

# Jaarrekening 2022



antares

# Jaarrekening 2022

---

## Inhoud

<b>Balans per 31 december 2022 (voor resultaatbestemming)</b>	<b>3</b>
<b>Winst-en-verliesrekening over 2022</b>	<b>5</b>
<b>Kasstroomoverzicht over 2022</b>	<b>6</b>
<b>Grondslagen van waardering in de jaarrekening</b>	<b>8</b>
1. Vastgoedbeleggingen	10
2. Materiële vaste activa	17
3. Financiële vaste activa	17
4. Voorraden	18
5. Vorderingen	18
6. Liquide middelen	19
8. Voorzieningen	19
9. Langlopende schulden	19
10. Kortlopende schulden	20
<b>Grondslagen van de resultaatbepaling in de jaarrekening</b>	<b>20</b>
11. Huuropbrengsten	20
12.1 Opbrengsten en 12.2 Lasten servicecontracten	20
13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	21
14. Lasten onderhoudsactiviteiten	21
15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	21
16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	21
17. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22
18. Opbrengsten en kosten overige activiteiten	22
19. Overige organisatiekosten	22
20. Leefbaarheid	23
21. Financiële baten en lasten	23
22. Belastingen	23
23. Resultaat deelnemingen	24
<b>Grondslagen voor het kasstroomoverzicht</b>	<b>24</b>
<b>Toelichting op de balans</b>	<b>25</b>
<b>Toelichting op de winst-en-verliesrekening</b>	<b>55</b>
<b>WNT-verantwoording 2022 Antares Woonservice</b>	<b>65</b>
<b>Enkelvoudige balans DAEB</b>	<b>68</b>
<b>Winst-en-verliesrekening DAEB</b>	<b>70</b>
<b>Kasstroomoverzicht DAEB</b>	<b>71</b>
<b>Enkelvoudige balans niet-DAEB</b>	<b>73</b>
<b>Winst-en-verliesrekening niet-DAEB</b>	<b>75</b>
<b>Kasstroomoverzicht niet-DAEB</b>	<b>76</b>
<b>Ondertekening en vaststelling</b>	<b>78</b>
<b>Overige gegevens</b>	<b>79</b>

**Balans per 31 december 2022 (voor resultaatbestemming)***(in euro's)*

<b>Actief</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Vaste activa</b>		
<b>1. Vastgoedbeleggingen</b>		
1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie	837.760.820	854.854.723
1.1 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	92.406.304	95.341.376
1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.210.304	2.306.998
1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB	2.349.474	4.546.180
1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie niet-DAEB	1.736.357	670.619
	<b>936.463.259</b>	<b>957.719.896</b>
<b>2. Materiële vaste activa</b>		
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.503.571	4.450.897
<b>3. Financiële vaste activa</b>		
3.1 Deelnemingen	133.692	133.975
	<b>133.692</b>	<b>133.975</b>
<b>Som van de vaste activa</b>	<b>941.100.522</b>	<b>962.304.768</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>4. Voorraden</b>		
4.1 Vastgoed bestemd voor eigen exploitatie	1.266.153	1.199.834
4.2 Vastgoed bestemd voor verkoop	8.130	-
	<b>1.274.283</b>	<b>1.199.834</b>
<b>5. Vorderingen</b>		
5.1 Huurdebiteuren	143.654	185.460
5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.382.785	1.728.983
5.3 Overige vorderingen	180.997	431.187
5.4 Overlopende activa	254.279	922.426
	<b>1.961.715</b>	<b>3.268.056</b>
<b>6. Liquide middelen</b>	<b>8.347.327</b>	<b>4.883.334</b>
<b>Som van de vlottende activa</b>	<b>11.583.325</b>	<b>9.351.224</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>952.683.847</b>	<b>971.655.992</b>

**Balans per 31 december 2022 (voor winstbestemming)***(in euro's)*

<b>Passief</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>7. Eigen vermogen</b>		
7.1 Herwaarderingsreserve	440.091.755	478.084.536
7.2 Overige reserves	304.707.020	62.436.585
7.3 Resultaat na belasting van het boekjaar	-19.011.531	204.277.657
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>725.787.243</b>	<b>744.798.778</b>
<b>8. Voorzieningen</b>		
8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	681.268	2.401.783
8.2 Latente belastingverplichtingen	-18.532	1.703.532
8.3 Overige voorzieningen	176.795	178.447
	<b>839.531</b>	<b>4.283.762</b>
<b>9. Langlopende schulden</b>		
9.1 Leningen overheid	5.526.282	6.200.683
9.2 Leningen kredietinstellingen	199.653.867	205.686.203
9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkoop onder voorwaarden	1.667.423	1.789.898
9.4 Overige schulden	171.999	120.320
	<b>207.019.571</b>	<b>213.797.104</b>
<b>10. Kortlopende schulden</b>		
10.1 Schulden aan overheid	599.217	516.398
10.2 Schulden aan kredietinstellingen	10.462.596	3.460.249
10.3 Schulden aan leveranciers	1.721.519	1.005.624
10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.803.065	419.203
10.5 Schulden ter zake pensioenen	318	-
10.6 Overlopende passiva	3.450.787	3.374.874
	<b>19.037.502</b>	<b>8.776.347</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>952.683.847</b>	<b>971.655.992</b>

**Winst-en-verliesrekening over 2022***(in euro's)*

<b>Functioneel model</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
11. Huuropbrengsten	44.387.548	43.652.522
12.1 Opbrengsten servicecontracten	1.323.178	1.579.247
12.2 Lasten servicecontracten	-1.691.195	-2.056.334
13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.457.209	-4.299.281
14. Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.011.028	-11.385.633
15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.797.387	-6.013.239
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>22.753.907</b>	<b>21.477.282</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille DAEB	956.328	894.592
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille niet-DAEB	336.453	369.758
<b>16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.292.781</b>	<b>1.264.350</b>
17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.354.661	-8.038.631
17.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-28.736.157	199.314.627
17.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	34.781	202.314
<b>17. Waardeveranderingen</b>	<b>-34.056.037</b>	<b>191.478.310</b>
Opbrengst overige activiteiten	288.664	309.529
<b>18. Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>288.664</b>	<b>309.529</b>
<b>19. Overige organisatiekosten</b>	<b>-328.803</b>	<b>-3.370.798</b>
<b>20. Leefbaarheid</b>	<b>-1.011.129</b>	<b>-894.026</b>
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	21.514	14.033
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	72.272	46.040
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.359.526	-5.807.917
<b>21. Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-5.265.740</b>	<b>-5.747.844</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-16.326.357</b>	<b>204.516.803</b>
22. Belastingen	-2.684.891	-239.014
23. Resultaat deelnemingen	-283	-132
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-19.011.531</b>	<b>204.277.657</b>

**Kasstroomoverzicht over 2022***(in euro's)*

	2022	2021
<b>Ontvangsten</b>		
Huren:		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	37.251.124	36.520.571
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	3.552.840	3.544.855
Onzelfstandige wooneenheden DAEB	572.712	540.501
Intramuraal DAEB	917.264	913.984
Intramuraal niet-DAEB	114.065	111.440
Maatschappelijk onroerend goed DAEB	1.030.778	1.089.866
Bedrijfsmatig onroerend goed niet-DAEB	661.600	561.975
Parkeervoorzieningen niet-DAEB	307.611	287.380
<b>Totaal huurontvangsten</b>	<b>44.407.994</b>	<b>43.570.572</b>
Vergoedingen	1.660.679	1.670.028
Overige bedrijfsontvangsten	237.311	202.310
Renteontvangsten	2.834	1.409
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>46.308.818</b>	<b>45.444.319</b>
<b>Uitgaven</b>		
Erfpacht	28.964	8.000
Personeelsuitgaven	4.833.318	4.420.565
Onderhoudsuitgaven	9.421.157	8.061.400
Overige bedrijfsuitgaven	7.245.932	6.730.949
Rente-uitgaven	5.319.392	5.782.107
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	130.550	15.352
Verhuurdersheffing	2.728.474	3.973.320
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investering gebonden	281.967	249.033
Vennootschapsbelasting	1.859.449	2.581.873
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>31.849.203</b>	<b>31.822.599</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>14.459.615</b>	<b>13.621.720</b>

	2022	2021
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	5.682.741	3.313.188
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	2.544.596	2.167.500
Verkoopontvangsten grond DAEB	-	1.112.655
(Des)investeringsontvangsten overig DAEB	1.859.830	240.529
(Des)investeringsontvangsten overig niet-DAEB	186	46.867
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>10.087.353</i>	<i>6.880.469</i>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	4.992.707	2.817.389
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	3.743.085	-
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	10.897.048	17.702.063
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	1.440.041	437.826
Nieuwbouw koop, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	48.000	632.457
Investeringen overig DAEB	51.802	1.736
Investeringen overig niet-DAEB	205.578	413.756
Externe kosten bij verkoop DAEB	106.915	83.563
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	53.967	55.897
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>21.531.143</i>	<i>22.144.687</i>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-11.443.790</b>	<b>-15.264.218</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-11.443.790</b>	<b>-15.264.218</b>
<b>Financieringsactiviteiten ingaand</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	8.500.000	11.985.487
<b>Financieringsactiviteiten uitgaand</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	8.051.832	7.964.065
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>448.168</b>	<b>4.021.422</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>3.463.993</b>	<b>2.378.924</b>
<b>Liquide middelen per 1 januari</b>	<b>4.883.334</b>	<b>2.405.410</b>
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	<b>8.347.327</b>	<b>4.883.334</b>

# Grondslagen van waarderingen in de jaarrekening

## Algemeen

Stichting Antares Woonservice is statutair gevestigd op de Venloseweg 7, 5931 GR Tegelen en is ingeschreven bij het handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 12012288. De jaarrekening is opgemaakt op 14 juni 2023.

## Activiteiten van Antares

Stichting Antares Woonservice is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij streeft daarbij naar mensen te huisvesten in vitale wijken en kernen in de gemeenten Venlo en Peel en Maas.

## Continuïteit

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

## Groepsverhoudingen

Stichting Antares Woonservice staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is hierna opgenomen:

### Niet-geconsolideerde maatschappijen:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
Antares Diensten B.V.	Venlo	100%	Huisvestingbelang/ dienstverlening

Op grond van art. 2:406, lid 1 BW rust op het groepshoofd, Stichting Antares Woonservice een consolidatieplicht. Aangezien de betekenis van de dochtermaatschappij in financiële zin ultimo 2022 slechts zeer beperkt van invloed is op het inzicht dat de jaarrekening dient te geven in het vermogen en resultaat, maakt Stichting Antares Woonservice gebruik van de consolidatievrijstelling op grond van art. 2:407, lid 1 sub a BW.

De dochtermaatschappij heeft geen personeel in dienst en heeft slechts geringe activiteiten in het verslagjaar, het financieel belang van zowel het balanstotaal, het resultaat als de onderliggende individuele posten in verhouding tot het geheel is te verwaarlozen.

## Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Stichting Antares Woonservice is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting. In de Woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Ook is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen volgens het kostprijsmodel.



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

### **Oordelen en schattingen**

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid over deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de geconsolideerde jaarrekening in de toekomstige jaren.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen en de beleidswaarde. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

### **Presentatiewijziging**

In de jaarrekening 2022 is geen sprake van een presentatiewijziging.

### **Stelselwijziging**

In de jaarrekening 2022 is geen sprake van een stelselwijziging.

### **Schattingswijziging**

In de jaarrekening 2022 is geen sprake van een schattingswijziging.

# 1. Vastgoedbeleggingen

## 1.1 (DAEB- en niet-DAEB-) vastgoed in exploitatie

### Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geïnclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, volgens het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 over de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en ook is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

### Complexindeling

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

### Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Verder zijn in de vervaardigingskosten een redelijk deel van de indirecte kosten opgenomen en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

### Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de woningwet na eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instelling Volkshuisvesting vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de regeling toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Bij toepassen van het handboek wordt zowel de basisversie als de full versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Op basis van artikel 31 van het BTIV worden bij de waardering de volgende categorieën onderscheiden:

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

Antares hanteert voor alle categorieën de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Bij de waardering van het vastgoed in een taxateur betrokken en zijn vrijheidsgraden van toepassing over uitgangspunten en parameters voor waardering. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

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

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

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

### **Uitgaven na eerste verwerking**

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen vastgoed in exploitatie, zoals verduurzaming, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract als de kostprijs van de investering hoger is dan de stijging van de marktwaarde van het complex (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde')). Hiervoor wordt een voorziening voor onrendabele investeringen gevormd voor zover de uitgaven voor een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

### **Groot onderhoud**

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 20 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt. Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hierna beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed.

## Onderscheid onderhoud en verbetering

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' wordt behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

### Onderhoud

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid of complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en dus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven. De onderhoudsuitgaven betreffen dus de uitgaven om een verhuurbare eenheid of complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat erin of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen volgens NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginsel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

### Verbetering

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

De investeringen voor verbetering betreffen dus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, eenheid, dan wel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet al in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen;
- Een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

### Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, dat gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht. Een ingrijpende verbouwing betreft dus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid of complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid of het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit komt tot stand via een projectmatige aanpak. Antares werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (of de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (assetmanagement) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de verhuurbaarheid op lange termijn van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting. |

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

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

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan drie van de vier criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is dan dient de corporatie te kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing.

Bovenstaande betekent dat de corporatie voor de aanpak een investeringsafweging heeft gemaakt en er redelijkerwijs geen sprake meer is van terugbrengen in oude of vergelijkbare staat van het vastgoed. Het complex voldoet na de aanpak aan de hedendaagse kwaliteitsstandaarden. Mocht niet aan bovenstaande criteria zijn voldaan, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt voor alle bouwdeelementen de reguliere lijn uit dit memo zoals toegelicht onder het kopje 'Onderscheid onderhoud en verbeteringen'.

### **Herwaarderingsreserve**

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

### **Afschrijvingen**

Op de vastgoedbeleggingen in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

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

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2022 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

## Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling Toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting op de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling volkshuisvesting en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroomgenererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Antares Woonservice. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandig en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, daarom geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt ook uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het 'Handboek modelmatig waarderen'. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Antares hanteert in zijn streefhuurbeleid een dynamisch model, waarbij een combinatie van vaste streefhuren op de aftoppingsgrenzen en variabele streefhuren waar dat mogelijk is, worden toegepast.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst-en-verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. De onderhoudsnorm is bepaald voor de langetermijnhorizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van minimaal 15 jaar.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Antares Woonservice heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	2022	2021
Streefhuur van % van de maximaal redelijke huur	80%	80%
Norm onderhoud	2.733	2.517
Norm beheerslasten	998	1.010

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

Antares Woonservice heeft hierbij de uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn daarom van invloed op deze waarde.

### **1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

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

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

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden over terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Als de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

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

#### **Vastgoed**

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

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

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

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

#### **Grondposities**

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen over, van, voor de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

#### **Herclassificatie van vastgoed**

Herclassificatie is van toepassing als er feitelijk een nieuw vervaardigd actief ontstaat, waarbij het gaat om nieuw ontwikkelen. In geval van herclassificatie van tegen marktwaarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie, naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, is als verkrijgingsprijs van het vastgoed voor de opvolgende waardering de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik te worden genomen.



## 2 Materiële vaste activa

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

#### Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode, rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering (1) en gebaseerd op de volgende gebruiksduur:

- Bedrijfsgebouwen 10-15 jaar
- Terreinen geen afschrijving
- Inventaris 5-20 jaar
- Vervoermiddelen 4-5 jaar
- Automatisering 2-10 jaar

#### Onderhoud

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen. Het groot onderhoud aan materiële vaste activa is verwerkt volgens de componentenbenadering (activeren en afschrijven).

Voor de op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, wat betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voor materiële vaste activa verworven ná 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

## 3 Financiële vaste activa

### 3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, maar niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Stichting Antares Woonservice. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden ook andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming.

Wanneer Stichting Antares Woonservice geheel of ten dele in staat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van de schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met al op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid. Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het

zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

### **3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen**

De vorderingen op groepsmaatschappijen worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

### **3.3 Latente belastingvorderingen**

De latente belastingvorderingen hebben daarnaast betrekking op beleggingen, langlopende schulden en op de aanwezige compensabele verliezen. Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf latente belastingvorderingen.

### **3.4 Leningen u/g**

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen.

## **4 Voorraden**

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

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, wat ook de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na de eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

### **4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop**

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

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

## **5. Vorderingen**

### **Vlottende vorderingen**

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

## 6. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas- en banktegoeden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

## 8. Voorzieningen

### 8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen over toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake als de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Als 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 de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

### 8.2 Overige voorzieningen

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

## 9. Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Stichting Antares Woonservice heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Als de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Stichting Antares Woonservice maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Stichting Antares Woonservice met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. Zie toelichting financiële instrumenten verderop in de jaarrekening over hedge-accounting.

## 10. Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

## Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

### Algemeen

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

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

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Opbrengsten worden verwerkt per afzonderlijke prestatieverplichting. De aard van de belangrijke prestatieverplichtingen en de methode van toerekening van opbrengsten aan verslagperiodes waaronder de wijze van vastlegging van de mate van voltooiing van opdrachten tot dienstverlening is hieronder beschreven voor iedere categorie.

## 11. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen 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. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2022 bedroeg dit maximumpercentage 2,3% voor huurders van woningen met inkomens tot € 47.948 en 3,3% voor huurders met inkomens boven € 47.948. De huurverhoging voor kamers, woonwagens en standplaatsen bedroeg in 2022 maximaal 2,3%.

De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid omdat bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

### 12.1 Opbrengsten en 12.2 lasten servicecontracten

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

### **13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten**

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur- en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

#### **Personeel**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit. Een verplichting wordt opgenomen wanneer de stichting zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de stichting de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

#### **Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

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

### **14. Lasten onderhoudsactiviteiten**

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks en mutatie-onderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Antares 'Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie' in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Zie toelichting en grondslagen bij de rubriek 'Vastgoed in exploitatie'.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Al aangevane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen. De systematiek van toerekening van personeelslasten en overige bedrijfskosten is toegelicht onder 'Toe te rekenen organisatiekosten'.

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

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. De overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing worden verwerkt op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

### **16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

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

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke

rechten op economische voordelen en ook alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarde doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

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

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

## **17. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

### **17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

### **17.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

### **17.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden**

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

## **18. Opbrengsten en kosten overige activiteiten**

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

## **19. Overige organisatiekosten**

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder 'overige organisatiekosten'. Voorbeelden hiervan zijn de kosten van de raad van commissarissen, accountantscontrole en treasury.

Op basis van de RJ Uiting 2021-11 zijn volkshuisvestelijke bijdragen verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder 'Overige organisatiekosten'. Op basis van de economische realiteit is beoordeeld of

er sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage.

## 20. Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven over sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven over sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten, zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweedekansbeleid et cetera.

De uitgaven over fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten, zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

## 21. Financiële baten en lasten

Rentebaten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, als hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

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

## 22. Belastingen

### **Acute belastingen**

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

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

### **Latente belastingen**

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen.

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaatsgevonden op basis van de nettorente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd.

### **23. Resultaat deelnemingen**

Als resultaat deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan Antares toekomende aandeel in het resultaat van de deelneming. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Stichting Antares Woonservice geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling. Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder financiële baten en lasten.

### **Grondslagen voor het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit de operationele activiteiten.



## Toelichting op de balans

Vaste activa	2022	2021
<b>1. Vastgoedbeleggingen</b>		
1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie	837.760.820	854.854.723
1.1 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	92.406.304	95.341.376
1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.210.304	2.306.998
1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB	2.349.474	4.546.180
1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie niet-DAEB	1.736.357	670.619
	<b>936.463.259</b>	<b>957.719.896</b>
<b>1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	<b>1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	<b>1.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</b>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	431.551.215	52.002.696
Cumulatieve herwaarderingen	423.303.508	43.338.680
<b>Boekwaarde per 1 januari 2022</b>	<b>854.854.723</b>	<b>95.341.376</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen – initiële verkrijgingen	251.824	-
Investeringen – oplevering nieuwbouw	2.515.001	1.783.963
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	8.424.198	2.161.432
Investeringen – geriefsverbeteringen	1.323.313	139.362
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-4.391.589	-2.074.523
Subsidies	-1.425.800	-
Aanpassing marktwaarde (niet-gerealiseerde waardeveranderingen)	-23.790.850	-4.945.306
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-17.093.903</b>	<b>-2.935.072</b>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	449.592.072	55.971.287
Cumulatieve herwaarderingen	388.168.748	36.435.017
<b>Boekwaarde per 31 december 2022</b>	<b>837.760.820</b>	<b>92.406.304</b>

### WOZ-informatie

De WOZ-waarde volgens de meest recente WOZ-beschikking bedraagt ultimo 2022 € 895,7 miljoen (2021: 853,2 miljoen).

De cumulatieve herwaardering DAEB bestaat uit ongerealiseerde herwaarderingen € 398.667.198 (2021: € 430.764.693) en cumulatieve waardeverminderingen € 10.498.450 (2021: € 7.461.185).

De cumulatieve herwaardering niet-DAEB bestaat uit ongerealiseerde herwaarderingen € 41.424.557 (2021: € 47.319.843) en cumulatieve waardeverminderingen € 4.989.540 (2021: € 3.981.164).

<b>1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b> <b>1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>	1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie DAEB	1.3 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie niet-DAEB
<b>Boekwaarde per 1 januari 2022</b>	<b>2.306.998</b>	<b>4.546.180</b>	<b>670.619</b>
<b>Mutaties</b>			
(Des)investeringen	-224.866	15.204.248	6.342.380
Interne rentetoerekening	-	252.102	73.482
Overboeking van voorraad grond	-	252.062	132.171
Overboeking naar in exploitatie	-	-10.939.199	-3.945.395
Overboeking naar onderhoud	-	-152.413	-
Overige overboekingen	-	-990.069	990.069
Afboeking onrendabel (onttrekking voorziening)	-	-4.793.342	-2.317.419
Overige waardevermeerderingen of -vermindering	128.172	-	-
Subsidies	-	-1.030.095	-209.550
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-96.694</b>	<b>-2.196.706</b>	<b>1.065.738</b>
<b>Boekwaarde per 31 december 2022</b>	<b>2.210.304</b>	<b>2.349.474</b>	<b>1.736.357</b>
<b>1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</b>			
De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:			
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>waarderings-variant</b>
Eengezinswoningen	2414	2437	full
Meergezinswoningen	3033	3035	full
Studenteneenheden	139	121	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	34	40	full
Maatschappelijk onroerend goed	31	26	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	130	130	full
Zorgvastgoed (extramuraal)	274	255	full
Parkeergelegenheden	548	549	full
<b>Totaal</b>	<b>6603</b>	<b>6593</b>	

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro-economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

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

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

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van onderstaande macro-economische parameters. Voor de vergelijkbaarheid zijn de macro-economische parameters in de waardering ultimo 2021 eveneens toegelicht.

### Economische parameters 2022

Jaar	Prijsinflatie	Loonindex	Bouwindex	Leegwaardestijging	
				Wonen	Parkeren
2021	2,70%			11,50%	2,70%
2022	9,90%	2,90%	7,80%	4,10%	9,90%
2023	2,60%	3,70%	3,70%	-1,00%	0,00%
2024	2,30%	3,30%	3,30%	2,00%	1,50%
2025	2,00%	3,30%	3,30%	2,00%	1,50%
2026	2,00%	3,30%	3,30%	2,00%	1,50%
2027	2,00%	3,30%	3,30%	2,00%	1,50%
2028 e.v.	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%	1,50%

### Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario per type

Type	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
EGW	1.813	1.906	Indexeren met de bouwindex			
MGW	1.720	1.829				
Extramurale zorg	1.567	1.695				
Studenteneenheid	446	497				

### Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario per type

Type	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
EGW	1.041	1.096	Indexeren met de bouwindex			
MGW	1.161	1.247				
Extramurale zorg	1.567	1.183				
Studenteneenheid	446	497				

### Beheerkosten per type

Type	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
EGW	467	481	Indexeren met de loonindex			
MGW	459	472				
Extramurale zorg	423	435				
Studenteneenheid	432	445				

### Belastingen en verzekeringen woongelegenheden (% van de WOZ) per gemeente

Gemeente	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Peel en Maas	0,1637%	0,1488%	Indexeren met de prijsindex			
Venlo	0,2341%	0,2290%				

## Verhuurderheffing

Tarief	2022	2023	2024	2025	2026 t/m 2037	2038 en verder
Tarief WOZ	0,332%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%

## Opslag jaarlijkse huurverhoging marktwaarde boven inflatie

Type	2023	2024	2025	2026 e.v.
Zelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%
Onzelfstandige eenheden	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%

## Huurderving oninbaar 1% van de huursom

Liberalisatiegrens	Huur per maand
Liberalisatiegrens 2022	763,47
Liberalisatiegrens 2023	808,06

## Mutatiekans woongelegenheden (doorexploiteren)

	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Doorexploiteren	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%

## Mutatiekans woongelegenheden (uitponden)

	2022	2023 t/m 2029	2030	2031	2032	2033 e.v.
Uitponden	8,97%	7,89%	7,21%	7,21%	7,21%	7,21%

## Minimale mutatiekans bij zowel doorexploiteren als bij uitponden

Aantal eenheden binnen complex	
< 20 woningen	6,00%
20-39 woningen	5,00%
> = 40 woningen	4,00%
Studentenwoningen	15,00%

## Mutatieleegstand

Type	Mutatieleegstand in maanden
Gereguleerde woningen	0 maanden
Geliberaliseerde woningen	3 maanden
Verkoop	0 maanden

Juridische splitsingskosten per eenheid

571,00

Verkoopkosten woongelegenheden

1,0% van de leegwaarde

## Disconteringsvoet doorexploiteren per type

Type	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
EGW	5,62%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%
MGW	5,48%	5,87%	5,87%	5,87%	5,87%
Extramurale zorg	5,47%	5,87%	5,87%	5,87%	5,87%
Studenteneenheid	5,13%	5,53%	5,53%	5,53%	5,53%

### Disconteringsvoet uitponden per type

Type	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
EGW	6,57%	6,61%	6,61%	6,61%	6,61%
MGW	6,47%	6,60%	6,60%	6,60%	6,60%
Extramurale zorg	5,47%	6,64%	6,64%	6,64%	6,64%
Studenteneenheid	5,13%	6,52%	6,52%	6,52%	6,52%

### Exit yield doorexploiteren per type

Type	2021	2022
EGW	5,26%	5,45%
MGW	5,29%	5,64%
Extramurale zorg	5,82%	5,95%
Studenteneenheid	4,96%	5,88%

### Exit yield uitponden per type

Type	2021	2022
EGW	4,64%	5,05%
MGW	4,55%	4,89%
Extramurale zorg	5,82%	5,95%
Studenteneenheid	4,96%	5,88%

## Parameters bedrijfs- maatschappelijk en zorgroerendgoed

### Instandhoudingsonderhoud per m<sup>2</sup> bvo per type

Type	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
BOG	6,00	6,50	Indexeren met de bouwindex			
MOG	7,30	7,90				
ZOG	9,70	10,50				

### Technisch mutatieonderhoud per m<sup>2</sup> bvo per type

Type	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
BOG	10,10	10,90	Indexeren met de bouwindex			
MOG	12,20	13,20				
ZOG	12,20	13,20				

### Marketingkosten als % van de marktjaarhuur per type

Type	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
BOG	14%	14%	Indexeren met de bouwindex			
MOG	14%	14%				
ZOG	14%	14%				

### Beheerkosten als % van de marktjaarhuur per type

Type	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
BOG	3,00%	3,00%	Indexeren met de loonindex			
MOG	2,00%	2,00%				
ZOG	2,50%	2,50%				

### Belastingen en verzekeringen per type per gemeente (% van de WOZ)

Type	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
BOG en MOG Venlo	0,5132%	0,5270%	Indexeren met de prijsindex			
BOG en MOG Peel en Maas	0,3312%	0,3490%				
ZOG	0,3300%	0,3500%				

### Mutatieleegstand

Type	Mutatieleegstand in maanden
BOG, MOG en ZOG	6 maanden

### Disconteringsvoet doorexploiteren per type

Type	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
BOG	8,34%	8,43%	8,43%	8,43%	8,43%
MOG	7,96%	7,91%	7,91%	7,91%	7,91%
ZOG	6,19%	6,46%	6,46%	6,46%	6,46%

### Exit yield doorexploiteren per type

Type	2021	2022
BOG	9,45%	9,44%
MOG	8,88%	8,80%
ZOG	6,60%	6,89%

### Parameters parkeergelegenheden

#### Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario per type

Type	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Parkeerplaats	40,15	42,56	Indexeren met de bouwindex			
Garagebox	128,49	135,14				

#### Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario per type

Type	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Parkeerplaats	38,59	40,89	Indexeren met de bouwindex			
Garagebox	85,47	89,81				

### Beheerkosten per type

Type	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Parkeerplaats	29	30	Indexeren met de loonindex			
Garagebox	40	41				

### Belastingen en verzekeringen woongelegenheden (% van de WOZ) per gemeente

Gemeente	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Peel en Maas	0,22%	0,23%	Indexeren met de prijsindex			
Venlo	0,22%	0,23%				

## Mutatiekans

	2022	2023	2024 t/m 2029	2030	2031	2032 e.v.
Doorexploiteren	8,86%	8,86%	8,86%	8,86%	8,86%	8,86%
Uitponden	9,12%	7,33%	7,16%	7,16%	7,16%	7,16%

## Mutatieleegstand

Type	Mutatieleegstand in maanden
Parkeergelegenheden	6 maanden

Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 571,00
Verkoopkosten per eenheid	€ 571,00

## Disconteringsvoet doorexploiteren per type

Type	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Parkeerplaats	6,64%	6,94%	6,94%	6,94%	6,94%
Garagebox	6,51%	6,81%	6,81%	6,81%	6,81%

## Disconteringsvoet uitponden per type

Type	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Parkeerplaats	6,74%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%
Garagebox	6,61%	6,91%	6,91%	6,91%	6,91%

## Inschakeling taxateur

Vanaf de jaarrekening 2021 heeft Antares Woonservice ervoor gekozen om over te gaan naar een integrale full-waardering, waarbij is gekozen om voor het jaar 2022 de woongelegenheden en de parkeergelegenheden met een markttechnische update te indexeren en het BOG, MOG en ZOG volledig te laten taxeren.

Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Antares Woonservice en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

## Toepassing vrijheidsgraden

Antares Woonservice heeft voor zijn vastgoedbezit de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen. Daarom worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Als en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau wordt dit separaat toegelicht.

Bij de gehanteerde vrijheidsgraden is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het document 'Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

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

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
Woongelegenheden	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passen bij de portefeuille van Antares. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM-database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: in enkele gevallen acht de taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het handboek niet realistisch. In die gevallen is de door de taxateur vastgestelde exit yield als vrijheidsgraad gehanteerd.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van Antares. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM-database.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van Antares. De inschatting van de disconteringsvoet door de taxateur is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: taxateur acht een inschatting van het regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2022 beter passend.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: in beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Ten aanzien van marktwaardecomplex 289 is tot en met 2034 een jaarlijkse canon meegenomen in de waardering.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Voor de getaxeerde woongelegenheden zijn voor de vrijheidsgraden de volgende veronderstellingen gemaakt voor de eenheden die in 2022 in exploitatie zijn:



Gehanteerde vrijheidsgraden woonegelegenheden		2022		
		Minimum	Maximum	Gemiddelde
Markthuur		€ 401,15	€ 1.653,00	€ 845,92
Exit yield	doorexploiteren	4,08%	8,99%	5,59%
Exit yield	uitponden	0,00%	10,16%	5,03%
Leegwaarde		€ 52.027	€ 481.806	€ 213.899
Disconteringsvoet	doorexploiteren	5,21%	6,88%	5,82%
Disconteringsvoet	uitponden	6,09%	7,77%	6,60%
Onderhoud	doorexploiteren	€ 497,00	€ 2.649,00	€ 1.822,75
Onderhoud	uitponden	€ 497,00	€ 1.760,17	€ 1.164,12

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
BOG/MOG/ZOG	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Deze vrijheidsgraad is toegepast voor wat betreft de mutatiekans. Verder is deze vrijheidsgraad toegepast voor complex MW838. De huidige huurder van Lingsterhofweg1 betaalt aan Antares jaarlijks tot einddatum huurcontract een vergoeding voor het door Antares te verrichten onderhoud à € 50.532 (peildatum 1-1-2016 en jaarlijks te indexeren). Deze is als schematische vrijheid onder post 'overige opbrengsten' ingerekend in het Ortec TMS rekenmodel.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passen bij de portefeuille van Antares. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM-database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend.
	Leegwaarde(stijging)	Niet van toepassing.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van Antares. De inschatting van de disconteringsvoet door de taxateur is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Ten aanzien van marktwaardecomplex 833 is t/m 2034 een jaarlijks canon meegenomen in de waardering.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Voor het getaxeerde BOG/MOG/Zog zijn voor de vrijheidsgraden de volgende veronderstellingen gemaakt voor de eenheden die in 2022 in exploitatie zijn:

<b>Gehanteerde vrijheidsgraden</b>		<b>2022</b>		
<b>BOG/MOG/ZOG</b>		<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>	<b>Gemiddelde</b>
Markthuur per m <sup>2</sup> VVO		€ 40,00	€ 202,50	€ 131,92
Exit yield		6,20%	11,40%	7,64%
Disconteringsvoet		5,95%	10,76%	7,04%

<b>Type vastgoed</b>	<b>Vrijheidsgraad</b>	<b>Toelichting</b>
Parkeergelegenheden	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passen bij de portefeuille van Antares. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM-database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van Antares. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM-database.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van Antares. De inschatting van de disconteringsvoet door de taxateur is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een inschatting van het regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2022 beter passend.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: in beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	

Voor de getaxeerde parkeergelegenheden zijn voor de vrijheidsgraden de volgende veronderstellingen gemaakt voor de eenheden die in 2022 in exploitatie zijn:

Gehanteerde vrijheidsgraden parkeergelegenheden		2022		
		Minimum	Maximum	Gemiddelde
Markthuur		€ 25,00	€ 90,00	€ 62,98
Leegwaarde(stijging)		€ 6.750	€ 18.500	€ 14.697
Disconteringsvoet	doorexploiteren	6,80%	7,05%	6,84%
Disconteringsvoet	uitponden	6,90%	7,15%	6,94%

### Schattingen

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

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is voor woningen volgens de DCF-methode de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters 2022	Gehanteerd in reële waarde	Mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	
			X € 1.000	In % van de reële waarde
Disconteringsvoet	6,43%	+10%	-39.289	-4,43%
Mutatiegraad	8,00%	+10%	12.038	1,36%
Onderhoud	€ 1.258,19	+100	-8.648	-0,98%

Parameters 2021	Gehanteerd in reële waarde	Mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	
			X € 1.000	In % van de reële waarde
Disconteringsvoet	6,42%	+10%	-44.249	-4,88%
Mutatiegraad	8,17%	+10%	14.442	1,59%
Onderhoud	€ 1.123,88	+100	-7.760	-0,85%

### Beleidswaarde

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

(in duizenden euro's)	2022	2021
Eengezinswoningen (EGW en MGW)	455.583	427.532
Zorgvastgoed (extramuraal)	7.624	9.932
Studenteneenheden (STUD)	130	2.919
Parkeergelegenheden	5.721	5.654
Bedrijfsmatig onroerend goed	8.219	8.030
Maatschappelijk onroerend goed	14.461	13.610
Zorgvastgoed (intramuraal)	15.398	15.349
<b>Totaal beleidswaarde</b>	<b>507.136</b>	<b>483.026</b>
Beleidswaarde	507.136	483.026
Marktwaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	930.167	950.196
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	<b>423.031</b>	<b>467.170</b>

De beleidswaarde 2022 van woningen (inclusief extramuraal en studenteneenheden) is met €24.110.000 gestegen ten opzichte van 2021. Verdere toelichting zie hoofdstuk 6 van het jaarverslag.

### Uitgangspunten beleidswaarde

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

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

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

Stap	Effect op marktwaarde 2022		Effect op marktwaarde 2021	
	X € 1.000	In % van de reële waarde	X € 1.000	In % van de reële waarde
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	930.167	100%	950.196	100%
Stap 1: beschikbaarheid	32.139	3,5%	18.337	1,9%
Stap 2: betaalbaarheid	-239.006	-25,7%	-270.759	-28,5%
Stap 3: kwaliteit	-171.228	-18,4%	-158.591	-16,7%
Stap 4: beheer	-44.936	-4,8%	-56.157	-5,9%
<b>Beleidswaarde</b>	<b>507.136</b>	<b>54,5%</b>	<b>483.026</b>	<b>50,8%</b>

	2022		2021	
	Bedrag	In % van de max. redelijk	Bedrag	In % van max. redelijk
Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur per maand gemiddeld:				
• Voor meer- en eengezinswoningen	652,51	78,4%	636,85	79,9%
• Voor studenteneenheden	349,25	116,6%	352,76	126,6%
• Voor extramurale zorgeenheden	577,13	83,6%	556,96	83,3%
Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm per verhuureenheid per jaar gemiddeld:				
• Voor meer- en eengezinswoningen	2.704,43		2.522,73	
• Voor studenteneenheden	1.756,62		1.152,73	
• Voor extramurale zorgeenheden	3.794,77		2.959,75	
Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsnorm per verhuureenheid gemiddeld:				
• Voor meer- en eengezinswoningen	992,86		1.012,19	
• Voor studenteneenheden	1.207,81		1.025,57	
• Voor extramurale zorgeenheden	989,01		991,99	

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

Parameters 2022	Effect op beleidswaarde			
	Gehanteerd in beleidswaarde	Stel mogelijke afwijking	X € 1.000	In % van de beleidswaarde
Streefhuur per maand	641,79	-1%	-7.923	-1,71%
Onderhoud +€ 100	2.732,73	+100	-19.253	-4,16%
Beheer + € 40	997,78	+40	-7.701	-1,66%

Parameters 2021	Effect op beleidswaarde			
	Gehanteerd in beleidswaarde	Stel mogelijke afwijking	X € 1.000	In % van de beleidswaarde
Streefhuur per maand	627,49	-1%	-8.704	-1,98%
Onderhoud +€ 100	2.513,44	+100	-19.797	-4,50%
Beheer + € 40	1.011,59	+40	-7.843	-1,78%

### Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Antares Woonservice heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 36 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan worden naar verwachting 15 woningen in het komend boekjaar verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze 15 woningen bedraagt in totaal € 3.263.000 en de boekwaarde € 2.625.000.

### Verstreckte zekerheden

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

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa. Er zijn geen woningen van Antares Woonservice hypothecair bezwaard.

### Vastgoed in exploitatie onder erfpacht

Antares Woonservice heeft geen woningen gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen.

### 1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De post herclassificatie uit het verloopoverzicht betreft:

- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht; deze woningen zijn geherclassificeerd naar 'voorraden' tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de woningen zijn onder de 'voorraden' opgenomen als vastgoed bestemd voor verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde;
- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die in hetzelfde boekjaar zijn doorverkocht zonder voorwaarden; herclassificatie vindt plaats met als kostprijs van de verkoop de getaxeerde leegwaarde waarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de

terugkoopverplichting; de opbrengstwaarde minus de kostprijs van deze woningen is in het resultaat verantwoord onder de post Resultaat verkoop vastgoedportefeuille;

- Als een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van het handboek. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Stichting Antares Woonservice heeft in de periode 2008-2013 een aantal woningen met korting verkocht, gebruikmakend van de constructie 'Slimmer kopen'. In 2022 is één woning onder een VOV-regeling aan derden overgedragen, aangekocht of in ontwikkeling (in 2021 is geen enkele woning teruggekocht en zonder voorwaarden doorverkocht).

Per ultimo 2022 heeft Stichting Antares Woonservice het terugkooprecht voor 11 woningen die zij verkocht heeft (ultimo 2021: 12). De actuele waarde van deze woningen, rekening houdend met de verleende korting en de waardeontwikkeling van deze woningen, bedraagt € 2.210.304 (in 2021: € 2.306.998). De waarde van het terugkooprecht bedraagt € 1.667.423 (2021: € 1.789.898).

De waardevermindering van deze woningen is bepaald aan de hand van NVM-cijfers ten aanzien van de marktwaardeontwikkeling van woningen in de regio Noord-Limburg. Deze marktwaardeontwikkeling wordt in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

## 2. Materiële vaste activa

### 2.1 Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:	2022	2021
<b>Stand 1 januari:</b>		
Aanschafwaarde	11.556.837	11.632.538
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-7.115.940	-6.955.494
<b>Boekwaarde</b>	<b>4.450.897</b>	<b>4.677.044</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen (1)	498.989	533.667
Desinvesteringen en buitengebruikstelling	-8.992	-234.922
Afschrijvingen	-437.323	-524.892
<b>Totaal van de mutaties</b>	<b>52.674</b>	<b>-226.147</b>
<b>Stand 31 december:</b>		
Aanschafwaarde	11.880.824	11.566.837
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-7.377.253	-7.115.940
<b>Boekwaarde</b>	<b>4.503.571</b>	<b>4.450.897</b>
<b>Overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kantoorgebouwen	3.319.282	3.385.123
Inventaris	291.518	56.366
Vervoermiddelen	304.057	400.698
Overige	588.714	607.710
	<b>4.503.571</b>	<b>4.450.897</b>

(1) NB: de investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen, overige investeringen en subsidies.

## Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering (1) en gebaseerd op de volgende gebruiksduur:

Bedrijfsgebouwen	10-50 jaar
Terreinen	Geen afschrijving
Inventaris	5-20 jaar
Vervoermiddelen	4-5 jaar
Automatisering	2-10 jaar

## Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

Antares heeft geen vastgoed tijdelijk buiten gebruik gesteld.

## 3. Financiële vaste activa

### 3.1 Deelnemingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	Boekwaarde 1 januari 2022	Aan-/ verkopen	Resultaat/ dividend deelneming	Waarde- wijziging	Boekwaarde 31 december 2022
Antares Diensten BV	133.975		-283		133.692
<b>Totaal</b>	<b>133.975</b>	<b>-</b>	<b>-283</b>	<b>-</b>	<b>133.692</b>

	Boekwaarde 1 januari 2021	Aan-/ verkopen	Resultaat/ dividend deelneming	Waarde- wijziging	Boekwaarde 31 december 2021
Antares Diensten BV	134.106		-132		133.975
<b>Totaal</b>	<b>134.106</b>	<b>-</b>	<b>-132</b>	<b>-</b>	<b>133.975</b>

## Flottende activa

### 4. Voorraden

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

	2022	2021
Grondposities	1.266.153	1.199.834
<b>Totaal</b>	<b>1.266.153</b>	<b>1.199.834</b>
<b>Voorraad grond</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.756.530	4.270.387
Cumulatieve herwaarderings	-3.556.696	-3.556.696
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>1.199.834</b>	<b>713.691</b>
Mutaties boekjaar:		
Bij: investeringen	448.895	710.057
Bij: interne rentetoerekening	1.658	21.268
Af: overboeking naar in ontwikkeling	-384.234	-426.195
Af: afwaardering grondpositie	-	61.232
Af: resultaat verkoop grond	-	119.780
<b>Totaal mutaties</b>	<b>66.319</b>	<b>486.143</b>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.822.849	4.756.530
Cumulatieve herwaarderings	-3.556.696	-3.556.696
<b>Waarde per 31 december</b>	<b>1.266.153</b>	<b>1.199.834</b>

#### Specificaties van de grond

Project		Saldo begin boekjaar	Toevoeging	Onttrekking	Saldo eind boekjaar
Spechtstraat/Brachterweg	DAEB	572.285	28.667	-	600.952
Hekkens (H) Grond	DAEB	26.784	157.884	-	184.668
Hekkens (H) Opstal	DAEB	1.020	-	-	1.020
Lingsweg (H) Grond	DAEB	126.034	6.138	-132.172	-
Lohofstraat (H) Grond	DAEB	204.761	74.164	-	278.925
Turnkey Martinushof, Grond	DAEB	5.888	-	-	5.888
De Paast, Grond	DAEB	263.062	-11.000	-252.062	-
Schijfweg-Zuid, Grond	DAEB	-	194.700	-	194.700
		<b>1.199.834</b>	<b>450.553</b>	<b>-384.234</b>	<b>1.266.153</b>

#### 4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Project	Saldo begin boekjaar	Toevoeging	Onttrekking	Saldo eind boekjaar
Spechtstraat/Brachterweg	-	8.130	-	8.130
	-	<b>8.130</b>	-	<b>8.130</b>



## 5. Vorderingen

	2022	2021
5.1 Huurdebiteuren	143.654	185.460
5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.382.785	1.728.983
5.3 Overige vorderingen	180.997	431.187
5.4 Overlopende activa	254.279	922.426
	<b>1.961.715</b>	<b>3.268.056</b>

### 5.1 Huurdebiteuren

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

	2022	2021
Zittende huurders	79.104	72.346
Vertrokken huurders	47.407	50.163
	<b>126.511</b>	<b>122.509</b>
Te vorderen herstelkosten	202.073	353.731
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-184.930	-290.780
<b>Huurdebiteuren</b>	<b>143.654</b>	<b>185.460</b>

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:

	2022	2021
Stand per 1 januari	290.780	332.530
Bij: dotatie boekjaar	94.924	150.506
Af: afboeking dubieuze debiteuren	-200.774	-192.256
<b>Stand per 31 december</b>	<b>184.930</b>	<b>290.780</b>

De voorziening dubieuze debiteuren is als volgt bepaald:

	2022	2021
Van 'zittende' huurders met een		
- huurachterstand	19.775	18.086
Van 'vertrokken' huurders met een		
- huurachterstand	23.704	25.082
- achterstand herstelkosten	141.451	247.612
	<b>184.930</b>	<b>290.780</b>

### 5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Te vorderen vennootschapsbelasting	2022	2021
Nog te ontvangen over 2019	-	58.175
Nog te ontvangen over 2020	-	217.825
Nog te ontvangen over 2021	948.498	1.452.983
Nog te ontvangen over 2022	434.287	-
<b>Totaal</b>	<b>1.382.785</b>	<b>1.728.983</b>

### 5.3 Overige vorderingen

	2022	2021
Debiteuren	127.819	68.362
Vooruitbetaalde kosten	51.792	-
Koopsom grond project Blariacum	-	185.225
Nog te ontvangen subsidies projecten	1.386	177.600
<b>Totaal</b>	<b>180.997</b>	<b>431.187</b>

### 5.4 Overlopende activa

	2022	2021
Vooruitbetaalde kosten	77.112	77.500
Te vorderen projectkosten	-	-
Nog te activeren afkoop warmte-exploitaties	-	773.428
Diverse overlopende activa	177.167	71.498
<b>Totaal</b>	<b>254.279</b>	<b>922.426</b>

### 6. Liquide middelen

	2022	2021
Kas	65	740
Banken	8.347.262	4.882.594
<b>Totaal</b>	<b>8.347.262</b>	<b>4.883.334</b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Stichting.

## Passiva

### 7. Eigen vermogen

Het vermogen in onder te verdelen in gerealiseerd en niet-gerealiseerd vermogen.

#### 7.1 Herwaarderingsreserve

	Herwaarderingsreserve DAEB-vastgoed	Herwaarderingsreserve niet-DAEB-vastgoed	Herwaarderingsreserve vastgoed bestemd voor verkoop DAEB	Herwaarderingsreserve vastgoed bestemd voor verkoop niet-DAEB	Totaal
Stand per 1 januari 2021	273.435.823	31.985.207	-	-	305.421.030
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.764.878	-819.721	-	-	-2.584.599
Realisatie buitengebruikstelling/ uit beheer	-	-45.634	-	-	-45.634
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	163.710.199	16.308.499	-	-	180.018.698
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-4.616.450	-108.509	-	-	-4.724.959
<b>Stand per 31 december 2021</b>	<b>430.764.694</b>	<b>47.319.842</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>478.084.536</b>
Stand per 1 januari 2022	430.764.694	47.319.842	-	-	478.084.536
Realisatie uit hoofde van verkoop	-3.241.101	-975.810	-	-	-4.216.911
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	6.647.147	289.014	-	-	6.936.161
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-35.503.541	-5.208.490	-	-	-40.712.031
<b>Stand per 31 december 2022</b>	<b>398.667.199</b>	<b>41.424.556</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>440.091.755</b>

#### 7.2 Overige reserves

	2022	2021
Stand per 1 januari	62.436.585	196.355.291
Realisatie herwaarderingsreserve uit hoofde van verkoop	4.216.911	2.584.599
Realisatie buitengebruikstelling/ uit beheer	-	45.634
Dotatie aan herwaarderingsreserves uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-6.936.161	-180.018.698
Ottrekking aan herwaarderingsreserves uit hoofde van daling van de marktwaarde	40.712.031	4.724.959
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	204.277.657	38.744.800
<b>Stand per 31 december</b>	<b>304.707.023</b>	<b>62.436.585</b>

### 7.3 Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ad € - 19.011.531 volledig ten laste te brengen van de overige reserves.:

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt met uitzondering van het niet-gerealiseerde resultaat ten gunste van de herwaarderingsreserve.

### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 15 juni 2022. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld volgens het daartoe gedane voorstel.

## 8. Voorzieningen

	2022	2021
8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen DAEB	403.699	1.750.298
8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen niet-DAEB	277.569	651.485
8.2 Latente belastingverplichtingen	-18.532	1703.532
8.3 Overige voorzieningen	176.795	178.447
<b>Voorzieningen per balans</b>	<b>839.531</b>	<b>4.283.762</b>

### 8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand begin boekjaar	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Stand begin boekjaar	1.750.298	651.485	2.706.289	-
Bij: dotatie boekjaar	4.726.810	1.956.176	8.370.379	824.663
Af: vrijval boekjaar	-1.280.067	-12.673	-985.454	-
Af: onttrekking boekjaar	-4.793.342	-2.317.419	-8.340.916	-173.178
<b>Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw- en renovatieprojecten per balans</b>	<b>403.699</b>	<b>277.569</b>	<b>1.750.298</b>	<b>651.485</b>

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en renovatie DAEB is als volgt:

Project	Saldo begin boekjaar	Dotatie/vrijval boekjaar	Onttrekking boekjaar	Saldo eind boekjaar
• Laurentiusplein 10 woningen – DAEB	578.865	-49.020	529.845	-
• Laurentiusplein 15 woningen – niet-DAEB	651.485	-12.673	638.812	-
• De Paast	-	61.077	61.077	-
• Holikiday - DAEB	-	1.098.045	1.098.045	-
• Holikiday - niet-DAEB	-	374.386	374.386	-
• MOG Ald Weishoès	390.423	441.071	831.494	-
• Studenten Ald Weishoès	35.434	-415.822	-380.388	-
• BOG Ald Weishoès	-	849.149	849.149	-
• Energetische maatregelen cpl 115	-	-815.225	-815.225	-
• Energetische maatregelen cpl 312	745.577	95.122	840.699	-
• Energetische maatregelen cpl 005 – DAEB	-	192.423	192.423	-
• Energetische maatregelen cpl 005 – niet-DAEB	-	311.549	311.549	-
• Energetische maatregelen cpl 027 – DAEB	-	40.824	40.824	-
• Energetische maatregelen cpl 027 – niet-DAEB	-	101.649	101.649	-
• Energetische maatregelen cpl 071	-	2.275.904	2.275.904	-
• Energetische maatregelen cpl 006 – DAEB	-	522.343	118.644	403.699
• Energetische maatregelen cpl 006 – niet-DAEB	-	319.443	41.874	277.569
• Energetische maatregelen cpl 063	-	-	-	-
• Energetische maatregelen cpl 133	-	-	-	-
• Energetische maatregelen cpl 161	-	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>2.401.784</b>	<b>5.390.245</b>	<b>7.110.761</b>	<b>681.268</b>

## 8.2 Latente belastingverplichtingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens de jaarrekeninggrondslagen en de fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingverplichting/ vorderingen worden hierna toegelicht.

### A: Latentie verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord.

### B: Latentie van onderhanden projecten

Bij projecten en grondposities kan de fiscale waardering afwijken van de commerciële waardering vanwege voor de sector geldende fiscale waarderingsvoorschriften volgens VSO 1 en 2. Voor het waarderingsverschil is in de jaarrekening een actieve latentie gevormd. Gezien het karakter van de projecten en de grondposities is de latentie opgenomen tegen de contante waarde.

### C: Latentie vastgoed in exploitatie: afschrijvingen

Doordat een aantal nieuwbouwwoningen fiscaal gewaardeerd wordt tegen stichtingskosten die hoger zijn dan de WOZ-waarde ontstaan er fiscaal afschrijvingsmogelijkheden. Deze toekomstige fiscale afschrijvingen worden als latente belastingvordering tegen contante waarde opgenomen.

#### D: Latentie vastgoed in exploitatie: verkopen

Antares heeft een verkoopvijver met te verkopen woningen vastgesteld. Voor zover het fiscale verkoopresultaat van deze te verkopen woningen positief is, kan dit resultaat worden gedoteerd aan de HIR en tendeert de waarde van deze latentie uit hoofde van verkopen naar nihil. Voor zover met deze verwachte verkopen een fiscaal verlies wordt behaald, wordt een actieve latentie gevormd. Hierbij wordt rekening gehouden met verkopen in de komende tien jaar.

#### E: Latentie (dis)agio leningen o/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk vordering tegen de contante waarde verantwoord van het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. de reële waarde) en de waardering als zoals toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). Deze actieve latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen en is tegen contante waarde opgenomen.

#### F: Latentie volkshuisvestelijke bijdrage Vestia

In de jaarrekening is een actieve belastinglatentie verantwoord voor het verschil in waardering commercieel versus fiscaal met betrekking tot het agio op de aangetrokken Vestia-lening. Deze latentie loopt af in 2022 en is tegen contante waarde opgenomen.

#### G. Latentie ATAD-rente

Ultimo boekjaar bedraagt de voort te wentelen ATAD-rente € 11,0 miljoen. De vrijval van de voorziening groot onderhoud kan voor maximaal € 3,5 miljoen als bron van inkomen dienen voor de waardering van de actieve latentie over de voort te wentelen rente. Voor dit tijdelijke verschil is een actieve belastinglatentie verantwoord en deze latentie is tegen contante waarde opgenomen.

#### H. Latentie onderhoudsvoorziening

Ultimo boekjaar bedraagt de fiscale onderhoudsvoorziening € 17,5 miljoen. De voorziening heeft een horizon van 10 jaar. Voor onttrekkingen de komende 10 jaar in deze voorziening wordt een passieve latentie opgenomen.

#### I: Latentie vastgoed in exploitatie: vastgoedbeleggingen

Ten aanzien van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Antares waardeert deze verschillen tegen contante waarde, waarbij gezien de levensduur van de activa en het moment van afwikkeling, de contante waardeberekening naar nihil tendeert.

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 1,66% (2021: 1,77%).

De latentie belastingverplichting opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belasting in de winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

Stand latente belastingvorderingen tot waardering gebracht	2022	2021
A: Latentie verrekenbare verliezen	-477.690	-626.754
B: Latentie van onderhanden projecten	-1.618.468	-2.529.053
C: Latentie vastgoed in exploitatie: afschrijvingen	-866.437	-966.916
D: Latentie vastgoed in exploitatie: verkopen	-	-4.472
E: Latentie (dis)agio leningen o/g	-366.337	-380.460
F: Latentie volkshuisvestelijke bijdrage Vestia (agio)	-	-391.010
G: Latentie ATAD-rente	-827.600	-1.651.000
H: Latentie onderhoudsvoorziening	4.138.000	8.253.197
I: Latentie vastgoed in exploitatie: vastgoedbeleggingen	-	-
<b>Totaal latente belastingen verplichting</b>	<b>-18.532</b>	<b>1.703.532</b>

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2022:

	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	Latentie
Waarde van verrekenbare verliezen	-	1.908.523	-1.908.523	-477.690
Waarde van onderhanden projecten	1.266.153	7.730.296	-6.464.143	-1.618.468
Waarde van de fiscale afschrijvingen	-	4.251.129	-4.251.129	-866.437
Waarde van de verkopen	-	-	-	-
Waarde van het (dis)agio op leningen	-	1.719.989	-1.719.989	-366.337
Waarde volkshuisvestelijke bijdrage Vestia (agio)	-	-	-	-
Waarde ATAD-rente	-	11.027.693	-11.027.693	-827.600
Waarde van de onderhoudsvoorziening	-	17.541.170	17.541.170	4.138.000
Waarde van vastgoed in exploitatie	930.167.124	629.438.099	300.729.025	-
				<b>-18.532</b>

### 8.3 Overige voorzieningen

	2022	2021
Stand loopbaanbudget begin boekjaar	178.447	164.772
Onttrekking boekjaar	-11.208	-9.517
Dotatie/vrijval	9.556	23.192
<b>Stand einde boekjaar</b>	<b>176.795</b>	<b>178.447</b>

De overige voorzieningen worden gevormd door de Voorziening Loopbaanbudget: deze voorziening is ontstaan met ingang van 2010 als gevolg van het feit dat werknemers van woningcorporaties op grond van de cao Woondiensten recht hebben op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. De voorziening is gewaardeerd op nominale waarde. Vanaf 1 januari 2017 ontstaat per fulltime medewerkers jaarlijks een budget van € 900 gebaseerd op een 36-urige werkweek. Voor deeltijd medewerkers geldt een evenredig budget, maar minimaal € 450 per jaar. Niet gebruikt budget blijft gewoon staan. De besteding van het budget moet de individuele inzetbaarheid van de werknemer ondersteunen.

## 9. Langlopende schulden

2022	Effectieve rente	>5 jaar	>1 jaar	Totaal
9.1 Leningen overheid	1,54%	3.047.637	2.478.645	5.526.282
9.2 Leningen kredietinstellingen	2,38%	177.496.907	22.156.960	199.653.867
9.3 Verplichtingen verkoop onder voorwaarden		-	-	1.667.423
9.4 Overige schulden		-	-	171.999
<b>Totaal</b>		<b>180.544.544</b>	<b>24.635.605</b>	<b>207.019.571</b>

2021	Effectieve rente	>5 jaar	>1 jaar	Totaal
9.1 Leningen overheid	3,89%	3.903.023	2.297.660	6.200.683
9.2 Leningen kredietinstellingen	2,56%	178.540.334	27.145.869	205.686.203
9.3 Verplichtingen verkoop onder voorwaarden		-	-	1.789.898

9.4 Overige schulden		-	-	120.320
<b>Totaal</b>		<b>182.443.357</b>	<b>29.443.529</b>	<b>213.797.104</b>

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

## 9.1 en 9.2 Leningen overheid en kredietinstellingen

	Overheid	Krediet- instellingen	Totaal
Stand 1 januari 2022	6.717.081	209.215.820	215.932.901
Nieuwe leningen	-	8.500.000	8.500.000
Agio op Vestialening	-	-69.368	-69.368
Reguliere aflossingen	-591.582	-1.460.249	-2.051.831
Eindaflossing en gedeeltelijke aflossing lening met variabele hoofdsom	-	-6.000.000	-6.000.000
<b>Stand 31 december 2022 (inclusief verplichtingen korte termijn)</b>	<b>6.125.499</b>	<b>210.186.203</b>	<b>216.311.702</b>

### Agio op leningruil Vestia

In 2021 heeft een leningruil plaatsgevonden met Stichting Vestia in het kader van de sectorbrede structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke en financiële problematiek van Stichting Vestia. Die bijdrage bestaat uit het aantrekken van een nieuwe door Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgde geldlening en het vervolgens ruilen van deze lening voor een eveneens door WSW geborgde geldlening van Stichting Vestia met gelijke hoofdsom, maar met een hoger rentepercentage (4,86%). Het nominale bedrag van deze geldlening bedraagt € 2,0 miljoen met een looptijd van veertig jaar.

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

### Zekerheden

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is € 221,3 miljoen (2021: € 214,8 miljoen) geborgd door het WSW. De gemeente Peel en Maas heeft zich voor de resterende leningen garant gesteld. De gemeente waarin het aan de lening gekoppelde complex zich bevindt, heeft de achtervangpositie aanvaard. Er zijn geen aanvullende zekerheden aan financiers verstrekt.

### Achterstelling

Er zijn geen achtergestelde leningen onder de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen.

### Aflossingssysteem

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

### Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.



## Swaps

Ultimo boekjaar kunnen de marktwaarden van de volgende swaps als volgt worden gespecificeerd:

	Financiering	Tarief	Periode	Marktwaarde
BNG-hoofdsom € 10,0 mln.	Rollover	4,2800%	01/12/10 t/m 02/09/41	€ -1,8 mln.
<b>Totaal swaps € 10,0 mln.</b>				<b>€ -1,8 mln.</b>

De swap was per 31.12.2022 voorzien van onderliggende financiering (in de vorm van een rolloverlening).

Stichting Antares Woonservice heeft derivaten (renteswaps) afgesloten met een nominaal bedrag van € 10 miljoen. Uit hoofde van het swapcontract betaalt Stichting Antares Woonservice een vaste rente en ontvangt een variabele rente. Al deze rente-instrumenten zijn afgesloten ter dekking van het renterisico op bestaande en toekomstig af te sluiten rollover leningen. Aangezien er sprake is van een afgedekte contractpositie wordt de swap tegen kostprijs, zijnde nihil, gewaardeerd. De ontvangst van de variabele rente dekt exact de kasstromen uit hoofde van een rollover lening in onze ~~portefeuille~~ ~~Tefeuille~~ ter waarde van € 10 miljoen. De totale hedge-relatie zorgt ervoor dat Stichting Antares Woonservice per saldo een vaste rente betaalt over een bedrag van € 10 miljoen.

## Marktwaarde leningen

De marktwaarde van de langlopende leningen bedraagt € 224,4 miljoen.

### Rentevoet

Gemiddelde rentevoet gemeenteleningen	1,54%
Gemiddelde rentevoet kapitaalmarktleningen exclusief rollovers	2,38%
Gemiddelde rentevoet totale portefeuille exclusief rollovers	2,35%
Gemiddelde rentevoet totale portefeuille inclusief rollovers	2,24%

### Indicatie looptijd en rentevast

Looptijd schuldrestant langer dan 5 jaar	177.881.523
Rentevastperiode langer dan 5 jaar	169.234.419

## 9.3 Verplichtingen Verkoop onder voorwaarden

De terugkoopverplichting Woningen verkocht onder voorwaarden betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkeling van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

<b>Verplichtingen verkoop onder voorwaarden</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop	1.333.864	1.333.864
Vermeerderingen/verminderingen	456.034	309.7522
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>1.789.898</b>	<b>1.643.616</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Vervallen in verband met terugkoop woningen	-172.196	-
Opwaarderingen	49.721	146.282
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-122.475</b>	<b>146.282</b>
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop	1.161.668	1.333.864
Vermeerderingen/verminderingen	505.755	456.034
<b>Terugkoopverplichting per 31 december</b>	<b>1.667.423</b>	<b>1.789.898</b>

#### 9.4 Overige schulden

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Stand begin boekjaar 'waarborgsommen'	120.320	111.644
Mutaties in het boekjaar:		
• Bij: ontvangsten	75.452	21.727
• Af: terugbetalingen	-23.773	-13.051
<b>Stand einde boekjaar 'waarborgsommen'</b>	<b>171.999</b>	<b>120.320</b>

### 10. Kortlopende schulden

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
10.1 Schulden aan overheid	599.217	516.398
10.2 Schulden aan kredietinstellingen	10.462.596	3.460.249
10.3 Schulden aan leveranciers	1.721.519	1.005.624
10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.803.065	419.203
10.5 Schulden ter zake pensioenen	318	-
10.6 Overlopende passiva	3.450.787	3.374.874
<b>Totaal</b>	<b>19.037.502</b>	<b>8.776.348</b>

#### 10.1 Schulden aan overheid

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen overheid	599.217	516.398
Overige kortlopende schuld gemeente Venlo/ Peel en Maas	-	-
	<b>599.217</b>	<b>516.398</b>

#### 10.2 Schulden aan kredietinstellingen

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	10.462.596	3.460.249

### 10.3 Schulden aan leveranciers

	2022	2021
Crediteuren	1.721.519	1.005.624

### 10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2022	2021
VPB nog te betalen over 2019	1.095.744	-
VPB nog te betalen over 2020	1.105.463	-
Omzetbelasting	402.067	252.167
Loonheffing en sociale lasten	199.791	167.036
	<b>2.803.065</b>	<b>419.203</b>

### 10.5 Schulden ter zake pensioenen

	2022	2021
Pensioenlasten	318	-

### 10.6 Overlopende passiva

	2022	2021
Transitorische rente langlopende leningen	2.198.153	2.253.557
Nog te verwachten projectkosten	107.159	261.765
Nog te betalen afrekeningen servicekosten	219.738	106.988
Vooruitontvangen huur	485.483	434.940
Tegood verlofuren personeel	145.660	168.800
Planmatig onderhoud, nog te ontvangen facturen	146.746	-
Overige schulden	147.848	148.824
	<b>3.450.787</b>	<b>3.374.874</b>

### Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

#### Voorwaardelijke verplichtingen

##### WSW Obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW, worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Per 1 juli 2021 is de obligoregeling met WSW gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant wordt anders ingericht en vervangen. Dat gebeurt via een nieuwe jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een 'gecommitteerd obligo'. Het gecommitteerd obligo wordt zeker gesteld met een door deelnemers af te sluiten obligolening.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2022 bedroeg dit percentage 0,0487% resulterend in een jaarlijkse obligoheffing van € 103.414 voor Antares.

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

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

Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW-garant voor elkaar. Per 31 december 2022 heeft Antares een aangegane obligolening van € 5,4 miljoen die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken als de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

### **Erfpachtverplichtingen**

Ten aanzien van de onroerende zaak Ald Weishoès in Venlo zijn erfpachtverplichtingen aangegaan voor een periode van vijftien jaar, ingaande op 1 januari 2020. De jaarlijkse canon bedraagt € 10.000, dat jaarlijks wordt verhoogd met een indexatie van 1,9%. De erfpacht eindigt op 31 december 2034, waarna de grond wordt overgenomen voor een bedrag van € 432.000 (peiljaar 2019). Deze koopprijs wordt jaarlijks met 1,9% geïndexeerd.

### **Overige niet in de balans opgenomen verplichtingen**

#### **Investeringsverplichtingen**

##### **Projectbouw**

Voor de bouw van huurprojecten zijn verplichtingen voor een totaalbedrag van € 6,5 miljoen inclusief btw aangegaan. De aangegane verplichtingen voor de renovatie van huurwoningen bedragen € 5,0 miljoen inclusief BTW. Voor de bouw van koopprojecten staat geen verplichting open.

##### **Onderhoud**

Ten aanzien van planmatig onderhoud zijn verplichtingen aangegaan ten bedrage van € 0,6 miljoen inclusief btw. De aangepaste verplichtingen voor contractonderhoud bedragen € 1,0 miljoen inclusief btw per jaar, met variërende looptijden van 2023 tot 2027.

##### **Terugkoopverplichtingen**

De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder voorwaarden zijn vermeld in de toelichting op de balans bij de post Verplichtingen over onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

#### **Fiscale eenheid**

De rechtspersoon maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de 'omzetbelasting' met de volgende rechtspersonen:

- Antares Diensten B.V.

De rechtspersoon is uitdien hoofde aansprakelijk voor de belastingschulden van de fiscale eenheid als geheel.

De rechtspersoon maakt met ingang van 1 januari 2008 deel uit van een fiscale eenheid voor de 'vennootschapsbelasting' met de volgende rechtspersonen:

- Antares Diensten B.V. (m.i.v. 1 januari 2011 toegevoegd);

De rechtspersoon is uitdien hoofde aansprakelijk voor de belastingschulden van de fiscale eenheid als geheel.

## Wet Ketenaansprakelijkheid

Stichting Antares Woonservice kwalificeert als eigenbouwer. Uit dien hoofde is er een voorwaardelijke verplichting op basis van de Wet Ketenaansprakelijkheid, voor de uitbetaling van premies op grond van werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting bij uitbesteding van werk, respectievelijk inlenen van arbeidskrachten. Als er aanwijzingen zijn dat de corporatie wordt aangesproken, dan wordt voor dit risico een voorziening getroffen.

## Financiële instrumenten

Antares maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Antares met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. Derivaten waarbij op het moment van afsluiten het instrument niet exact te bepalen is welk mogelijk verlies geleden kan worden (open eind derivaten), zijn niet toegestaan. De marktwaarde van de derivaten, gebaseerd op de opgave van de banken, is ultimo 2022 € 1,8 miljoen negatief. Ultimo 2021 bedroeg de marktwaarde € 7,2 miljoen negatief.

De afgesloten derivaten zijn ultimo 2022 als volgt verdeeld in boekwaarde, nominale waarde en marktwaarde.

* € 1 miljoen	Boekwaarde	Nominaal	Marktwaarde
Interest rate swaps	0,0	10,0	-1,8

De resterende looptijden van de derivaten zijn als volgt:

* € 1 miljoen	Tot 1 jaar	Tussen 1 en 5 jaar	Tussen 5 en 10 jaar	Tussen 10 en 20 jaar	> 20 jaar
10,0	0,0	0,0	10,0	0,0	

De derivaten starten nominaal als volgt in tijd:

* € 1 miljoen	Al lopend
Interest rate swaps	10,0

Er is geen sprake van derivaten die in de toekomst starten.

## Hedge documentatie

### Doelstelling risicobeheer

In het treasury statuut van Antares staan de kaders benoemd over het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in hoofdstuk 5 rentemanagement van het treasury statuut. In het vigerende statuut is het gebruik van de afschermende rente-instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen. Het aangaan van rente-instrumenten mag alleen worden overeengekomen met kredietwaardige partijen met een rating van minimaal 'very strong'. Ook voldoen de financiële instrumenten aan de richtlijnen van het WSW.

### Hedge strategie

Risico van wijzigingen in de rentevoet afdekken met derivaten.

### Type hedge

Kostprijs-hedge accounting op basis van individuele leningen. Kostprijs-hedge accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.

### **Afgedekte positie**

Antares dekt de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige en toekomstige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten respectievelijk af te sluiten leningen per dag afgedekt. Deze kasstromen worden naar kalenderjaar gegroepeerd.

### **Hedge instrumenten**

Antares maakt gebruik van rentederivaten om de variabiliteit van toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige en toekomstige leningen af te dekken. Antares maakt gebruik van Interest Rate Swaps (IRS). Hierbij ontvangt Antares een variabele rente van de tegenpartij en betaalt Antares een vaste rente.

### **Accounting**

Het hedging instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

### **Marktrisico**

Antares heeft geen effecten en loopt uitdien hoofde geen risico's ten aanzien van de waardering hiervan.

### **Valutarisico**

Antares is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

### **Prijrisico**

Antares heeft geen effecten en loopt uitdien hoofde geen risico's ten aanzien van de waardering hiervan.

### **Renterisico**

Antares loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Antares risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico's afgesloten. Met betrekking tot bepaalde vastrentende schulden heeft Antares renteswaps afgesloten, zodat vaste rente wordt betaald en variabele rente wordt ontvangen.

### **Kredietrisico**

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan enkele kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut.

Afspraken zijn in 2014 tegen het licht gehouden. Ultimo 2011 is met één bank een tweezijdige afspraak gemaakt om als de marktwaarde van derivaten een bepaalde grenswaarde bereikt, tijdelijk een margin aan te houden. In 2022 heeft geen verrekening van een margin plaatsgevonden. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de eventueel te storten margin door de financiële instellingen.

### **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 Antares en zijn tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Antares heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat aan de verplichtingen kan worden voldaan. Naast het aantrekken van langlopende

leningen, zijn kasgeld- en rekening-courant faciliteiten beschikbaar. Specifiek voor de derivatenportefeuille zijn in 2011 faciliteiten benoemd voor het eventueel verrekenen van marktwaarde. In 2022 heeft geen verrekening van een margin plaatsgevonden.

### Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.

### Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2022	2021
<b>11. Huuropbrengsten</b>		
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen DAEB	39.159.334	38.524.426
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	3.732.319	3.689.093
Onroerende zaken, niet zijnde woongebouwen DAEB	1.073.318	1.123.337
Onroerende zaken, niet zijnde woongebouwen niet-DAEB	1.015.932	972.235
	<b>44.980.903</b>	<b>44.309.091</b>
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid DAEB	-312.819	-357.134
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid niet-DAEB	-92.192	-107.075
Doelgroepkorting (woningen en woongebouwen) DAEB	-145.830	-149.086
Doelgroepkorting (woningen en woongebouwen) niet-DAEB	-32.673	-33.817
Korting keuzekeuken DAEB	-8.047	-7.779
Korting keuzekeuken niet-DAEB	-1.794	-1.678
<b>Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	<b>44.387.548</b>	<b>43.652.522</b>

### Doelgroepkorting

Met ingang van 1 januari 2005 gaf de corporatie voor bepaalde woningen korting aan midden- en lagere inkomensgroepen. Deze *doelgroepkorting* bedroeg 100% of 0% en was afhankelijk van de woning, het inkomen en het aantal meeverhuizende personen. De doelgroepkorting wordt inmiddels niet meer toegekend. Bestaande kortingen blijven van toepassing.

### Korting keuzekeuken

Vanaf 2008 kunnen huurders een nieuwe keuken laten plaatsen voor eigen rekening. Antares Woonservice brengt voor het gebruik van de eigen keuken een maandelijkse vergoeding in mindering op de huurprijs, met een maximum van € 2.160 (na 18 jaar), exclusief indexering.

## 12.1 Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
Exploitatie servicecontracten (3-in-1-fonds)	402.515	386.958
Overige goederen, leveringen en diensten (servicekosten)	1.158.658	1.344.452
Vergoedingsderving wegens leegstand en oninbaarheid	-18.257	-45.175
	<b>1.542.916</b>	<b>1.686.235</b>
Saldi te verrekenen met huurders	-219.738	-106.988
<b>Totaalopbrengsten servicecontracten</b>	<b>1.323.178</b>	<b>1.579.247</b>

Huurderonderhoud, ofwel gezamenlijk onder de noemer servicecontracten (3-in-1-fonds):

De deelname aan de betreffende fondsen per ultimo boekjaar is als volgt:

- Glasfonds 5.716 deelnemers (2021: 5.744) wat 95,4% (2021: 96,1%) van het aantal woningen betreft
- Rioolfonds 5.598 deelnemers (2021: 5.763) wat 93,4% (2021: 96,4%) van het aantal woningen betreft

Hiervan zijn 5.584 deelnemers (2021: 5.589) geregistreerd als deelnemer aan het 3-in-1-fonds wat 93,2% (2021: 93,5%) van het aantal woningen betreft.

## 12.2 Lasten servicecontracten

	2022	2021
Kosten goederen, leveringen en diensten (servicekosten)	1.096.586	1.577.195
Overige directe exploitatiekosten studentenhuisvesting	156.964	127.072
Kosten servicecontracten (3-in-1-fonds)	437.645	352.067
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>1.691.195</b>	<b>2.056.334</b>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

## 13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2022	2021
Toegerekende personeelskosten	2.260.475	2.090.422
Toegerekende overige organisatiekosten	2.196.734	2.208.859
<b>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b>4.457.209</b>	<b>4.299.281</b>



<b>Toe te rekenen organisatiekosten</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Personeelskosten		
• Kosten inlening personeel	158.604	218.802
• Personeelskosten inzake organisatieontwikkeling	79.592	7.671
• Premie ziekteverzuimverzekering	-506	4.244
• Uitkering ziekteverzuimverzekering	-9.907	-25.120
• Kosten ARBO-dienstverlening	21.299	21.322
• Mutatie voorziening loopbaanbudget	9.556	23.191
• Overige personeelskosten	341.697	325.599
Huisvestingskosten	251.567	216.591
<i>Algemene kosten</i>		
• Automatisering	1.107.756	990.216
• Advieskosten (externen)	228.294	256.358
• Reclame & presentatie	146.897	135.760
• Diensten derden	119.452	135.426
• Kantoorkosten	92.570	69.277
• Autokosten	67.594	65.290
• Bedrijfsverzekeringen (algemeen)	22.028	26.955
• Te verrekenen btw op algemene kosten (pro rata regeling voorgaande jaren)	-11.848	-9.719
Overige algemene kosten		
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	437.322	524.892
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	38.175	16.168
Contributie Aedes	46.184	44.198
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	94.924	150.506
<b>Totaal toe te rekenen organisatiekosten</b>	<b>3.241.250</b>	<b>3.197.577</b>
De organisatiekosten zijn als volgt toegerekend:		
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.196.734	2.208.859
Lasten onderhoudsactiviteiten	972.374	922.198
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille DAEB	36.071	33.260
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille niet-DAEB	36.071	33.260
<b>Totaal toegerekende overige organisatiekosten</b>	<b>3.241.250</b>	<b>3.197.577</b>
<b>Lonen en salarissen</b>		
Salarissen	3.705.819	3.437.645
Sociale lasten	568.723	492.140
Pensioenlasten	485.375	440.088
<b>Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten</b>	<b>4.760.917</b>	<b>4.369.873</b>

## Toelichting over de toegezegde pensioenregeling Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties

De pensioenen van de werknemers van Antares Woonservice zijn ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds SPW. De pensioenregeling van SPW is een toegezegde pensioenregeling. Hierbij geldt dat Antares Woonservice in het geval van een tekort bij SPW geen verplichting heeft tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. Op grond hiervan wordt de pensioenregeling als een toegezegde pensioenregeling verantwoord in de jaarrekening, waarbij de jaarlijks te betalen premies aan het SPW ten laste van het resultaat worden gebracht. De dekkingsgraad van het SPW bedraagt eind december 2022: 133,7% (2021: 126,0%).

De bezoldiging van de commissarissen gezamenlijk bedraagt € 78.722 exclusief btw en onkostenvergoeding (2021: € 72.193). De hierin opgenomen vergoeding van de voorzitter van de raad van commissarissen bedraagt ongeveer € 21.720 (2021: € 20.250).

De beloning aan de bestuurder (vast en variabel) bedraagt € 153.746 (2021: € 148.566).

Bij Antares Woonservice waren ultimo 2022 66 werknemers in dienst (2021: 62). Deze werknemers waren allen in Nederland werkzaam (2021: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

Vakdisciplines	Fulltime equivalenten	Werknemers
Directeur-bestuurder	1	1
Control	0,9	1
P&O	0,8	1
Team Strategie	7,2	8
Manager bedrijfsvoering	1	1
Financiën	5	5
ICT & Data	3	3
Juridische zaken	0,8	1
PR & Communicatie	1,4	2
Secretariaat	2	3
Manager klantteam	1	1
Team Klant & Vastgoed	7.4	8
Wijkteam Tegelen-Peel en Maas	14,5	17
Wijkteam Venlo-Blerick	12,2	14
<b>Totaal</b>	<b>58,2</b>	<b>66</b>

Toerekening lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	2022	2021
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.260.475	2.090.422
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.390.922	1.169.397
Leefbaarheid	717.654	592.466
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille DAEB	43.069	37.603
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille niet-DAEB	43.069	37.603
Investeringen en overige activiteiten	305.728	442.382
	<b>4.760.917</b>	<b>4.369.873</b>

## 14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
Onderhoudslasten (niet-cyclisch)	5.280.003	4.838.994
Onderhoudslasten (cyclisch)*	4.367.729	4.455.044
Toegerekende personeelskosten	1.390.922	1.169.397
Toegerekende organisatiekosten	972.374	922.198
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>12.011.028</b>	<b>11.385.633</b>

## 15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
Onroerendezaakbelasting	1.875.877	1.864.691
Verzekeringskosten	193.036	175.228
Verhuurderheffing	2.728.474	3.973.320
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>4.797.387</b>	<b>6.013.239</b>

## 16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

<b>DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Opbrengst verkopen bestaand bezit	5.536.259	3.484.055
Af: toerekenbare kosten	-109.201	-83.563
Af: boekwaarde	-4.391.589	-2.435.037
Af: toegerekende personeelskosten	-43.069	-37.603
Af: toegerekende organisatiekosten	-36.072	-33.260
<b>Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit</b>	<b>956.328</b>	<b>894.592</b>
<b>DAEB-vastgoed</b>		
<b>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.544.596	2.167.500
Af: toerekenbare kosten	-54.479	-55.896
Af: boekwaarde	-2.074.523	-1.670.983
Af: toegerekende personeelskosten	-43.069	-37.603
Af: toegerekende organisatiekosten	-36.072	-33.260
<b>Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet-DAEB-vastgoed</b>	<b>336.453</b>	<b>369.758</b>

De verkoopopbrengst betreft 33 verkochte woningen, 1 garage en 6 bedrijfspanden (2021: 28 woningen en geen bedrijfspanden). Hiervan zijn 6 (2021: 8) woningen aan de zittende huurders verkocht en 27 (2021: 20) woningen werden bij mutatie tegen marktprijzen verkocht. Woningen aan de huidige bewoners worden met een korting op de getaxeerde waarde aangeboden. De korting is afhankelijk van het aantal jaren dat de bewoner de woning al huurt, met een maximum van 10%.

### 17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille DAEB	2022	2021
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-4.726.809	-8.370.380
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	1.280.067	985.454
Afwaardering niet gerealiseerde projecten	35.584	16.807
Terughalen afwaardering grondpositie Paul Guillaumestraat	-	-
<b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille DAEB</b>	<b>-3.411.158</b>	<b>-7.368.119</b>

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille niet-DAEB	2022	2021
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-1.956.176	-824.662
Aanpassing uit beheer genomen	12.673	-26.118
Afwaardering niet gerealiseerde projecten	-	-743
Resultaat verkoop kavels Paul Guillaumestraat	-	-
Afwikkeling grondpositie Blariacum	-	181.011
<b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille niet-DAEB</b>	<b>-1.943.503</b>	<b>-670.512</b>

<b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-5.354.661</b>	<b>-8.038.631</b>
--	-------------------	-------------------

### 17.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	9.899.671	183.427.338
Afname marktwaarde	-33.690.521	-1.490.575
<b>Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	<b>-23.790.850</b>	<b>181.936.763</b>
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	446.290	17.751.471
Afname marktwaarde	-5.391.597	-373.607
<b>Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	<b>-4.945.307</b>	<b>17.377.864</b>
<b>Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie</b>	<b>-28.736.157</b>	<b>199.314.627</b>

### 17.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
Vastgoed verkocht onder voorwaarden		
Toename marktwaarde	34.781	202.314
<b>Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden</b>	<b>34.781</b>	<b>202.314</b>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

## 18 Opbrengst overige activiteiten

	2022	2021
Geactiveerde productie eigen bedrijf	305.728	442.382
Toegerekende organisatiekosten	-305.728	-442.382
Vergoedingen a.b.a.	124.062	128.079
Bemiddelingsvergoeding	18.733	19.638
Overige opbrengsten	145.869	161.812
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>288.664</b>	<b>309.529</b>

## 19. Overige organisatiekosten

	2022	2021
Bestuurskosten (rvc)	134.326	99.591
Accountantscontrole jaarverslaggeving en control	164.347	159.817
Treasury	30.130	26.552
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	-	3.084.838
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<b>328.803</b>	<b>3.370.798</b>

## Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie

2022	EY-accountants	Overig EY	Totaal
Controle van de jaarrekening	147.347	-	164.347
Andere controleopdrachten	17.000	-	-
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	<b>164.347</b>	-	<b>164.347</b>
2021	EY-accountants	Overig EY	Totaal
Controle van de jaarrekening	144.517	-	159.817
Andere controleopdrachten	15.300	-	-
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	<b>159.817</b>	-	<b>159.817</b>

## 20. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten zijn als volgt te verdelen:

	2022	2021
Leefbaarheidsbijdrage maatschappelijk werk		
• Sociaal maatschappelijke uitgaven	38.854	37.846
• Leefbaarheidsprojecten	18.850	15.669
• Sociaal leefbaarheid onderhoud/buurt	3.409	13.419
• Buurtbemiddeling	9.776	9.548
Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur		
• Achterompadverlichting	17.113	20.124
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid		
• Leefbaarheid buurt	180.910	171.848
• Wel.kom WOP	23.651	31.534
Overige leefbaarheidsuitgaven		
• Bijdrage zonnepanelen huurders	913	1.572
•		
Toegerekende personeelskosten	717.654	592.466
	<b>1.011.129</b>	<b>894.026</b>

## 21. Financiële baten en lasten

	2022	2021
<b>Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</b>		
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	21.514	14.033
<b>Totaalopbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</b>	<b>21.514</b>	<b>14.033</b>
<b>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Rentebaten rekening-courant en deposito's	2.904	46.040
Vrijval agioreserve (Vestia)	69.368	-
<b>Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>72.272</b>	<b>46.040</b>
<b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Rentelasten leningen overheid	-20.390	288.978
Rentelasten leningen kredietinstellingen	4.740.638	4.722.192
Rentelasten derivaten	449.118	482.703
Obligohoeffing	103.414	129.528
Borgstellingsvergoeding	50.669	47.903
Bereidstellingsprovisie obligolening	11.039	816
Overige rentelasten	25.038	135.797
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>5.359.526</b>	<b>5.807.917</b>

## 22. Belastingen

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

	2022	2021
A: Beschikbare voorwaartse verliescompensatie	-149.065	-49.423
B: Verrekenbare/belastbare verschillen uit hoofde van onderhanden projecten	-910.585	-48.203
C: Verrekenbare/belastbare verschillen uit hoofde van afschrijvingen	-100.478	65.990
D: Verrekenbare/belastbare verschillen uit hoofde van verkopen	-4.472	-111.461
E: Verrekenbare/belastbare verschillen uit hoofde van leningen o/g)	-14.123	-5.474
F: Verrekenbaar verschil volkshuisvestelijke bijdrage Vestia (agio	-391.010	391.010
G: Verrekenbare/belastbare verschillen uit hoofde de ATAD-rente	-823.400	1.651.000
H: Verrekenbare/belastbare verschillen uit hoofde van onderhoudsvoorziening	4.115.197	-1.234.620
I: Verrekenbare/belastbare verschillen uit hoofde van vastgoedbeleggingen	-	-
Acute VPB huidig boekjaar	-1.970.677	-938.932
VPB voorgaande jaren (2019)	-955.334	-
VPB voorgaande jaren (2020)	-976.459	203.002
VPB voorgaande jaren (2021)	-504.485	-162.443
<b>Totaal belastingen</b>	<b>-2.684.891</b>	<b>-239.014</b>
<b>Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Commercieel resultaat	-19.011.531	204.277.657
Bij: vennootschapsbelasting	-2.684.891	239.014
<b>Fiscale winstberekening voor com/afwijk</b>	<b>-16.326.640</b>	<b>204.516.671</b>
Af/bij		
Fiscale afschrijvingen MVA ie	-728.338	-789.059
Correctie afschrijving roerende zaken ten dienste van de exploitatie	118.921	167.342
Correcties marktwaarde	34.056.037	-191.478.310
Mutatie afwaardering WOZ	5.395	2.718.726
Fiscale afschrijvingen op agio leningen/og	-109.202	-151.469
Resultaat deelnemingen buiten fiscale eenheid	283	132
Boekwinst op activa	2.257.324	598.765
Vorming herinvesteringsreserve	-3.939.533	-2.185.788
Onderhoud en overige materiële activa (inclusief onderhoudsvoorziening)	-8.319.208	-15.641.016
EIA	-	-
Gemengde kosten	14.428	13.106
MIA	-	-
Activering financieringskosten vastgoed in ontwikkeling	16.593	-16.593
Niet-aftrekbare rente	2.994.275	4.899.313
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	-1.542.419	1.542.419
<b>Fiscale winst</b>	<b>8.497.915</b>	<b>4.194.239</b>
Verliesverrekening	-694.280	-342.669
<b>Fiscaal resultaat na verliesverrekening</b>	<b>7.803.635</b>	<b>-3.851.570</b>
Compensabel verlies ultimo boekjaar	1.908.523	2.585.586

Acute VPB-last 2021	15,0%	245.000	-	36.750
	25%	3.606.750	-	901.642
<b>Totaal</b>			<b>-</b>	<b>938.392</b>
Acute VPB-last 2022	15,0%	395.000	59.250	-
	25,80%	7.408.635	1.911.428	-
<b>Totaal</b>			<b>1.970.677</b>	<b>-</b>

### Overzicht van de effectieve belastingdruk (x € 1.000)

Effectieve belastingdruk 2020	2022			2021		
	Grondslag	Vpb 25%	%	Grondslag	Vpb 25%	%
Resultaat voor belastingen	-16.326		25,8%	203.743		25%
Nominale belastingdruk		-4.212			50.936	
Permanente verschillen	14	4	-0,02%	13	3	0,00%
Bepaalde aftrekbare posten (forfait)	-	-	0,00%	-	-	0,00%
Deelnemingsvrijstelling	-	-	0,00%	-	-	0,00%
Energie-investeringsaftrek						
Niet-gewaardeerde latentie inzake niet-aftrekbare rente (ATAD 1)	2.994	773	-4,73%	4.899	1.225	0,60%
True-up 2018	-	-	0,00%	-	-	-0,00%
True-up 2019	3.820	955	-5,85%	-812	-203	-0,10%
True-up 2020	3.904	976	-5,98%	650	162	0,08%
True-up 2021	2.018	505	-3,09%			
Impact tariefswijziging op latenties		-	0,00%		-78	-0,04%
Herwaarderingen van niet-opgenomen latenties		3.685	-22,57%		-51.806	-25,43%
<b>Totale belastinglast</b>	<b>-3.576</b>	<b>2.685</b>	<b>-16,45%</b>		<b>239</b>	<b>0,12%</b>

Ondanks dat de ATAD-rente-aftrekbepaling wordt gezien als 'vooruit te wentelen rente', heeft Antares ter zake van dit commercieel-fiscaal verschil niet in zijn geheel een (actieve) latentie gevormd. Deze latentie is gemaximeerd op 20% vrijval van de fiscale onderhoudsvoorziening dat als bron van inkomen kan dienen voor de voort te wentelen rente. Het restant van de voort te wentelen rente is niet gewaardeerd.



## 23. Resultaat deelnemingen

	2022	2021
Resultaat Antares Diensten B.V. (boekjaar)	-283	-132
<b>Totaalresultaat deelnemingen</b>	<b>-283</b>	<b>-132</b>

## WNT-verantwoording 2022 Antares Woonservice

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Antares. Het voor Antares Woonservice toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 181.000 voor de staffel in klasse F. Er is sprake van een overgangsrecht.

### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

#### 1a. Leidinggevende topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de dertiende maand van de functievervulling.

bedragen x € 1	Dhr. P.J.W.C. Stelder
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Gewezen topfunctionaris	n.v.t.
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	153.746
Beloningen betaalbaar op termijn	27.158
<i>Subtotaal</i>	<i>180.904</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	181.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>180.904</b>
<b>Gegevens 2021</b>	
<b>bedragen x € 1</b>	<b>Dhr. P.J.W.C. Stelder</b>
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	148.566
Beloningen betaalbaar op termijn	26.358
<i>Totale bezoldiging 2020</i>	<i>174.924</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	175.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>174.924</b>

De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionaris met een dienstbetrekking heeft geen dienstbetrekking bij andere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan vanaf 1 januari 2022).

## 1b. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen (excl. gedeclareerde btw) x € 1	Drs. P.J.L. Verbugt	Drs. J.P.A.C. van Beers	Dhr. P.M. Geerts	Mevr. A.M.C.W. van Dijk	Mevr. M. van de Kerkhof
Functiegegevens:	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01-01 - 31-12	01-01 - 31-12	01-01 - 31-12	01-01 - 31-12	01-01 - 31-12
<b>Bezoldiging</b>					
Totale bezoldiging	21.720	14.480	14.480	14.480	13.550
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100	18.100	18.100
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Gegevens 2021</b>					
Aanvang en einde functievervulling	01-01 - 31-12	01-01 - 31-12	01-01 - 31-12	01-01 - 31-12	01-10 - 31-12
Bezoldiging	20.250	13.552	13.550	13.550	3.388
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.250	17.500	17.500	17.500	4.375

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.

### Afzonderlijk primaire overzichten

#### Algemeen

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

#### Aard van de niet-DAEB-activiteiten

De niet-DAEB-activiteiten van Antares bestaan (volgens het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel') met name uit het bouwen, verhuren en beheren van bedrijfsnonroerendgoed, maatschappelijk onroerend goed, zorgonroerendgoed, parkeergelegenheden en geliberaliseerde huurwoningen.

## Grondslagen voor de splitsing

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

- Volgens het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar sociaal en commercieel bezit
- De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn geheel opgenomen onder de DAEB-tak
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie
- Alle deelnemingen van Antares zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB
- In de DAEB-tak van Antares is een post opgenomen over de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak). Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening
- De belastinglatenties zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak, als ware zij het hoofd van de fiscale eenheid
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand volgens het goedgekeurde 'scheidingsvoorstel', gecorrigeerd voor de daaropvolgende 'gesplitste' kasstromen
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed
- Voor overige opbrengsten en kosten heeft Antares een verdeelsleutel toegepast op basis van de verhouding huuropbrengsten DAEB/niet-DAEB in de enkelvoudige resultatenrekening
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

**Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2022***in euro's*

<b>Actief</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Vaste activa</b>		
<b>1. Vastgoedbeleggingen</b>		
1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie	837.760.820	854.854.723
1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.210.304	2.306.998
1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB	2.349.474	4.546.180
	<b>842.320.598</b>	<b>861.707.901</b>
<b>2. Materiële vaste activa</b>		
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.319.282	3.386.123
<b>3. Financiële vaste activa</b>		
3.1 Interne lening	27.115.000	27.115.000
3.2 Nettovermogenswaarde niet-DAEB	75.880.587	80.906.124
	<b>102.995.587</b>	<b>108.021.124</b>
<b>Som van de vaste activa</b>	<b>948.635.467</b>	<b>973.115.148</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>4. Voorraden</b>		
4.1 Vastgoed (grond) in ontwikkeling bestemd voor verkoop en huur	1.266.153	1.199.834
	<b>1.266.153</b>	<b>1.199.834</b>
<b>5. Vorderingen</b>		
5.1 Huurdebiteuren	127.852	165.059
5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.382.785	1.728.983
5.3 Overige vorderingen	166.784	383.756
5.4 Overlopende activa	254.279	922.426
	<b>1.931.700</b>	<b>3.200.224</b>
<b>6. Liquide middelen</b>	6.382.562	1.423.559
<b>Som van de vlottende activa</b>	<b>9.580.415</b>	<b>5.823.617</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>958.215.882</b>	<b>978.938.765</b>

## Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2022

in euro's

Passief	2022	2021
<b>7. Eigen vermogen</b>		
7.1 Herwaarderingsreserve	440.091.755	478.084.536
7.2 Overige reserves	304.707.025	62.436.585
7.3 Resultaat na belasting van het boekjaar	-19.011.533	204.277.657
	<b>725.787.247</b>	<b>744.798.778</b>
<b>8. Voorzieningen</b>		
8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	403.699	1.750.298
8.2 Latente belastingverplichtingen	-18.532	1.703.532
8.3 Overige voorzieningen	157.348	158.818
	<b>542.515</b>	<b>3.612.648</b>
<b>9. Langlopende schulden</b>		
9.1 Leningen overheid	5.526.282	6.200.683
9.2 Leningen kredietinstellingen	199.653.867	205.686.203
9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkoop onder voorwaarden	1.667.423	1.789.898
9.4 Overige schulden	171.999	120.320
	<b>207.019.571</b>	<b>213.797.104</b>
<b>10. Kortlopende schulden</b>		
10.1 Schulden aan overheid	599.217	516.398
10.2 Schulden aan kredietinstellingen	10.462.596	3.460.249
10.3 Schulden aan leveranciers	1.721.519	1.005.623
10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.736.861	373.091
10.5 Schulden ter zake pensioenen	283	-
10.6 Overlopende passiva	3.450.787	3.374.874
Rekening courant DAEB/niet-DAEB	5.895.286	8.000.000
	<b>24.866.549</b>	<b>16.730.235</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>958.215.882</b>	<b>978.938.765</b>

**Winst-en-verliesrekening DAEB over 2022***in euro's*

<b>Functioneel model</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
11. Huuropbrengsten	39.765.956	39.133.764
12.1 Opbrengsten servicecontracten	1.223.238	1.334.718
12.2 Lasten servicecontracten	-1.573.818	-1.958.625
13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.787.244	-3.925.493
14. Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.894.213	-10.515.114
15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.276.161	-5.566.786
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>20.457.758</b>	<b>18.502.464</b>
Omzet verkoop bestaand bezit:		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille DAEB	956.328	894.592
<b>16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>956.328</b>	<b>894.592</b>
17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.411.158	-7.368.119
17.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-23.790.850	181.936.763
17.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	34.781	202.314
<b>17. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-27.167.227</b>	<b>174.770.958</b>
Opbrengst overige activiteiten	267.790	245.719
<b>18. Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>267.790</b>	<b>245.719</b>
<b>19. Overige organisatiekosten</b>	<b>-279.382</b>	<b>-3.345.912</b>
<b>20. Leefbaarheid</b>	<b>-885.053</b>	<b>-820.457</b>
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	12.290	14.033
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	695.917	669.685
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.359.526	-5.807.917
<b>21. Financiële baten en lasten</b>	<b>-4.651.319</b>	<b>-5.124.199</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-11.301.105</b>	<b>185.123.165</b>
22. Belastingen	-2.684.891	-239.014
23. Resultaat niet DAEB tak	-5.025.537	19.393.506
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-19.011.533</b>	<b>204.277.657</b>

**Kasstroomoverzicht DAEB over 2022***in euro's*

<b>Ontvangsten</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Huren:		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	37.251.124	36.520.571
Onzelfstandige wooneenheden DAEB	572.712	540.501
Intramuraal DAEB	917.264	913.984
Maatschappelijk onroerend goed DAEB	1.030.778	1.089.866
Bedrijfsmatig onroerend goed DAEB	-	-
Parkeervoorzieningen DAEB	-	-
<b>Totaal huurontvangsten</b>	<b>39.771.878</b>	<b>39.064.922</b>
Vergoedingen	1.522.077	1.530.645
Overige bedrijfsontvangsten	217.505	185.425
Renteontvangsten	2.834	1.409
Renteontvangst interne lening	623.645	623.645
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>42.137.99</b>	<b>41.406.046</b>
<b>Uitgaven</b>		
Erfpacht	28.694	8.000
Personeelsuitgaven	4.429.923	4.051.619
Onderhoudsuitgaven	8.634.855	6.397.345
Overige bedrijfsuitgaven	6.641.177	6.169.175
Rente-uitgaven	5.319.392	5.782.107
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	130.550	15.352
Verhuurdersheffing	2.728.474	3.973.320
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	258.434	228.248
Vennootschapsbelasting	1.859.449	2.581.873
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>30.031.218</b>	<b>29.207.039</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>12.106.721</b>	<b>12.199.007</b>

<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	5.682.741	3.313.188
Verkoopontvangsten grond DAEB	-	1.112.655
(Des)investeringsontvangsten overig DAEB	1.859.830	240.259
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>7.542.571</i>	<i>4.666.102</i>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	4.992.707	2.817.389
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	10.897.048	17.702.063
Investerings overig DAEB	51.802	1.736
Externe kosten bij verkoop DAEB	106.915	83.563
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>16.048.472</i>	<i>20.604.751</i>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-8.505.901</b>	<b>-15.938.649</b>
<b>Kasstroom uit (des)investerings</b>	<b>-8.505.901</b>	<b>-15.938.649</b>
<b>Financieringsactiviteiten ingaand</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	8.500.000	11.985.478
Rekening courant DAEB/niet-DAEB	910.015	-1.300.000
<b>Financieringsactiviteiten uitgaand</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	8.051.832	7.964.065
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>1.358.183</b>	<b>2.721.422</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>4.959.003</b>	<b>-1.018.220</b>
<b>Liquide middelen per 1 januari</b>	<b>1.423.559</b>	<b>2.441.779</b>
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	<b>6.382.562</b>	<b>1.423.559</b>



<b>Enkelvoudige balans niet-DAEB per 31 december 2022</b>		
<i>in euro's</i>		
<b>Actief</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Vaste activa</b>		
<b>1. Vastgoedbeleggingen</b>		
1.1 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	92.406.304	95.341.376
1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie niet-DAEB	1.736.357	670.619
	<b>94.142.661</b>	<b>96.011.995</b>
<b>2. Materiële vaste activa</b>		
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.184.289	1.064.774
<b>3. Financiële vaste activa</b>		
3.1 Deelnemingen	133.692	133.974
	<b>133.692</b>	<b>133.974</b>
<b>Som van de vaste activa</b>	<b>95.460.642</b>	<b>97.210.743</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>4. Voorraden</b>		
4.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop en huur	8.130	-
	<b>8.130</b>	<b>-</b>
<b>5. Vorderingen</b>		
5.1 Huurdebiteuren	15.802	20.401
5.3 Overige vorderingen	14.213	47.431
Rekening courant DAEB/niet-DAEB	5.895.286	8.000.000
	<b>5.925.301</b>	<b>8.067.832</b>
<b>6. Liquide middelen</b>	1.964.765	3.459.775
<b>Som van de vlottende activa</b>	<b>7.898.196</b>	<b>11.527.607</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>103.358.838</b>	<b>108.738.350</b>

**Enkelvoudige balans niet-DAEB per 31 december 2022***in euro's*

<b>Passief</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>7. Eigen vermogen</b>		
7.1 Herwaarderingsreserve	41.424.556	47.319.842
7.2 Overige reserves	39.481.568	14.192.776
7.3 Resultaat na belasting van het boekjaar	-5.025.537	19.393.506
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>75.880.587</b>	<b>80.906.124</b>
<b>8. Voorzieningen</b>		
8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	277.569	651.485
8.3 Overige voorzieningen	19.447	19.629
	<b>297.016</b>	<b>671.114</b>
<b>9. Langlopende schulden</b>		
Interne lening	27.115.000	27.115.000
	<b>27.115.000</b>	<b>27.115.000</b>
<b>10. Kortlopende schulden</b>		
10.1 Belastingen en premies sociale verzekeringen	66.200	46.112
10.2 Schulden ter zake pensioenen	35	-
	<b>66.235</b>	<b>46.112</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>103.358.838</b>	<b>108.738.350</b>

**Winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2022***in euro's*

<b>Functioneel model</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
11. Huuropbrengsten	4.621.592	4.518.758
12.1 Opbrengsten servicecontracten	99.940	244.529
12.2 Lasten servicecontracten	-117.377	-97.709
13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-669.966	-373.788
14. Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.116.814	-870.519
15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-521.227	-446.453
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>2.296.148</b>	<b>2.974.818</b>
Omzet verkoop bestaand bezit:		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille niet-DAEB	336.453	369.758
<b>16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>336.453</b>	<b>369.758</b>
17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.943.503	-670.512
17.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.945.307	17.377.864
<b>17. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-6.888.810</b>	<b>16.707.352</b>
Opbrengst overige activiteiten	20.874	63.810
<b>18. Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>20.874</b>	<b>63.810</b>
<b>19. Overige organisatiekosten</b>	<b>-49.421</b>	<b>-24.886</b>
<b>20. Leefbaarheid</b>	<b>-126.077</b>	<b>-73.569</b>
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	9.224	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-623.645	-623.645
<b>21. Financiële baten en lasten</b>	<b>-623.645</b>	<b>-623.645</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-5.025.254</b>	<b>19.393.638</b>
22. Belastingen	-	-
23. Resultaat deelnemingen	-283	-132
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-5.025.537</b>	<b>19.393.506</b>

<b>Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2022</b>		
<i>in euro's</i>		
<b>Ontvangsten</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Huren:		
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	3.552.840	3.544.855
Intramuraal niet-DAEB	114.065	111.440
Bedrijfsmatig onroerend goed niet-DAEB	661.600	561.975
Parkeervoorzieningen niet-DAEB	307.611	287.380
<b>Totaal huurontvangsten</b>	<b>4.636.116</b>	<b>4.505.650</b>
Vergoedingen	138.602	139.383
Overige bedrijfsontvangsten	19.806	16.885
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>4.794.524</b>	<b>4.661.918</b>
<b>Uitgaven</b>		
Personeelsuitgaven	403.395	368.946
Onderhoudsuitgaven	786.302	1.664.055
Overige bedrijfsuitgaven	604.755	561.774
Rente-uitgaven	623.645	623.645
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	23.533	20.785
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>2.441.630</b>	<b>3.239.205</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.352.894</b>	<b>1.422.713</b>

<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	2.544.596	2.167.500
(Des)investeringen overig niet-DAEB	186	46.867
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>2.544.782</i>	<i>2.214.367</i>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	3.743.085	-
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	1.440.041	437.826
Nieuwbouw koop, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	40.000	632.457
Investeringen overig niet-DAEB	205.578	413.759
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	53.967	55.897
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>5.482.671</i>	<i>1.539.936</i>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-2.937.887</b>	<b>674.431</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-2.937.887</b>	<b>674.431</b>
<b>Financieringsactiviteiten ingaand</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	-	-
<b>Financieringsactiviteiten uitgaand</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-	-
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-	-
Rekening courant DAEB/niet-DAEB	910.015	-1.300.000
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-910.015</b>	<b>1.300.000</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-1.495.010</b>	<b>3.397.144</b>
<b>Liquide middelen per 1 januari</b>	<b>3.459.775</b>	<b>62.631</b>
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	<b>1.964.765</b>	<b>3.459.775</b>

## Ondertekening en vaststelling

Tegelen, 14 juni 2023  
Opgesteld door de directeur-bestuurder

R.J.M. Versleijen  
Directeur-bestuurder

Vastgesteld door de raad van commissarissen

T.A.G. van Kroonenburg (voorzitter)

J.P.A.C. van Beers (commissaris)

A.M.C.W. van Dijk (commissaris)

P.M. Geerts (commissaris)

M.P.V. van de Kerkhof (commissaris)

# Overige gegevens

---

## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

## **Statutaire regeling over de bestemming van het resultaat**

In de statuten van Stichting Antares Woonservice is geen statutaire regeling over de resultaatbestemming vastgelegd.

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Antares Woonservice

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2022 van Stichting Antares Woonservice te Tegelen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Antares Woonservice per 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2022;
- de winst-en-verliesrekening over 2022;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Antares Woonservice (toegelaten instelling) zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

#### Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.



#### Ons inzicht in de toegelaten instelling

Stichting Antares Woonservice betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de woningmarktregio Limburg. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken in de gemeente Venlo en Peel en Maas. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.

Wij hebben de materialiteit bepaald en de risico's geïdentificeerd en ingeschat dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

#### Materialiteit

Materialiteit	€ 14,5 miljoen (2021: € 14,8 miljoen)
Toegepaste benchmark	2% van het eigen vermogen per 31 december 2022
Nadere toelichting	<p>Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit(sratios). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit.</p> <p>Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de financiële ratio's als opgenomen op pagina 41 in het jaarverslag van de toegelaten instelling.</p> <p>De wijze waarop wij de materialiteit hebben bepaald, is niet gewijzigd ten opzichte van voorgaand boekjaar.</p>
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2022.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 900.000 hetgeen overeenkomt met 2% van het totaal van de huuropbrengsten en de opbrengsten servicecontracten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 725.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of WNT-redenen relevant zijn.

#### Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

Wij hebben zorggedragen dat het opdrachtteam over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam deskundigen opgenomen op het gebied van de controle van WNT-verantwoordingen en belastingspecialisten. Daarnaast hebben wij specialisten ingeschakeld voor de controle van de waardering van vastgoed.

#### Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie

Klimaatverandering en de energietransitie bepalen in belangrijke mate de maatschappelijke agenda. Zaken als CO<sub>2</sub>-reductie hebben een impact op de financiële verslaggeving, omdat deze onder meer risico's meebrengen voor de bedrijfsvoering, de waardering van activa en voorzieningen of de houdbaarheid van het bedrijfsmodel en toegang tot financiële markten van bedrijven met een grotere CO<sub>2</sub> voetafdruk.

Woningcorporaties hebben een belangrijke positie in het Nederlandse klimaatakkoord. Zij bezitten een omvangrijke vastgoedvoorraad en zijn daardoor een belangrijke partij waar het gaat om energietransitie en verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt. De corporatiesector zich als doel gesteld om in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn. Daarnaast zijn belangrijke doelen in de Nationale Prestatieafspraken geformuleerd op het gebied van verduurzaming, waar onder toekomstklaar isoleren van woningen tot en met 2030, terugbrengen woningen met energielabel E, F en G tot en met 2028 en aardgasvrij maken van woningen tot en met 2030.

Als onderdeel van onze controle van de jaarrekening, hebben wij geëvalueerd in hoeverre bij schattingen en belangrijke veronderstellingen alsmede in de opzet van relevante interne beheersmaatregelen Stichting Antares Woonservices rekening houdt met klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie en met de toezeggingen en feitelijke verplichtingen op dit gebied.. Verder hebben wij het bestuursverslag gelezen en overwogen of er een inconsistentie van materieel belang is tussen de niet-financiële informatie in hoofdstuk 4 en de jaarrekening.

#### Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

##### Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van alle wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

##### Onze controle-aanpak met betrekking tot frauderisico's

Wij hebben de risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Antares Woonservice en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk 5 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn (fraude)risicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregelingen de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie die samenhangen met aanbestedingen en aan- en verkooptransacties van vastgoed. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Zoals in al onze controles houden wij rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken. Vanwege dit risico hebben wij onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten in de jaarrekening. Ook hebben wij data analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen en de zakelijke beweegredenen (of het ontbreken daarvan) beoordeeld van bijzondere transacties.

Wij hebben geen frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van de opbrengstenverantwoording.

Deze risico's vereisten echter geen significante aandacht in aanvulling op de volgende frauderisico's die wij hebben geïdentificeerd in onze controle.

#### Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde

##### Frauderisico en controleaanpak

Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde.

Wij beschrijven in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur in de bepaling van de beleidswaarde die een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de controller, management, waaronder de manager bedrijfsvoering, en de raad van commissarissen.

Uit de door ons geïdentificeerde frauderisico's, ontvangen inlichtingen en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening.

Onze controle-aanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving  
Wij hebben passende controlewerkzaamheden verricht inzake de naleving van de bepalingen van de relevante wet- en regelgeving die van directe invloed zijn op de verantwoorde bedragen en toelichtingen in de jaarrekening. Daarnaast hebben wij de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met het bestuur, het lezen van notulen, het kennisnemen van rapporten van de controller en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen

Wij hebben verder kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Ten slotte hebben wij schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

Onze controle-aanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling

Zoals toegelicht in de Grondslagen van waardering in de jaarrekening, is de jaarrekening opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling. Bij het opmaken van de jaarrekening heeft het bestuur een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor de voorzienbare toekomst.

Wij hebben de specifieke beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd.

Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van het bestuur op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle relevante gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten.

Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen materiële onzekerheden ten aanzien van de continuïteit geïdentificeerd. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

In vergelijking met voorgaand jaar, hebben wij geen relevante wijzigingen aangebracht in de kernpunten van onze controle.

## Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

<p>Risico</p>	<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 930 miljoen wat neerkomt op 98% van het balanstotaal van Stichting Antares Woonservice.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Antares Woonservice waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (het handboek) zoals toegelicht in de toelichting op de jaarrekening onder 1. vastgoedbeleggingen van de jaarrekening.</p> <p>Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie zijn de mutatie- en verkoopkans, leegwaarde, disconteringsvoet en markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.</p> <p>Conform de vereisten uit het handboek heeft Stichting Antares Woonservice een externe taxateur ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van het voor een deel van het vastgoed en door middel van een markttechnische update van de volledige taxatie in 2021. Dit betekent dat alle delen van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar volledig worden getaxeerd. De externe taxateur heeft op basis van beschikbare marktinformatie en transacties een oordeel gevormd over de door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden en tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde beoordeeld die daarvan het resultaat is. De externe taxateur voert de werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.</p> <p>Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere (macro-economische) parameters en aannames bij toepassing van de vrijheidsgraden door het bestuur. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening en de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.</p>
<p>Onze controleaanpak</p>	<p>Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie.</li> <li>• Het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting Antares Woonservice en het door middel van een deelwaarneming toetsen van de taxatiemethodiek en de waardering van de complexen.</li> </ul>

## Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata – waaronder de macro- economische parameters, de objectgegevens, de modelparameters en toegepaste vrijheidsgraden, alsmede het evalueren van:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden.</li> <li>• de aard en diepgang van de externe taxatiewerkzaamheden alsmede de redelijkheid van deze waardering.</li> </ul> </li> </ul> <p>Bij het evalueren van de redelijkheid van gehanteerde vrijheidsgraden en validatie van de externe taxaties per 31 december 2022 hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het evalueren van de door Stichting Antares Woonservice opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2021 en 31 december 2022 naar samenstellende delen waaronder mutaties als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens.</li> </ul> <p>Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.</p>
Belangrijke observaties	<p>Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.</p>

## Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Risico	<p>Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd.</p> <p>In de toelichting op de jaarrekening onder 1. vastgoedbeleggingen van de jaarrekening is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. Tevens is in het bestuursverslag onder kopje 6.2 de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.</p>
--------	--

## Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

	<p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Antares Woonservice gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in het bestuursverslag onder Financiële sturing.</p> <p>Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. In onze controle-aanpak hebben wij een frauderisico gekoppeld aan de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie en dit als kernpunt van onze controle aangemerkt.</p>
<p>Onze controleaanpak</p>	<p>Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting welke als uitgangspunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten).</li> <li>• Het onder andere op basis van deelwaarneming controleren van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde, in het bijzonder: <ul style="list-style-type: none"> <li>• de aanpassing voor beschikbaarheid (door-exploiteren);</li> <li>• de afslag voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid;</li> <li>• de afslag voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjaren-onderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld;</li> <li>• de afslag voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting.</li> </ul> </li> </ul> <p>Ten slotte hebben wij de toelichting van de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie zijn uiteengezet.</p>
<p>Belangrijke observaties</p>	<p>Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het bestuursverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.</p>

#### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd.

Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

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

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

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

## Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

#### Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 15 maart 2018 benoemd als accountant van Stichting Antares Woonservice vanaf de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

#### Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.



## Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie Informatie ter ondersteuning van ons oordeel hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;

- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

#### Communicatie

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie van de raad van commissarissen op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Venlo, 14 juni 2023

Ernst & Young Accountants LLP

drs. W.J.C.A. Weijers RA

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Antares Woonservice

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2022 van Stichting Antares Woonservice te Tegelen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Antares Woonservice per 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2022;
- de winst-en-verliesrekening over 2022;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Antares Woonservice (toegelaten instelling) zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

#### Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

#### Ons inzicht in de toegelaten instelling

Stichting Antares Woonservice betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de woningmarktregio Limburg. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken in de gemeente Venlo en Peel en Maas. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.

Wij hebben de materialiteit bepaald en de risico's geïdentificeerd en ingeschat dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

#### Materialiteit

Materialiteit	€ 14,5 miljoen (2021: € 14,8 miljoen)
Toegepaste benchmark	2% van het eigen vermogen per 31 december 2022
Nadere toelichting	<p>Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit(sratios). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit.</p> <p>Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de financiële ratio's als opgenomen op pagina 41 in het jaarverslag van de toegelaten instelling.</p> <p>De wijze waarop wij de materialiteit hebben bepaald, is niet gewijzigd ten opzichte van voorgaand boekjaar.</p>
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2022.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 900.000 hetgeen overeenkomt met 2% van het totaal van de huuropbrengsten en de opbrengsten servicecontracten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 725.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of WNT-redenen relevant zijn.

#### Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

Wij hebben zorggedragen dat het opdrachtteam over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam deskundigen opgenomen op het gebied van de controle van WNT-verantwoordingen en belastingspecialisten. Daarnaast hebben wij specialisten ingeschakeld voor de controle van de waardering van vastgoed.

#### Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie

Klimaatverandering en de energietransitie bepalen in belangrijke mate de maatschappelijke agenda. Zaken als CO<sub>2</sub>-reductie hebben een impact op de financiële verslaggeving, omdat deze onder meer risico's meebrengen voor de bedrijfsvoering, de waardering van activa en voorzieningen of de houdbaarheid van het bedrijfsmodel en toegang tot financiële markten van bedrijven met een grotere CO<sub>2</sub> voetafdruk.

Woningcorporaties hebben een belangrijke positie in het Nederlandse klimaatakkoord. Zij bezitten een omvangrijke vastgoedvoorraad en zijn daardoor een belangrijke partij waar het gaat om energietransitie en verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt. De corporatiesector zich als doel gesteld om in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn. Daarnaast zijn belangrijke doelen in de Nationale Prestatieafspraken geformuleerd op het gebied van verduurzaming, waar onder toekomstklaar isoleren van woningen tot en met 2030, terugbrengen woningen met energielabel E, F en G tot en met 2028 en aardgasvrij maken van woningen tot en met 2030.

Als onderdeel van onze controle van de jaarrekening, hebben wij geëvalueerd in hoeverre bij schattingen en belangrijke veronderstellingen alsmede in de opzet van relevante interne beheersmaatregelen Stichting Antares Woonservices rekening houdt met klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie en met de toezeggingen en feitelijke verplichtingen op dit gebied.. Verder hebben wij het bestuursverslag gelezen en overwogen of er een inconsistentie van materieel belang is tussen de niet-financiële informatie in hoofdstuk 4 en de jaarrekening.

#### Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

##### Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van alle wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

##### Onze controle-aanpak met betrekking tot frauderisico's

Wij hebben de risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Antares Woonservice en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk 5 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn (fraude)risicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregelingen de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie die samenhangen met aanbestedingen en aan- en verkooptransacties van vastgoed. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Zoals in al onze controles houden wij rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken. Vanwege dit risico hebben wij onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten in de jaarrekening. Ook hebben wij data analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen en de zakelijke beweegredenen (of het ontbreken daarvan) beoordeeld van bijzondere transacties.

Wij hebben geen frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van de opbrengstenverantwoording.

Deze risico's vereisten echter geen significante aandacht in aanvulling op de volgende frauderisico's die wij hebben geïdentificeerd in onze controle.

#### Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde

##### Frauderisico en controleaanpak

Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde.

Wij beschrijven in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur in de bepaling van de beleidswaarde die een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de controller, management, waaronder de manager bedrijfsvoering, en de raad van commissarissen.

Uit de door ons geïdentificeerde frauderisico's, ontvangen inlichtingen en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening.

Onze controle-aanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving  
Wij hebben passende controlewerkzaamheden verricht inzake de naleving van de bepalingen van de relevante wet- en regelgeving die van directe invloed zijn op de verantwoorde bedragen en toelichtingen in de jaarrekening. Daarnaast hebben wij de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met het bestuur, het lezen van notulen, het kennisnemen van rapporten van de controller en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen

Wij hebben verder kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Ten slotte hebben wij schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

Onze controle-aanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling

Zoals toegelicht in de Grondslagen van waardering in de jaarrekening, is de jaarrekening opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling. Bij het opmaken van de jaarrekening heeft het bestuur een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor de voorzienbare toekomst.

Wij hebben de specifieke beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd.

Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van het bestuur op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle relevante gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten.

Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen materiële onzekerheden ten aanzien van de continuïteit geïdentificeerd. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

In vergelijking met voorgaand jaar, hebben wij geen relevante wijzigingen aangebracht in de kernpunten van onze controle.

## Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

<p>Risico</p>	<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 930 miljoen wat neerkomt op 98% van het balanstotaal van Stichting Antares Woonservice.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Antares Woonservice waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (het handboek) zoals toegelicht in de toelichting op de jaarrekening onder 1. vastgoedbeleggingen van de jaarrekening.</p> <p>Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie zijn de mutatie- en verkoopkans, leegwaarde, disconteringsvoet en markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.</p> <p>Conform de vereisten uit het handboek heeft Stichting Antares Woonservice een externe taxateur ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van het voor een deel van het vastgoed en door middel van een markttechnische update van de volledige taxatie in 2021. Dit betekent dat alle delen van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar volledig worden getaxeerd. De externe taxateur heeft op basis van beschikbare marktinformatie en transacties een oordeel gevormd over de door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden en tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde beoordeeld die daarvan het resultaat is. De externe taxateur voert de werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.</p> <p>Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere (macro-economische) parameters en aannames bij toepassing van de vrijheidsgraden door het bestuur. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening en de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.</p>
<p>Onze controleaanpak</p>	<p>Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie.</li> <li>• Het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting Antares Woonservice en het door middel van een deelwaarneming toetsen van de taxatiemethodiek en de waardering van de complexen.</li> </ul>



## Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata – waaronder de macro- economische parameters, de objectgegevens, de modelparameters en toegepaste vrijheidsgraden, alsmede het evalueren van:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden.</li> <li>• de aard en diepgang van de externe taxatiewerkzaamheden alsmede de redelijkheid van deze waardering.</li> </ul> </li> </ul> <p>Bij het evalueren van de redelijkheid van gehanteerde vrijheidsgraden en validatie van de externe taxaties per 31 december 2022 hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het evalueren van de door Stichting Antares Woonservice opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2021 en 31 december 2022 naar samenstellende delen waaronder mutaties als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens.</li> </ul> <p>Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.</p>
Belangrijke observaties	<p>Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.</p>

## Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Risico	<p>Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd.</p> <p>In de toelichting op de jaarrekening onder 1. vastgoedbeleggingen van de jaarrekening is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. Tevens is in het bestuursverslag onder kopje 6.2 de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.</p>
--------	--

## Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

	<p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Antares Woonservice gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in het bestuursverslag onder Financiële sturing.</p> <p>Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. In onze controle-aanpak hebben wij een frauderisico gekoppeld aan de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie en dit als kernpunt van onze controle aangemerkt.</p>
<p>Onze controleaanpak</p>	<p>Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting welke als uitgangspunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten).</li> <li>• Het onder andere op basis van deelwaarneming controleren van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde, in het bijzonder: <ul style="list-style-type: none"> <li>• de aanpassing voor beschikbaarheid (door-exploiteren);</li> <li>• de afslag voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid;</li> <li>• de afslag voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjaren-onderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld;</li> <li>• de afslag voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting.</li> </ul> </li> </ul> <p>Ten slotte hebben wij de toelichting van de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie zijn uiteengezet.</p>
<p>Belangrijke observaties</p>	<p>Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het bestuursverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.</p>

#### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd.

Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

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

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

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

## Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

#### Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 15 maart 2018 benoemd als accountant van Stichting Antares Woonservice vanaf de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

#### Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

## Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie Informatie ter ondersteuning van ons oordeel hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;

- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

#### Communicatie

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie van de raad van commissarissen op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Venlo, 14 juni 2023

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W.J.C.A. Weijers RA

### 1 Condities

De machtiging om de controleverklaring openbaar te maken wordt gegeven onder de volgende condities:

- ▶ Indien na het verlenen van deze machtiging feiten en omstandigheden bekend worden die van essentiële betekenis zijn voor het beeld dat de jaarrekening oproept, is nader overleg met de accountant noodzakelijk.
- ▶ De machtiging heeft betrekking op het opnemen van de controleverklaring in het ten behoeve van de algemene vergadering uit te brengen verslag, waarin ook de opgemaakte jaarrekening wordt opgenomen.
- ▶ De machtiging heeft ook betrekking op het opnemen van de controleverklaring in het bij het handelsregister te deponeren verslag, mits de behandeling van de jaarrekening op de algemene vergadering niet tot aanpassing leidt.
- ▶ De voor deponering bij het handelsregister bestemde jaarrekening waarin op grond van artikel 2:397 BW vereenvoudigingen zijn aangebracht, dient te zijn ontleend aan de door de algemene vergadering vastgestelde jaarrekening. Een concept van deze voor deponering bij het handelsregister bestemde jaarrekening dient aan ons ter inzage te worden gegeven.
- ▶ De controleverklaring kan ook worden toegevoegd indien de jaarrekening op elektronische wijze, bijvoorbeeld op internet, wordt openbaar gemaakt. Deze jaarrekening dient de volledige jaarrekening te zijn en deze dient goed te zijn afgescheiden van andere gelijktijdig elektronisch openbaar gemaakte informatie.
- ▶ Indien de reeds openbaar gemaakte jaarrekening wordt opgenomen in een ander stuk dat zal worden openbaar gemaakt, is voor het opnemen van de controleverklaring daarbij opnieuw toestemming van de accountant nodig.

### 2 Toelichting op de condities

#### 2.1 Raad van commissarissen en raad van bestuur

De accountant zendt zijn controleverklaring doorgaans aan de raad van commissarissen en de raad van bestuur. Dit is in overeenstemming met Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW) dat in artikel 393 onder meer zegt: "De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring". "De accountant brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan de raad van commissarissen en aan het bestuur."

#### 2.2 Algemene vergadering

Openbaarmaking van de controleverklaring is slechts toegestaan na uitdrukkelijke toestemming van de accountant. In dit kader wordt onder openbaarmaking verstaan het beschikbaar stellen voor het publiek, dan wel aan een zodanige kring van personen dat deze met het publiek gelijk is te stellen. Verspreiding onder aandeelhouders c.q. leden valt ook onder dit begrip openbaar maken, zodat voor het opnemen van de controleverklaring in het verslag dat aan de algemene vergadering wordt uitgebracht machtiging van de accountant nodig is.

#### 2.3 Controleverklaring plus verantwoording

De machtiging heeft betrekking op publicatie in het verslag waarin tevens is opgenomen de jaarrekening waarop de controleverklaring betrekking heeft. Deze conditie stoelt op de beroepsregels die zeggen dat het de accountant verboden is toestemming te geven tot openbaarmaking van zijn verklaring anders dan tezamen met de verantwoording waarop die verklaring betrekking heeft. De accountant zal ook altijd de overige inhoud van het verslag willen zien, omdat het hem niet toegestaan is toestemming tot openbaarmaking van zijn verklaring te verlenen indien door de inhoud van de gezamenlijk openbaar gemaakte stukken een onjuiste indruk omtrent de betekenis van de jaarrekening wordt gewekt.

#### 2.4 Gebeurtenissen tussen datum controleverklaring en algemene vergadering

Aandacht dient geschonken te worden aan het feit dat zich tussen de datum van de controleverklaring en de datum van de algemene vergadering waarin omtrent de vaststelling van de jaarrekening wordt beslist, feiten of omstandigheden kunnen voordoen die van essentiële betekenis zijn voor het beeld dat de jaarrekening oproept. De accountant dient namelijk op grond van COS 560 controlewerkzaamheden te verrichten die er op gericht zijn toereikende controle-informatie te verkrijgen dat alle gebeurtenissen voor de datum van de controleverklaring die aanpassing van of vermelding in de jaarrekening vereisen, zijn gesignaleerd.

Indien de accountant gebeurtenissen ter kennis komen, die van materiële betekenis kunnen zijn voor de jaarrekening, dient de accountant te overwegen of die gebeurtenissen juist zijn verwerkt en toereikend zijn vermeld in de toelichting bij de jaarrekening. Als de accountant tussen de datum van de controleverklaring en de datum dat de jaarrekening openbaar wordt gemaakt, kennis neemt van een feit dat de jaarrekening materieel zou kunnen beïnvloeden, dient de accountant te beoordelen of de jaarrekening moet worden gewijzigd, de kwestie te bespreken met de leiding en te handelen zoals op grond van de omstandigheden noodzakelijk is.

#### 2.5 Handelsregister

De jaarrekening wordt (bij onder titel 9 BW2 vallende rechtspersonen samen met het jaarverslag en de overige gegevens) overgelegd aan de algemene vergadering. De algemene vergadering beslist over de vaststelling van de jaarrekening. Pas na de vaststelling van de jaarrekening door de algemene vergadering is sprake van een vennootschappelijke jaarrekening. Deze jaarrekening zal in de regel in ongewijzigde vorm worden vastgesteld. Aan de vennootschappelijke jaarrekening moet als onderdeel van de overige gegevens de controleverklaring worden toegevoegd. De tekst hiervan is normaal gesproken identiek aan de eerder afgelegde controleverklaring. Het is de vennootschappelijke jaarrekening die samen met het jaarverslag en de overige gegevens bij het handelsregister wordt openbaar gemaakt. Onder de overige gegevens behoort dan te zijn opgenomen de controleverklaring die behoort bij de volledige jaarrekening. Indien de behandeling van de jaarrekening op de algemene vergadering niet tot aanpassing leidt, kan de controleverklaring worden toegevoegd aan de door de algemene vergadering vastgestelde jaarrekening en bij tijdige deponering van het verslag ten kantore van het handelsregister als onderdeel van dit verslag worden openbaar gemaakt.

#### 2.6 Openbaarmaking op andere wijze

De jaarrekening kan ook worden openbaar gemaakt op andere wijze dan door deponering bij het handelsregister. De controleverklaring kan ook dan worden toegevoegd, mits het gaat om openbaarmaking van de volledige jaarrekening. Indien een deel van een jaarrekening dan wel een verkorte jaarrekening openbaar wordt gemaakt, is het niet toegestaan dat daarbij enigerlei door de accountant gegeven mededeling wordt openbaar gemaakt, tenzij:

- hij tot het oordeel is gekomen dat in de gegeven omstandigheden het desbetreffende stuk toereikend is; of
- op grond van wettelijke voorschriften met openbaarmaking van het desbetreffende stuk kan worden volstaan.

Indien niet de volledige jaarrekening wordt openbaar gemaakt, is nader overleg met de accountant noodzakelijk. Bij het opnemen van de jaarrekening en de controleverklaring op internet dient gewaarborgd te worden dat de jaarrekening goed is afgescheiden van andere informatie op de internetsite. De scheiding kan bijvoorbeeld plaatsvinden door de jaarrekening in niet-bewerkbare vorm als een afzonderlijk bestand op te nemen of door een waarschuwing op te nemen indien de lezer de jaarrekening verlaat.

#### 2.7 Opnemen in een ander stuk

Indien de reeds openbaar gemaakte jaarrekening wordt opgenomen in een ander stuk dat zal worden openbaar gemaakt, is sprake van een nieuwe openbaarmaking en is opnieuw toestemming van de accountant nodig. Een voorbeeld van deze situatie is de publicatie van een emissieprospectus met daarin opgenomen de jaarrekening, nadat dezelfde jaarrekening tezamen met de andere jaarstukken is gedeponerd bij het handelsregister. Voor elke nieuwe openbaarmaking is dus opnieuw toestemming van de accountant nodig.

#### 2.8 Gebeurtenissen na de algemene vergadering

Indien na de vaststelling van de jaarrekening feiten en omstandigheden bekend zijn geworden waardoor de jaarrekening niet langer het wettelijk vereiste inzicht geeft, moet niettemin de bij de vastgestelde jaarrekening afgegeven controleverklaring worden gehandhaafd, evenals de bij het handelsregister neergelegde controleverklaring. In dat geval dient de rechtspersoon over deze feiten en omstandigheden een mededeling bij het handelsregister te deponeren, voorzien van een controleverklaring. Ook in deze situatie is nader overleg met de accountant noodzakelijk.