

Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen

Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen  
gevestigd te Groningen

Rapport inzake de  
jaarrekening 2022

10 maart 2023

## Inhoud

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Bestuursverslag</b>                                   | <b>3</b>  |
| Doelstelling   | 3         |
| Uitvoeringsafspraken                                     | 3         |
| Samenstelling bestuur                                    | 5         |
| Ontwikkelingen verslagjaar                               | 5         |
| Ontwikkelingen totale vastgoedportefeuille 2022          | 7         |
| Financieel   | 8         |
| Overige informatie                                       | 10        |
| Communicatie   | 11        |
| Risicoparagraaf  | 11        |
| Ten slotte   | 13        |
| <b>Jaarrekening</b>                                      | <b>14</b> |
| Balans per 31 december 2022                              | 14        |
| Staat van baten en lasten 2022                           | 15        |
| Toelichting op de balans en de staat van baten en lasten | 16        |
| Overige toelichtingen                                    | 33        |

## Bestuursverslag

### Doelstelling

De Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen (hierna: SWAG) is op 31 januari 2019 door de Staat opgericht.

De belangrijkste statutaire doelstelling is het herstellen van vertrouwen in de woningmarkt in het aardbevingsgebied in Groningen, door de verwerving en vervreemding van onroerende zaken, alsmede het beheren van en beschikken, in de breedste zin van het woord, over deze onroerende zaken en het ter beschikking stellen van deze onroerende zaken, teneinde bij te dragen aan de versterkingsopgave en de leefbaarheid in het aardbevingsgebied.

In het verslagjaar 2021 zijn de taken van SWAG uitgebreid met de Koop/sloop-regeling en aankopen op voordracht van de Commissie Bijzondere Situaties.

### Uitvoeringsafspraken

#### Koopinstrument

De Staat heeft SWAG oorspronkelijk opgericht ter uitvoering van het Koopinstrument. De Staat en de NAM hebben financiële afspraken gemaakt over de financiering van het instrument. De Staat en SWAG hebben, voor de uitvoering, afspraken in een uitvoeringsovereenkomst vastgelegd. Jaarlijks wordt deze overeenkomst geëvalueerd en zo nodig bijgesteld.

Hierbij zijn de volgende afspraken gemaakt:

- a. NCG zorgt voor een zorgvuldig aanmeldings- en selectieproces en stelt de selectiecriteria vast;
- b. aankoop, beheer en verkoop van de woningen vindt plaats door SWAG;
- c. voor de financiering van de overname van de SPKI-portefeuille heeft NAM een lening, faciliteit 1, aan SWAG verstrekt;
- d. voor de financiering van de door SPKI gekochte, maar nog niet geleverde woningen heeft NAM een lening, faciliteit 2, aan SWAG verstrekt;
- e. voor de financiering van tranche 2019 heeft NAM een revolverende lening van € 10 mln., faciliteit 3, aan SWAG verstrekt;
- f. voor de financiering van tranche 2020-A heeft SWAG de in 2019 verkregen verkoopopbrengsten uit het Koopinstrument ingezet;
- g. voor zover de financiering onder f niet toereikend is voor de aankopen vanuit tranche 2020-A zal NAM het budget aanvullen met een revolverende geldlening tot € 10 mln., faciliteit 4;
- h. voor tranches 2020-B en daaropvolgend, tot en met 2024 verzorgt de Staat de financiering met een subsidie van het ministerie van BZK in de vorm van een geldlening. In totaal is een budget van maximaal € 20 mln. beschikbaar;
- i. de onder h benoemde subsidie is in twee delen van € 10 mln. beschikbaar gesteld. Het eerste deel ad € 10 mln. is eind december 2019 reeds door SWAG ontvangen. Er is nog geen noodzaak geweest om het tweede deel ad. € 10 mln. aan te vragen.

### Commissie Bijzondere Situaties

In 2021 is tussen Staat (Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG), vertegenwoordigd door het ministerie van EZK) en SWAG een uitvoeringsovereenkomst getekend voor de aankoop van panden op voordracht van de Commissie Bijzondere Situaties. De eerste aankopen van deze regeling hebben in 2021 plaatsgevonden.

Voor deze zogeheten CBS-regeling zijn de volgende afspraken gemaakt:

- a. CBS adviseert IMG tot aankoop van een adres;
- b. IMG neemt het advies van CBS over en geeft SWAG opdracht tot aankoop van panden;
- c. aankoop, beheer (waaronder mogelijk sloop) en verkoop van panden en kavels wordt uitgevoerd door SWAG;
- d. IMG verzorgt de financiering van de aankoop van panden met de CBS-regeling op basis van een factuur die SWAG aan IMG stuurt;
- e. verkoopopbrengsten vloeien terug naar IMG.

Adressen worden per stuk door IMG aangeleverd bij SWAG. Er vindt geen inschrijving plaats, omdat er sprake is van maatwerk.

Meer informatie over de CBS-regeling is te vinden op: [www.vangnetbijzondere-situaties.nl](http://www.vangnetbijzondere-situaties.nl).

### Koop/sloop-regeling

In 2020 is tussen Staat en SWAG de Koop/sloop-regeling vastgesteld. De eerste aankopen van de Koop/sloop-regeling hebben in het verslagjaar 2021 plaatsgevonden.

Voor de Koop/sloop-regeling zijn de volgende afspraken gemaakt:

- a. NCG zorgt voor een zorgvuldig selectieproces;
- b. aankoop, beheer (waaronder mogelijk sloop) en verkoop van de panden en kavels wordt uitgevoerd door SWAG;
- c. NCG verzorgt de financiering van de aankoop van panden met de Koop/sloop-regeling op basis van een factuur die SWAG naar NCG stuurt;
- d. SWAG doorloopt een zorgvuldig offertetraject voor de selectie van een sloopbedrijf. NCG vergoedt de sloopkosten en SWAG coördineert (in de meeste gevallen) de sloop;
- e. na sloop brengt SWAG een kavel of pand in de verkoop;
- f. verkoopopbrengsten vloeien terug naar NCG.

Adressen worden per stuk door NCG aangeleverd bij SWAG. Er vindt geen inschrijving plaats, omdat er sprake is van maatwerk.

### Voormalige NAM-portefeuille

Op 6 maart 2020 heeft de levering aan SWAG plaatsgevonden van de voormalige portefeuille van NAM. In het verslagjaar 2022 is SWAG onverminderd doorgedaan met het beheren en verkopen van panden uit de voormalige NAM-portefeuille.

## Samenstelling bestuur

Het bestuur bestond het afgelopen verslagjaar uit de heren H.J. Kruithof (voorzitter), J.S. Klinker (penningmeester) en W. Dieterman (secretaris). De zittingsduur van de bestuurders bedraagt twee jaren. Ze treden af volgens een door het bestuur vast te stellen rooster van aftreden; een aftredende bestuurder is ten hoogste tweemaal herbenoembaar.

De heren Klinker en Kruithof zijn per 30 december 2022 respectievelijk per 31 januari 2023 herbenoemd. De heer Dieterman is per 5 juni 2021 herbenoemd.

Het bestuur vergadert minimaal één keer per twee maanden met de leiding van de werkorganisatie.

## Ontwikkelingen verslagjaar

### Marktontwikkeling

Net als voorgaande jaren is in 2022 de woningmarkt op landelijk niveau verder overspannen geraakt. Hetzelfde geldt voor de woningmarkt in het aardbevingsgebied. Aan het einde van 2022 is de marktsituatie van zowel de landelijke als de woningmarkt in het aardbevingsgebied bekoeld.

De verdere positieve ontwikkeling van de woningmarkt in 2022 is ten goede gekomen aan het aantal verkopen. Deze marktontwikkeling is tevens terug te zien in het beperkte aantal aanmeldingen voor het Koopinstrument.

Mogelijke effecten van het bekoelen van de woningmarkt zijn in 2022 niet terug te vinden in het aantal aanmeldingen en aan- en verkopen van het Koopinstrument. Naar verwachting zal deze marktontwikkeling in 2023 wel effect hebben op het Koopinstrument.

### Koopinstrument

#### *Tranche 2020-A Koopinstrument*

Alle aankopen in deze tranche zijn in het jaar 2021 voltooid.

#### *Tranche 2020-B Koopinstrument*

In tranche 2020-B hebben geen aankopen plaatsgevonden.

#### *Tranche 2021-A Koopinstrument*

In 2021 zijn er vanuit tranche 2021-A verplichtingen aangegaan voor de aankoop van twee adressen die in 2022 in bezit zijn gekomen.

Opgekocht in 2022

2

#### *Tranche 2021-B Koopinstrument*

In tranche 2021-B hebben geen aankopen plaatsgevonden.

#### *Tranche 2022-A Koopinstrument*

Van 14 maart 2022 t/m 10 april 2022 was het voor woningbezitters mogelijk zich aan te melden voor tranche 2022-A van het Koopinstrument. Er was één aanmelding. Deze voldeed aan de toetsingscriteria en het aankoopproces is gestart. Deze woning wordt in 2023 opgekocht.

Op te kopen in 2023

1

#### *Tranche 2022-doorlopend Koopinstrument*

Vanaf 1 oktober 2022 is het voor woningbezitters mogelijk zich het hele jaar door aan te melden voor het Koopinstrument. De halfjaarlijkse aanvraagrondes van het Koopinstrument zijn door NCG afgeschaft, omwille van het teruglopende aantal aanmeldingen.

In het doorlopende proces in 2022 heeft één aanmelding plaatsgevonden. Het aankoopproces voor deze aanmelding is nog niet afgerond.

|   |   |
|---|---|
| Aanmeldingen die voldoen aan de voorwaarden | 1 |
|---|---|

#### Commissie Bijzondere Situaties

In het verslagjaar 2022 zijn twee woningen aangemeld vanuit de CBS-regeling. Eén woning is aangekocht in 2022 en is begin 2023 in de verkoop geplaatst. De andere woning wordt begin 2023 aangekocht.

|                   |   |
|-------------------|---|
| Opgekocht in 2022 | 1 |
|-------------------|---|

|                     |   |
|---------------------|---|
| Op te kopen in 2023 | 1 |
|---------------------|---|

#### Koop/sloop-regeling

In het verslagjaar 2022 is een tweetal aankopen afkomstig vanuit de Koop/sloop-regeling.

De aankoop zonder opdracht tot sloop betreft een adres welke reeds in bezit was van SWAG. Dit adres is, op verzoek van NCG, vanuit de voormalige NAM-portefeuille onder de Koop/sloop-regeling gebracht. De woning wordt gebruikt voor tijdelijke huisvesting.

|  |   |
|--|---|
| Opgekocht in 2022 met opdracht tot sloop | 1 |
|--|---|

|   |   |
|---|---|
| Opgekocht in 2022 zonder opdracht tot sloop | 1 |
|---|---|

De slooptrajecten bevinden zich per adres in een andere fase. Waar voor het ene adres begonnen is met de vergunningsaanvraag voor sloop, is voor een ander adres reeds begonnen met de sloopwerkzaamheden. De panden zonder opdracht tot sloop zullen in de verkoop worden gezet, zodra het versterkingsdossier compleet is of wanneer een adres niet meer voor tijdelijke huisvesting hoeft worden ingezet.

#### Voormalige NAM-portefeuille

Op 6 maart 2020 heeft de levering van de voormalige NAM-portefeuille aan SWAG plaatsgevonden. In het verslagjaar 2022 zijn geen aankopen gedaan gerelateerd aan de voormalige NAM-portefeuille.

## Verkoopproces

Hieronder is per regeling aangegeven hoe veel verkopen in het verslagjaar 2022 zijn gerealiseerd. Dit betreft woningen welke in het verslagjaar zijn verkocht en geleverd:

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Koopinstrument                    | 3  |
| <i>Waarvan voormalig SPKI</i>     | 2  |
| <i>Waarvan uit tranche 2020-A</i> | 1  |
| CBS-regeling                      | 1  |
| Koop/sloop-regeling               | 5  |
| Voormalige NAM-portefeuille       | 13 |
| Totaal                            | 22 |

Eén verkoop van de voormalige NAM-portefeuille betreft een woning welke nog steeds in bezit van SWAG is. Dit adres is op verzoek van NCG vanuit de voormalige NAM-portefeuille onder de Koop/sloop-regeling gebracht. Deze woning wordt gebruikt voor tijdelijke huisvesting.

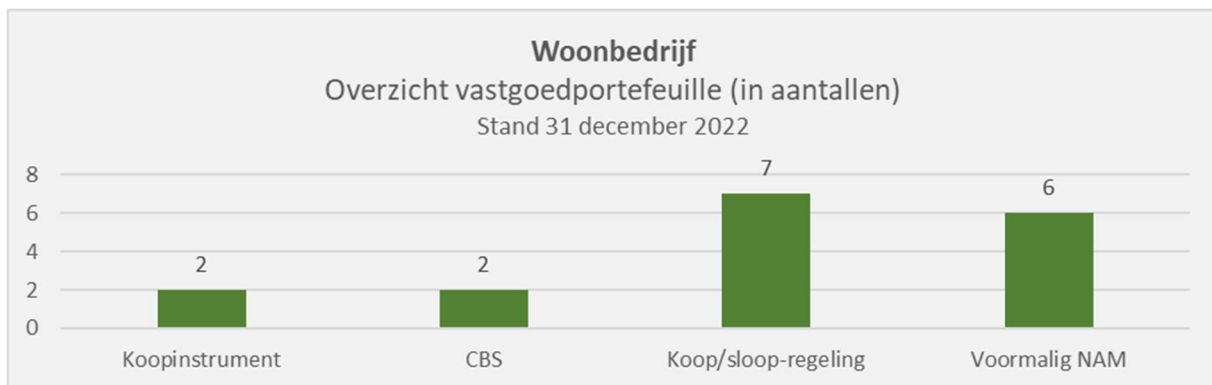
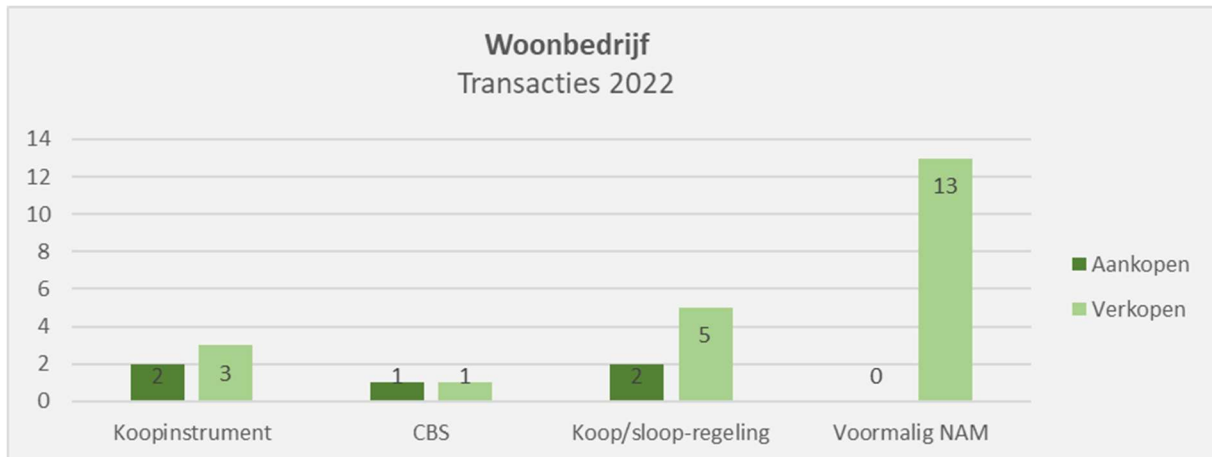
In 2022 zijn daarnaast geen woningen verkocht onder voorbehoud, waarbij de levering in 2023 zal plaatsvinden.

## Ontwikkelingen totale vastgoedportefeuille 2022

In het verslagjaar hebben de volgende mutaties in de vastgoedportefeuille plaatsgevonden.

|   | Aantal woningen |          |            |           |           |
|---|-----------------|----------|------------|-----------|-----------|
|   | Koopinstrument  | CBS      | Koop/sloop | NAM       | Totaal    |
| <b>Voorraad eind december 2021</b>      | <b>3</b>        | <b>2</b> | <b>10</b>  | <b>19</b> | <b>34</b> |
| - Aankopen tranche 2021-A               | 2               |          |            |           | 2         |
| - Aankopen tranche 2021-B               | 0               |          |            |           | 0         |
| - Aankopen tranche 2022-A               | 0               |          |            |           | 0         |
| - Aankopen tranche 2022-doorlopend      | 0               |          |            |           | 0         |
| - Aankopen CBS-regeling                 |                 | 1        |            |           | 1         |
| - Aankopen Koop/sloop-regeling          |                 |          | 2          |           | 2         |
| - Aankoop NAM-portefeuille              |                 |          |            | 0         | 0         |
| - Panden verkocht                       | 3               | 1        | 5          | 13        | 22        |
| <b>Voorraad eind december 2022</b>      | <b>2</b>        | <b>2</b> | <b>7</b>   | <b>6</b>  | <b>17</b> |
| - Waarvan ingezet als wisselwoning      |                 |          | 2          |           |           |
| - Waarvan bewoond met leegstands-beheer | 1               |          |            |           |           |

De ontwikkeling van de totale vastgoedportefeuille in 2022 is in de onderstaande grafieken weergegeven.



## Financieel

### Financiering Koopinstrument

Voor de uitvoering van het Koopinstrument is vanaf tranche 2020-B door het ministerie van BZK een subsidie in de vorm van een lening beschikbaar gesteld. Deze lening bestaat uit twee delen ad € 10mln. SWAG heeft reeds 1 deel ad. € 10mln. van deze lening ontvangen. Het tweede deel ad € 10mln. wordt aangevraagd wanneer daar aanleiding toe is.

De uitvoering van het Koopinstrument heeft in 2022 ruimschoots binnen de beschikbare middelen plaatsgevonden.



| Overzicht benutte financieringsruimte       | Benut       | Beschikbaar  |
|---|-------------|--------------|
| - Aankoop woningen tranche 2020-A*          | € 0         | € 10.000.000 |
| - Aankoop woningen tranche 2020-B**         | € 0         | € 10.000.000 |
| - Aankoop woningen tranche 2021-A           | € 1.735.873 | € 10.000.000 |
| - Aankoop woningen tranche 2022-A           | € 647.636   | € 8.264.127  |
| <i>Waarvan geleverd</i>                     | € 0         |              |
| <i>Waarvan toekomstig</i>                   | € 647.636   |              |
| - Aankoop woningen tranche 2022-doorlopend  | € 680.000   | € 7.616.491  |
| <i>Waarvan geleverd</i>                     | € 0         |              |
| <i>Waarvan toekomstig</i>                   | € 0         |              |
| <i>Budgetruimte lopend aankoopproces***</i> | € 680.000   |              |

\*Per 31 december 2022 zijn alle woningen van tranche 2020-A verkocht.

\*\*In tranche 2020-B zijn geen woningen aangekocht.

\*\*\*Per 31 december 2022 loopt één aankoopproces van tranche 2022-doorlopend. Voor de mogelijke aankoop van deze woning wordt een budgetruimte van € 680.000 gereserveerd.

### Financiering Commissie Bijzondere Situaties

IMG verzorgt de financiering van de aankoop van panden met de CBS-regeling op basis van een factuur die SWAG aan IMG stuurt. Deze factuur is gebaseerd op de nota van afrekening van een specifiek adres en afspraken die door IMG zijn gemaakt met de verkoper.

### Financiering Koop/sloop-regeling

NCG verzorgt de financiering van de aankoop van panden met de Koop/sloop-regeling op basis van een factuur die SWAG aan NCG stuurt. Deze factuur is gebaseerd op de nota van afrekening van een specifiek adres en de afspraken die door NCG zijn gemaakt met de verkoper.

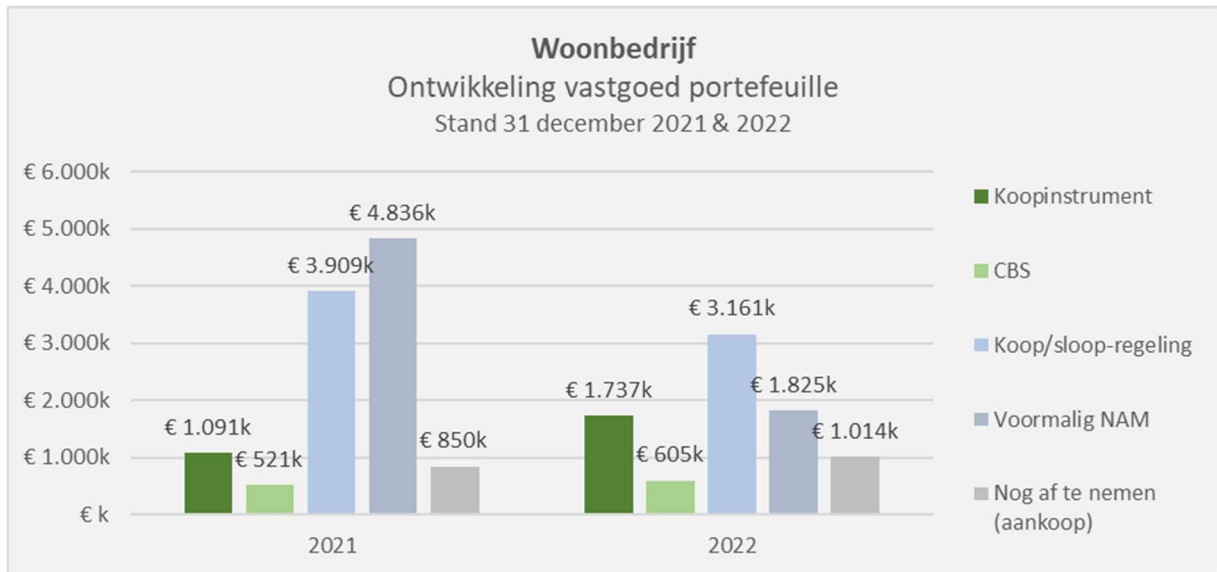
### Financiering overname NAM-portefeuille

Voor de op 6 maart 2020 geleverde portefeuille van NAM is een uitgestelde betalingsfaciliteit van de koopsom verkregen.

### Financiële ontwikkeling portefeuille Woonbedrijf

In de onderstaande grafieken is weergegeven welke financiële ontwikkelingen in de portefeuille hebben plaatsgevonden in 2022.





### Financiering beheers- en verkoopkosten

Voor de financiering van de beheers- en verkoopkosten is door de Staat voor de periode 2021 en 2022 een subsidie beschikbaar gesteld van € 6.055.104,-. Van dit beschikbare bedrag is in 2021 reeds 50% ad € 3.027.552,- ontvangen. In 2022 is geen aanspraak gemaakt op het resterende deel van de subsidie.

De werkelijk gemaakte kosten over 2022 bedragen € 729.041,- en worden ten laste van deze subsidie gebracht.

De totale omvang van de aan- en verkooptransacties over 2022 bedraagt op basis van reeds aangegane verplichtingen € 8.590.050,-.

### BTW

De uitbreiding van de activiteiten van het Woonbedrijf met de Koop/sloop-regeling resulteert in activiteiten die belast zijn voor omzetbelasting. Daarnaast heeft de belastingdienst in 2021 bepaald dat ook de activiteiten ten behoeve van de Staat der Nederlanden met btw belast zijn, in casu de subsidie welke door de Staat aan SWAG wordt verstrekt.

### Overige informatie

Door SWAG wordt een financieel managementsysteem gebruikt, waarin de volledige administratie van de besteding van middelen voor de aankoop van onroerende zaken van de verschillende opkoopregelingen en de beheers- en overige operationele kosten wordt verantwoord.

Tweemaandelijks wordt hierover gerapporteerd aan het bestuur.

De Stichting is niet belastingplichtig voor afdracht van Vennootschapsbelasting en btw. Een uitzondering hierop zijn de activiteiten inzake de Koop/sloop-regeling en de daaruit voortvloeiende kavelverkoop en opbrengsten vanuit gesubsidieerde activiteiten. Deze activiteiten zijn btw-plichtig.

## Communicatie

De Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen (SWAG) voert opkoopregelingen uit van de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) en het Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG). Dit betekent dat de communicatie over de regelingen in het algemeen onder de verantwoordelijkheid van de NCG en het IMG valt. Uiteraard communiceert de SWAG wel rechtstreeks met haar 'klanten'. Deelnemers aan de regelingen van de overheid, die door de SWAG worden uitgevoerd, communiceren rechtstreeks met de SWAG. Dat geldt ook voor (potentiële) kopers van onroerend goed dat door de SWAG ter verkoop wordt aangeboden.

In 2022 is beperkt media aandacht geweest voor de activiteiten van de SWAG. In februari is een artikel verschenen over de activiteiten van de SWAG. In het artikel is de verkoop van boerderij Zuidpool te Usquert specifiek behandeld. In oktober 2022 is in diverse media aandacht besteed aan de verschuiving van halfjaarlijkse aanvraagrondes naar doorlopende aanmeldingen van het Koopinstrument. De SWAG heeft hier ook een nieuwsbericht over geplaatst op haar website.

## Risicoparaaf

De regelgeving met betrekking tot verslaglegging vraagt van het bestuur van de SWAG een overzicht van risico's en de wijze waarop deze risico's worden beheerst.

Onderstaand overzicht bevat de voornaamste risico's die wij zien. Een aantal van die risico's is vooraf onderkend en hierover zijn afspraken gemaakt in de Uitvoeringsovereenkomst met de Staat.

Verder is aangegeven in welke mate impact voor de SWAG wordt verwacht als deze risico's zich zouden voordoen en in welke mate wij dat aanvaardbaar vinden. Tevens geven wij aan welke beheersmaatregelen zijn of worden getroffen in die gevallen waarvoor dit nodig wordt geacht.

### Operationele risico's

|                   |   |
|-------------------|---|
| Toelichting:      | Alle kennis en informatie over de objecten en de portefeuille is aanwezig binnen de SWAG. Bij mogelijke personele wisseling binnen de organisatie kan waardevolle kennis verloren gaan.   |
| Impact:           | Groot   |
| Aanvaardbaarheid: | Afgedekt  |
| Beheersing door:  | Voor de SWAG werken circa 5 medewerkers. Zij werken op een online platform waarin alle communicatie en informatie wordt gedeeld. Alle medewerkers zijn op de hoogte van de actuele dossiers en hebben de beschikking tot alle dossiers. |

### Financiering

Toelichting: De SWAG werd voor aankopen gefinancierd door de NAM. Inmiddels worden aankopen gefinancierd door NCG en IMG. Kosten voor beheer worden gedekt vanuit een subsidie van de Staat. Zonder deze financiering kan de SWAG niet aan haar verplichtingen voldoen.

Impact: Groot

Aanvaardbaarheid: Afgedekt

Beheersing door: Tussen de NAM en de Staat zijn afspraken over de financiering van de tranches 2018 t/m 2020 vastgelegd. Met de Staat is een uitvoeringsovereenkomst opgesteld. Hierin zijn afspraken gemaakt waarbij het risico voor de SWAG is afgedekt.

Periodiek worden alle financiële aspecten over onder andere de besteding van budgetten en aan- en verkoopprijzen besproken.

De SWAG gaat geen verplichtingen aan die niet passen binnen het afsprakenkader met de Staat.

### Samenstelling portefeuille

Toelichting: De diversiteit van de aangekochte woningen is groot. Niet alleen in omvang en marktwaarde, maar vooral in kwaliteit, staat van onderhoud en aardbevingsschade. De kans bestaat dat voor enkele objecten de uiteindelijke verkoopprijs lager is dan de aankoopprijs, of dat woningen slecht verkoopbaar zijn.

Impact: Groot

Aanvaardbaarheid: Afgedekt

Beheersing door: Door SWAG is een portefeuillestrategie opgesteld en een verkoopstrategie per object. Afwijking van deze strategie wordt door het bestuur geaccordeerd. In een maandelijks overleg wordt gemonitord hoe de verkoopwaarden en -processen zich ontwikkelen en worden passende maatregelen genomen om eventuele waardevermindering te beperken.

Verliezen op de woningportefeuille leiden tot een recht evenredige afname van de betalingsverplichting aan de NAM.

### Extern Informatiemanagement

- Toelichting: In de werkprocessen is de SWAG afhankelijk van objectgebonden informatie met betrekking tot verstrekte SNN-subsidies en/of verkregen vergoeding van aardbevingsschade en de mate waarin deze maatregelen zijn uitgevoerd. Deze informatie wordt in veel gevallen niet tijdig beschikbaar gesteld door het Instituut Mijnbouwschade, waardoor de taxatieprocessen onnodig worden vertraagd.
- Impact: Groot
- Aanvaardbaarheid: Afgedekt
- Beheersing door: Taxatieprocessen worden pas gestart wanneer alle dossiers compleet zijn. Voor alle geselecteerde objecten in het Koopinstrument is de betreffende informatie vroegtijdig opgevraagd en tijdig beschikbaar gesteld.

### Ten slotte

Wij spreken onze waardering uit aan allen die hun aandeel hebben geleverd bij de uitvoering van de taken van SWAG.

Groningen, 10 maart 2023

H.J. Kruithof

J.S. Klinker

W. Dieterman

## Jaarrekening

### Balans per 31 december 2022

(na resultaatbestemming)

Toelichting

|                             |   | 31.12.2022        | 31.12.2021        |
|-----------------------------|---|-------------------|-------------------|
|                             |   | €                 | €                 |
| <b>Actief</b>               |   |                   |                   |
| <b>Vlottende activa</b>     |   |                   |                   |
| Vorraden                    | 1 | 8.342.310         | 11.206.928        |
| Vorderingen                 | 2 | 564.801           | 41.993            |
| Liquide middelen            | 3 | 18.974.377        | 19.897.561        |
|                             |   | <u>27.881.488</u> | <u>31.146.482</u> |
| <b>Passief</b>              |   |                   |                   |
| <b>Eigen vermogen</b>       | 4 | 1.719.522         | 1.723.548         |
| <b>Langlopende schulden</b> | 5 | 21.598.173        | 26.528.665        |
| <b>Kortlopende schulden</b> | 6 | 4.563.793         | 2.894.269         |
|                             |   | <u>27.881.488</u> | <u>31.146.482</u> |

## Staat van baten en lasten 2022

|                        | Toelichting |         | 2022          | 2021          |
|------------------------|-------------|---------|---------------|---------------|
|                        |             |         | €             | €             |
| Doorberekende kosten   | 7           | 0       | 55.210        |               |
| Aankoopkosten woningen | 8           | 0       | 55.210        |               |
| <b>Bruto winst</b>     |             |         | <u>0</u>      | <u>0</u>      |
| Bedrijfslasten         | 9           | 733.066 | 1.188.203     |               |
| Dekking uit subsidie   | 10          | 729.041 | -4.025        | 1.181.034     |
| <b>Netto resultaat</b> |             |         | <u>-4.025</u> | <u>-7.169</u> |

## Toelichting op de balans en de staat van baten en lasten

### Algemeen

#### Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen (hierna ook: de Stichting) is statutair en feitelijk gevestigd aan de Paterswoldseweg 1, 9726 BA te Groningen en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 73864293.

#### De belangrijkste activiteiten van de rechtspersoon

Blijkens artikel 2 van de statuten heeft de Stichting ten doel het herstellen van vertrouwen in de woningmarkt in het aardbevingsgebied in Groningen, door de verwerving en de vervreemding van onroerende zaken, alsmede het bezwaren en beheren van deze onroerende zaken en het ter beschikking stellen van deze onroerende zaken, teneinde bij te dragen aan de versterkingsopgave en de leefbaarheid in het aardbevingsgebied.

De stichting tracht dit doel te bereiken door onder meer:

- a. gebouwen van eigenaren en bewoners te kopen en vervolgens te exploiteren, beheren, onderhouden en verkopen;
- b. het vergaren of lenen van, alsmede het verkrijgen van of de beschikking krijgen over, kennis en middelen door het aangaan van afspraken en overeenkomsten om uitvoering te (kunnen) geven aan het doel van de stichting;
- c. het voeren van overleg met, en het geven van informatie aan, eigenaren en bewoners, zomede opdrachtgevers;
- d. het (doen) uitvoeren van werkzaamheden die voortvloeien uit aan de stichting verleende opdrachten.

#### Wet op de omzetbelasting

De uitbreiding van de activiteiten van het Woonbedrijf met de Koop/sloop-regeling resulteert in activiteiten die belast zijn voor omzetbelasting. Daarnaast heeft de belastingdienst in 2021 bepaald dat ook de activiteiten ten behoeve van de Staat der Nederlanden met btw belast zijn, in casu de subsidie welke door de Staat aan het Woonbedrijf wordt verstrekt.



## **De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld**

### **Algemeen**

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving 640 "Organisaties-zonder-winststreven", die uitgegeven zijn door de Raad. Voor de jaarverslaggeving en voor uitvoering van de Wet normering topinkomens (WNT) heeft de instelling zich gehouden aan de wet- en regelgeving inzake de WNT, waaronder de instelling specifieke regels.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

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 indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

### **Functionele valuta**

De posten in de jaarrekening van de Stichting worden gewaardeerd met inachtneming van de valuta van de economische omgeving waarin de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten voornamelijk uitoefent (de functionele valuta). De jaarrekening is opgesteld in euro's; dit is zowel de functionele als de presentatievaluta van de Stichting.

### **Schattingen**

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

### **Informatie verschaffing over continuïteit**

De gebeurtenissen rondom het coronavirus COVID-19 hebben een beperkt effect op de activiteiten van onze stichting en haar financiële situatie. Op basis van de huidige omstandigheden en stand van zaken van de overheidsmaatregelen zien wij op dit moment geen reden om aan de positieve continuïteitsveronderstelling te twijfelen. Wij zijn daarom van mening dat de in de jaarrekening gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling gebaseerd dienen te worden op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

## **Grondslagen voor waardering van activa en passiva**

### **Voorraden**

De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

De verkrijgingsprijs bestaat uit alle kosten die samenhangen met de verkrijging, alsmede de gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. Afhankelijk van de van toepassing zijnde "opkoopregeling" is er sprake van beperkte verschillen in de totstandkoming van de verkrijgingsprijs. De woningen in portefeuille via het Koopinstrument zijn gewaardeerd op de koopsom minus de vooruitbetaalde zakelijke lasten. De woningen aangekocht via de Koop/sloop-regeling zijn gewaardeerd op de koopsom incl. de overdrachtsbelasting en de woningen aangekocht onder de regeling van de Commissie Bijzondere Situaties zijn gewaardeerd op de volledige koopsom inclusief de betaalde zakelijke lasten. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten.

### **Vorderingen**

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, inclusief de transactiekosten, indien materieel. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

### **Liquide middelen**

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

### **Eigen vermogen**

Financiële instrumenten die, op grond van de economische realiteit, worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen.

Financiële instrumenten die, op grond van de economische realiteit, worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verlies rekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

## **Langlopende schulden**

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de langlopende schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Indien geen sprake is van (dis)agio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt verwerkt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de langlopende schulden in de staat van baten en lasten als interestlast.

## **Kortlopende schulden**

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

## **Grondslagen voor de bepaling van het resultaat**

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

## **Exploitatiesubsidie**

Exploitatiesubsidies worden ten gunste van de winst-en-verliesrekening van het jaar gebracht waarin de kosten zijn gemaakt of opbrengsten zijn gederfd dan wel exploitatietekort zich heeft voorgedaan, waarvoor de subsidie is ontvangen.

## **Kosten**

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

## Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

### 1. Voorhanden en onderhanden werk

|   | 31.12.22         | 31.12.21          |
|---|------------------|-------------------|
|   | €                | €                 |
| Woningportefeuille huidig overgenomen van SPKI (Fac. 1) | 0                | 124.192           |
| Woningportefeuille toekomstig van SPKI (Fac. 2)         | 0                | 398.036           |
| Woningportefeuille Fac. 3 + 4                           | 0                | 568.597           |
| Woningportefeuille huidig overgenomen van NAM           | 1.307.470        | 3.775.270         |
| Woningportefeuille toekomstig overgenomen van NAM       | 517.653          | 1.060.654         |
| Koopinstrument Fac 2021 & 2022                          | 1.736.755        | 0                 |
| Woningen Koopinstrument af te nemen o.b.v. koopvk.      | 1.014.250        | 850.250           |
| Woningportefeuille Koop/sloop & Koop-zonder-sloop       | 3.161.293        | 3.909.028         |
| Woningportefeuille Commissie Bijzondere Situatie        | 604.889          | 520.901           |
| Totaal  | <u>8.342.310</u> | <u>11.206.928</u> |

### Woningportefeuille huidig overgenomen van SPKI (Fac. 1)

|   | 2022     | 2021           |
|---|----------|----------------|
|   | €        | €              |
| Stand per 1 januari                                     | 124.192  | 857.938        |
| Bij: aangekocht en notarieel geleverd                   | 0        | 0              |
| Bij: resultaat verkoop panden                           | 67.580   | 0              |
| Af: verlies verkoop panden                              | 0        | 154.314        |
| Af: overige ontvangen opbrengsten w.o. schadevergoeding | 0        | 0              |
| Af: opbrengst verkopen                                  | 56.612   | 888.060        |
| Stand per 31 december                                   | <u>0</u> | <u>124.192</u> |

Woningportefeuille toekomstig van SPKI (Fac. 2)

|                                       | 2022     | 2021           |
|---------------------------------------|----------|----------------|
|                                       | €        | €              |
| Stand per 1 januari                   | 398.036  | 398.036        |
| Bij: aangekocht en notarieel geleverd | 0        | 0              |
| Af: verlies verkoop panden            | 8.536    | 0              |
| Af: opbrengst verkopen                | 389.500  | 0              |
| Stand per 31 december                 | <u>0</u> | <u>398.036</u> |

Woningportefeuille Fac. 3 + 4

|                                       | 2022     | 2021           |
|---------------------------------------|----------|----------------|
|                                       | €        | €              |
| Stand per 1 januari                   | 568.597  | 1.714.350      |
| Bij: aangekocht en notarieel geleverd | 0        | 611.937        |
| Bij: resultaat verkoop panden         | 56.403   | 20.012         |
| Af: opbrengst verkopen                | 625.000  | 1.777.702      |
| Stand per 31 december                 | <u>0</u> | <u>568.597</u> |

Woningportefeuille huidig overgenomen van NAM

|                                 | 2022             | 2021             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
|                                 | €                | €                |
| Stand per 1 januari             | 3.775.270        | 8.092.395        |
| Bij: overname d.d. 6 maart 2020 | 0                | 0                |
| Af: verlies verkoop panden      | 87.780           | 1.154.624        |
| Af: opbrengst verkopen          | 2.380.020        | 3.162.501        |
| Stand per 31 december           | <u>1.307.470</u> | <u>3.775.270</u> |

Woningportefeuille toekomstig overgenomen van NAM

|                                       | 2022           | 2021             |
|---------------------------------------|----------------|------------------|
|                                       | €              | €                |
| Stand per 1 januari                   | 1.060.654      | 1.755.123        |
| Bij: aangekocht en notarieel geleverd | 0              | 0                |
| Bij: resultaat verkopen               | 170.094        | 49.631           |
| Af: opbrengst verkopen                | 713.095        | 744.100          |
| Stand per 31 december                 | <u>517.653</u> | <u>1.060.654</u> |

Koopinstrument Fac 2021 & 2022

|                                       | 2022      | 2021 |
|---------------------------------------|-----------|------|
|                                       | €         | €    |
| Stand per 1 januari                   | 0         | 0    |
| Bij: aangekocht en notarieel geleverd | 1.736.755 | 0    |
| Bij: resultaat verkopen               | 0         | 0    |
| Af: verlies verkoop panden            | 0         | 0    |
| Af: opbrengst verkopen                | 0         | 0    |
| Stand per 31 december                 | 1.736.755 | 0    |

Woningen af te nemen o.b.v. getekende koopovereenkomst

|                                       | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---------------------------------------|------------|------------|
|                                       | €          | €          |
| Aankopen af te nemen volgend boekjaar | 1.014.250  | 850.250    |
| Verkopen te leveren volgend boekjaar  | 0          | 1.054.130  |

De categorie "Woningen af te nemen o.b.v. getekende koopovereenkomst" betreft woningen waarvan de koopovereenkomst reeds is getekend in 2022, maar waarvoor de levering bij aankoop, als gevolg van de zogenaamde "afkoelperiode" van vier maanden, plaats zal vinden in 2023. Bij verkoop is de koopovereenkomst in 2022 getekend maar zal de levering in 2023 plaatsvinden. Deze bedragen kunnen nog wijzigen wanneer een aan- of verkoop niet doorgaat als gevolg van ontbindende voorwaarden. De verkochte, maar volgend boekjaar te leveren, woningen zijn nog opgenomen in de voorraad woningen in portefeuille.

| <u>Woningportefeuille Koop/sloop en Koop zonder sloop</u> | 2022             | 2021             |
|---|------------------|------------------|
|   | €                | €                |
| Stand per 1 januari                                       | 3.909.028        | 0                |
| Bij: aangekocht en notarieel geleverd                     | 525.139          | 3.909.028        |
| Af: resultaat verkopen                                    | 357.349          | 0                |
| Af: opbrengst verkopen                                    | 915.525          | 0                |
| Stand per 31 december                                     | <u>3.161.293</u> | <u>3.909.028</u> |

De panden in eigendom, zijn gewaardeerd op historische kostprijs. Een aantal woningen, aangekocht onder de koop-sloop regeling en in de portefeuille overgenomen van de NAM, zijn in de loop van 2022 gesloopt en ultimo 2022 zijn de bouwkavels in de verkoop geplaatst. De sloop van de woningen leidt onlosmakelijk tot een waardeverlies en de opbrengst van de verkoop van de kavels zal zodoende naar verwachting substantieel lager zijn dan de historische aanschafwaarde van de woningen. Naar verwachting zal dit resulteren in een afwaardering groot ca € 600.000,-. Op het moment van verkoop van de kavels zal duidelijkheid ontstaan over het feitelijke waardeverschil. Voortvloeiend uit de overeenkomsten met de NAM en de NCG zal dit resulteren in een recht evenredige afname van de aflossingsverplichting aan de NAM en de NCG.

| <u>Woningportefeuille Commissie Bijzondere Situaties</u> | 2022           | 2021           |
|--|----------------|----------------|
|  | €              | €              |
| Stand per 1 januari                                      | 520.901        | 0              |
| Bij: aangekocht en notarieel geleverd                    | 225.359        | 520.901        |
| Bij: resultaat verkopen                                  | 3.429          | 0              |
| Af: opbrengst verkopen                                   | 144.800        | 0              |
| Stand per 31 december                                    | <u>604.889</u> | <u>520.901</u> |



## 2. Vorderingen

|                           | 31.12.22 | 31.12.21 |
|---------------------------|----------|----------|
|                           | €        | €        |
| Nog te ontvangen bedragen | 494.512  | 14.671   |
| Vooruitbetaalde kosten    | 22.982   | 27.322   |
| Omzetbelasting            | 47.307   | 0        |
| Totaal                    | 564.801  | 41.993   |

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar, tenzij anders vermeld. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter van de vorderingen en het feit dat, waar nodig, voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

## 3. Liquide middelen

Betreft vrij opneembare tegoeden in rekening-courant bij Rabobank.

#### 4. Eigen vermogen

##### Stichtingskapitaal

Het stichtingskapitaal is gevormd tijdens de oprichting van de SWAG door het batig saldo resterend na liquidatie van de SPKI, voorloper van de SWAG.

In het boekjaar 2022 is ervoor gekozen om het stichtingskapitaal om te zetten naar in bestemmingsreserve. De reden hiervoor is dat er contractuele verplichtingen zijn met betrekking tot de besteding van het kapitaal. De vergelijkende cijfers zijn hier op aangepast.

In 2022 is creditrente in rekening gebracht door de bank over het batige saldo, dit is op het stichtingskapitaal in mindering gebracht.

##### Stichtingskapitaal

|                        | 2022             | 2021             |
|------------------------|------------------|------------------|
|                        | €                | €                |
| Stand per 1 januari    | 1.723.548        | 1.730.717        |
| Af: resultaat boekjaar | 4.025            | 7.169            |
| Stand per 31 december  | <u>1.719.523</u> | <u>1.723.548</u> |

## 5. Langlopende schulden

### Leningen o/g en uitgestelde koopsommen

| <i>Kredietverstrekker</i>              | <i>Krediet</i> | 31.12.22   | 31.12.21   |
|--|----------------|------------|------------|
|  |                | €          | €          |
| Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V. | Fac. 1tm4      | 2.256.075  | 2.276.189  |
| Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V. | Overn. portef. | 4.815.869  | 9.733.555  |
| De Staat der Nederlanden               | CBS            | 749.845    | 520.020    |
| De Staat der Nederlanden               | Koop/sloop     | 3.776.384  | 3.998.901  |
| De Staat der Nederlanden               | 2020B e.v.     | 10.000.000 | 10.000.000 |
| Totaal                                 |                | 21.598.173 | 26.528.665 |

### Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V., Fac. Koopinstr. 1tm4

|  | 2022      | 2021      |
|--|-----------|-----------|
|  | €         | €         |
| Saldo per 1 januari                                  | 2.276.189 | 2.014.777 |
| Bij: verhoging                                       | 0         | 0         |
| Bij: saldo toevoeging boekwinst op portefeuille      | 0         | 171.064   |
| Bij: (Aanpassing) aflossing komend boekjaar          | 0         | 90.348    |
| Af: Saldo kwijtschelding boekverlies op portefeuille | 20.114    | 0         |
| Saldo per 31 december                                | 2.256.075 | 2.276.189 |

In overeenstemming met de bepalingen in de leningsovereenkomst zijn de vier separate lening tranches geconsolideerd tot één totaal.

Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V., Overname portef.

|  | 2022             | 2021             |
|--|------------------|------------------|
|  | €                | €                |
| Saldo per 1 januari                                  | 9.733.555        | 10.815.847       |
| Bij: saldo toevoeging boekwinst op portefeuille      | 82.314           | 0                |
| Af: saldo kwijtschelding boekverlies op portefeuille | 0                | 1.082.292        |
| Af: aflossing  | 5.000.000        | 0                |
| Saldo per 31 december                                | <u>4.815.869</u> | <u>9.733.555</u> |

Deze faciliteit betreft een uitgestelde betaling van de koopsom inzake de overname van de portefeuille van de NAM en de portefeuille NAM toekomstig, zoals overgenomen in maart 2020

Staat der Nederlanden, Commissie Bijzondere Situaties

|   | 2022           | 2021           |
|---|----------------|----------------|
|   | €              | €              |
| Saldo per 1 januari                             | 520.020        | 0              |
| Bij: lening i.v.m. financiering aankoop         | 225.515        | 520.020        |
| Bij: saldo toevoeging boekwinst op portefeuille | 4.310          | 0              |
| Af: aflossing                                   | 0              | 0              |
| Saldo per 31 december                           | <u>749.845</u> | <u>520.020</u> |

Staat der Nederlanden, Koop/sloop-regeling

|  | 2022             | 2021             |
|--|------------------|------------------|
|  | €                | €                |
| Saldo per 1 januari                                  | 3.998.901        | 0                |
| Bij: lening i.v.m. financiering aankoop              | 134.832          | 3.998.901        |
| Af: saldo kwijtschelding boekverlies op portefeuille | 357.349          | 0                |
| Af: aflossing  | 0                | 0                |
| Saldo per 31 december                                | <u>3.776.384</u> | <u>3.998.901</u> |

De Staat der Nederlanden, lening o/g

|                       | 2022              | 2021              |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
|                       | €                 | €                 |
| Saldo per 1 januari   | 10.000.000        | 10.000.000        |
| Bij: verhoging        | 0                 | 0                 |
| Af: aflossing         | 0                 | 0                 |
| Saldo per 31 december | <u>10.000.000</u> | <u>10.000.000</u> |

*Faciliteiten Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.*

Dit betreft een viertal faciliteiten en de uitgestelde koopsom overname NAM portefeuille en NAM portefeuille toekomstig, zoals verstrekt door de Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V. (NAM). De hoofdsom van de vier faciliteiten bedraagt in alle vier gevallen maximaal € 10 mln. Over de leningen is geen rente verschuldigd. De leningen worden ter beschikking gesteld ten behoeve van voldoening van de aankoopprijs van woningen en bijbehorende kosten. Bij verkoop wordt de netto verkoopprijs in mindering op de leningen gebracht. Een eventueel resterend bedrag van de lening na verkoop van de volledige woningportefeuille leidt tot een gelijke kwijtschelding van het resterende bedrag van de schuld. Op deze wijze is het nadelige of eventueel batige saldo van de aan- en verkoop van de woningen voor

rekening en risico van de verstrekker van de (renteloze) leningen, waarmee de aankoop van de woningen is gefinancierd.

#### *Lening o/g de Staat der Nederlanden*

De Stichting en de Staat der Nederlanden hebben een leningsovereenkomst gesloten waarin de Staat der Nederlanden een lening verstrekt in twee delen (Lening I en Lening II), beide groot € 10 mln. Lening I betreft een vaste lening die revolverend wordt ingezet, met een beschikbaarheidsperiode welke eindigt uiterlijk 31 december 2025. Lening II betreft een aanvullende lening, met een beschikbaarheidsperiode welke eveneens eindigt uiterlijk 31 december 2025. Beide leningdelen worden vervolgens samengevoegd op 1 januari 2026, de zogenaamde consolidatiedatum.

Over de lening is geen rente, kosten of provisie verschuldigd. Met ingang van genoemde consolidatiedatum is het deel van de lening dat niet is ingezet voor de aankoop van woningen terstond opeisbaar en dient aflossing plaats te vinden.

## 6. Kortlopende schulden

|  | 31.12.22         | 31.12.21         |
|--|------------------|------------------|
|  | €                | €                |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten  | 53.777           | 95.262           |
| Aflossingsverplichting NAM leningen  | 0                | 0                |
| Afnameverplichting notarieel te passeren woningen<br>Koopinstrument en Koop/sloop-regeling | 1.014.250        | 850.250          |
| Ontvangen voorschotten NAM & CBS   | 334.165          | 124.039          |
| Vooruit ontvangen subsidie   | 3.134.745        | 952.010          |
| Nog te betalen kosten  | 26.856           | 45.931           |
| Af te dragen BTW   | 0                | 827.165          |
| Totaal   | <u>4.563.793</u> | <u>2.894.658</u> |

Onder de kortlopende schulden en overlopende passiva zijn geen schulden of overlopende passiva opgenomen met een looptijd langer dan één jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter ervan.

## Toelichting op de staat van baten en lasten

### 7. Doorberekende kosten

|  | 2022 | 2021   |
|--|------|--------|
|  | €    | €      |
| Doorberekende kosten aan Nederlandse Aardolie Mij B.V. | 0    | 55.210 |

### 8. Aankoopkosten woningen

|                      | 2022 | 2021   |
|----------------------|------|--------|
|                      | €    | €      |
| Taxatiekosten        | 0    | 3.963  |
| Onderzoekskosten     | 0    | 4.378  |
| Notariskosten        | 0    | 1.276  |
| Overdrachtsbelasting | 0    | 45.220 |
| Overig               | 0    | 373    |
| Totaal               | 0    | 55.210 |

## 9. Bedrijfslasten

|                                   | 2022    | 2021      |
|-----------------------------------|---------|-----------|
|                                   | €       | €         |
| Aankoopkosten                     | 509     | 5         |
| Beheerkosten                      | 276.285 | 483.781   |
| Verkoopkosten                     | 100.759 | 124.998   |
| Bezoldiging bestuurders           | 45.295  | 57.245    |
| Rentelasten en bankkosten         | 59.878  | 123.970   |
| Accountants- en juridische kosten | 58.882  | 65.830    |
| Overige algemene kosten           | 191.458 | 332.374   |
| Totaal                            | 733.066 | 1.188.203 |

## 10. Dekking uit subsidie

Van de (vooruit)ontvangen subsidie voor 2022 is in het boekjaar, op basis van de werkelijk gemaakte kosten, een bedrag groot € 729.041,- (2021: € 1.181.034,-) vrijgevallen ter dekking van de noodzakelijke gemaakte kosten.



## Overige toelichtingen

### Personeel

Gedurende de verslagperiode waren geen medewerkers in dienst van de Stichting.

### WNT-verantwoording 2022 Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen

De WNT is van toepassing op Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen. Het voor Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 216.000,-, het algemeen bezoldigingsmaximum.

#### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

| Gegevens 2022   |                         |        |                         |        |                         |        |
|---|-------------------------|--------|-------------------------|--------|-------------------------|--------|
| bedragen x € 1  | H.J. Kruihof            |        | W. Dieterman            |        | J.S. Klinker            |        |
| Functiegegevens   | Voorzitter              |        | Secretaris              |        | Penningmeester          |        |
| Aanvang en einde functievervulling in 2022  | 1-1-2022 t/m 31-12-2022 |        | 1-1-2022 t/m 31-12-2022 |        | 1-1-2022 t/m 31-12-2022 |        |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)  | 0,079                   |        | 0,062                   |        | 0,083                   |        |
| Dienstbetrekking?   | Nee                     |        | Nee                     |        | Nee                     |        |
| <b>Bezoldiging</b>  |                         |        |                         |        |                         |        |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen   | 14175                   |        | 11309                   |        | 14884                   |        |
| Beloningen betaalbaar op termijn  | 0                       |        | 0                       |        | 0                       |        |
| <i>Subtotaal</i>  | <i>14175</i>            |        | <i>11309</i>            |        | <i>14884</i>            |        |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum   | 17016                   |        | 13299                   |        | 17936                   |        |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                    | NVT                     |        | NVT                     |        | NVT                     |        |
| <b>Bezoldiging</b>  | <b>14175</b>            |        | <b>11309</b>            |        | <b>14884</b>            |        |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t.                  | N.v.t. | N.v.t.                  | N.v.t. | N.v.t.                  | N.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling                                     | N.v.t.                  |        | N.v.t.                  |        | N.v.t.                  |        |

| Gegevens 2021                                    |                         |                         |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| bedragen x € 1                                   | H.J. Kruihof            | W. Dieterman            | J.S. Klinker            |
| Functiegegevens                                  | Voorzitter              | Secretaris              | Penningmeester          |
| Aanvang en einde functievervulling in 2021       | 1-1-2021 t/m 31-12-2021 | 1-1-2021 t/m 31-12-2021 | 1-1-2021 t/m 31-12-2021 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 0,093                   | 0,095                   | 0,097                   |
| Dienstbetrekking?                                | Nee                     | Nee                     | Nee                     |
| Bezoldiging                                      |                         |                         |                         |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen    | 17.152                  | 17.477                  | 17.802                  |
| Beloningen betaalbaar op termijn                 | -                       | -                       | -                       |
| <i>Subtotaal</i>                                 | <i>17.152</i>           | <i>17.477</i>           | <i>17.802</i>           |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum    | 19.492                  | 19.899                  | 20.307                  |
| <b>Bezoldiging</b>                               | <b>17.152</b>           | <b>17.477</b>           | <b>17.802</b>           |

***Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT***

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

Groningen, 10 maart 2023

Bestuur:

H.J. Kruihof  
Voorzitter

W. Dieterman  
Secretaris

J.S. Klinker  
Penningmeester