zijn in onderstaand overzicht opgenomen (exclusief BTW). RvC- leden zijn vanaf 7 mei 2021 niet meer btw-plichtig.

bedragen x € 1	J. Kriens	V. Gruis	M. Drijver	J. van Wingerden	P.S.G. Fransman	B. Spelbos	H. Sahin-Ardic
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	15/3-31/12	15/3-10/12
Bezoldiging	30.300	20.900	20.900	20.900	20.900	16.720	15.517
Algemeen Bezoldiging	32.400	21.600	21.600	21.600	21.600	20.900	20.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.400	21.600	21.600	21.600	21.600	17.280	15.859
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totaal bezoldiging	30.300	20.900	20.900	20.900	20.900	16.720	15.517
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2021

bedragen x € 1	L.J. Wijngaarden	J. Kriens	V. Gruis	M. Drijver	A.E. de Groot	W. vd Toorn Vrijthoff	J. van Wingerden	P.S.G. Fransman
Functiegegevens	Voorzitter	Lid Voorzitter vanaf 29/10	Lid Voorzitter van 5/10 tot 28/10	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1-1/10	1/1-31/12	1/5 – 31/12	1/1-31/12	1/1 – 28/2	1/1-30/4	1/3 – 31/12	1/1 – 31/12

Bezoldiging	23.513	22.732	14.716	20.900	3.378	6.871	17.522	20.900
Algemeen Bezoldiging	31.350	Max bezoldiging €20.900 vanaf 29/10 voorzitter RvC	Max bezoldiging 20.900. Van 5/10 tot 28/10 voorzitter RvC	20.900	20.900	20.900	20.900	20.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.534	22.732	14.716	20.900	3.378	6.871	17.522	20.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totaal bezoldiging	23.513	22.732	14.716	20.900	3.378	6.871	17.522	20.900
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Algemene

toelichting

De toepasselijke norm voor de toezichthoudende topfunctionarissen voor 2022 is 15% ofwel € 32.400 (voorzitter) dan wel 10% ofwel € 21.600 (overige leden) van de maximale bezoldiging van de leidinggevende topfunctionarissen (€ 216.000).

De heer B. Spelbos is per 15 maart aangetreden, mevrouw H. Sahin-Ardic is per 15 maart 2022 aangetreden en per 10 december 2022 afgetreden vanwege haar aanstelling als burgemeester van Rijswijk.

Overige rapportageverplichtingen op grond van WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

17 Overige gegevens

Statutaire regeling resultaatbestemming

In de statuten van de toegelaten instelling zijn geen bepalingen opgenomen ten aanzien van de wijze van bestemming van het resultaat. Wel is opgenomen dat het doel van de stichting is werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting en dat het vermogen daartoe ingezet dient te worden.

Rechtsopvolgers van Stichting Vestia, te weten Stichting Hef Wonen, Stichting Hof Wonen en Stichting Stedelink

Rotterdam, 20 april 2023

Raad van Bestuur:

wg

Mevrouw M.W.H. Kolsteeg

Voorzitter

wg

De heer R.J. Feenstra

Lid

Rotterdam, 20 april 2023

Raad van Commissarissen:

wg

Mevrouw J. Kriens

Voorzitter

wg

Mevrouw J. van Wingerden

Lid

wg

De heer P.S.G. Fransman

Lid

wg

De heer R.J. Kohsiek

Lid

wg

De heer A.G.J.M. Zwart

Lid

Rotterdam, 20 april 2023

Raad van Bestuur:

wg

De heer A. Halm

Bestuursvoorzitter

wg

Mevrouw C.K.E. de Jager

Lid

Raad van Commissarissen:

wg

Mevrouw Y.I. Tümer

Voorzitter

wg

De heer A.C.N. van de Ven

Lid

wg

Mevrouw J.E.M. Tijhuis

Lid

wg

De heer V.H. Gruis

Lid

wg

De heer J.H. Veefkind

Rotterdam, 20 april 2023

Raad van Bestuur:

wg

De heer Z. El-Khetabi

Voorzitter

wg

Mevrouw M.A.J. Timmermans

Lid

Rotterdam, 20 april 2023

Raad van Commissarissen:

wg

De heer B.A. Spelbos

Voorzitter

wg

De heer A.L. Duijmaer van Twist

Lid

wg

De heer A.W.H. Klerkx

Lid

wg

Mevrouw M.A.J. Govers

Lid

wg

Mevrouw G.M. Smid Marsman

Lid

18 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant