

**WONINGSTICHTING EIGEN HAARD
TE AMSTERDAM**

Jaarstukken 2012

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

1	Jaarverslag	1
2	Geconsolideerde balans per 31 december 2012	146
3	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2012	147
4	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2012	148
5	Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2012	150
6	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2012	171
7	Financiële instrumenten	192
8	Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	198
9	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2012	201
10	Enkelvoudige balans per 31 december 2012	209
11	Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2012	210
12	Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2012	211
13	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2012	212
14	Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	222
15	Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2012	225
16	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	228
17	Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming	230
18	Resultaatbestemming 2012	230
19	Gebeurtenissen na balansdatum	230

1 JAARVERSLAG

2 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2012

(na resultaatbestemming, bedragen in € 1.000,-)

		31 december 2012	31 december 2011
		€	€
ACTIVA			
<u>Vaste activa</u>			
Materiële vaste activa (1)			
Sociaal vastgoed in exploitatie		1.545.568	1.552.003
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		34.385	54.238
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		34.746	30.832
		<hr/>	<hr/>
		1.614.699	1.637.073
Vastgoedbeleggingen (2)			
Commercieel vastgoed in exploitatie		324.118	239.245
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		44.866	40.711
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		33.048	52.124
		<hr/>	<hr/>
		402.032	332.080
Financiële vaste activa (3)			
Deelnemingen		740	674
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		5.122	4.268
Latente belastingvorderingen		25.811	26.322
Overige effecten		28.645	27.116
Te vorderen BWS subsidies		1.016	1.791
Overige vorderingen		1.592	2.234
		<hr/>	<hr/>
		62.926	62.405
		<hr/>	<hr/>
Totaal vaste activa		2.079.657	2.031.558
<u>Vlottende activa</u>			
Voorraden (4)		43.278	42.624
Onderhanden projecten (5)		31.437	40.351
Vorderingen (6)			
Huurdebiteuren		4.485	3.698
Gemeenten		1.774	2.723
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		18.640	22.723
Overige vorderingen		8.819	11.403
Overlopende activa		6.627	4.614
		<hr/>	<hr/>
		40.345	45.161
Liquide middelen (7)		18.679	18.415
		<hr/>	<hr/>
Totaal vlottende activa		133.739	146.551
		<hr/>	<hr/>
TOTAAL		2.213.396	2.178.109
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

		31 december 2012	31 december 2011
		€	€
PASSIVA			
<u>Groepsvermogen</u>	(8)	327.040	318.171
<u>Egalisatierekening</u>	(9)	81	107
<u>Voorzieningen</u>	(10)		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering		31.571	44.661
Voorziening latente belastingverplichtingen		8.104	205
Overige Voorzieningen		4.291	3.039
Totaal voorzieningen		43.966	47.905
<u>Langlopende schulden</u>	(11)		
Leningen overheid		-	2.611
Leningen kredietinstellingen		1.526.805	1.471.740
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		43.670	39.531
Waarborgsommen		10.963	10.716
Overige schulden		11.625	13.948
Totaal langlopende schulden		1.593.063	1.538.546
<u>Kortlopende schulden</u>	(12)		
Schulden aan kredietinstellingen		116.908	151.434
Schulden aan overheid		5.339	11.670
Schulden aan leveranciers		25.854	17.306
Belastingen en premies sociale verzekeringen		15.832	12.959
Schulden terzake van pensioenen		923	504
Overige schulden		6.226	3.909
Overlopende passiva		78.164	75.598
Totaal kortlopende schulden		249.246	273.380
TOTAAL		2.213.396	2.178.109

3 GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2012

(bedragen in € 1.000,-)

		2012	2011
		€	€
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	(13)	314.203	303.144
Opbrengsten servicecontracten	(14)	19.258	18.024
Overheidsbijdragen	(15)	1.076	72
Netto-omzet koopprojecten	(16)	27.615	38.388
Verkoop onroerende zaken	(17)	27.248	29.076
Wijziging in onderhanden projecten		13.756	3.068
Geactiveerde productie eigen bedrijf		4.513	4.860
Overige bedrijfsopbrengsten	(18)	16.099	19.806
Som der bedrijfsopbrengsten		423.768	416.438
Bedrijfslasten			
Kosten uitbesteed werk	(19)	38.370	31.039
Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	(20)	71.400	28.144
Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	(21)	7.510	814
Erfpacht	(22)	3.523	3.274
Lonen en salarissen	(23)	36.300	35.304
Sociale lasten		4.535	3.786
Pensioenlasten	(24)	5.971	5.995
Onderhoudslasten	(25)	87.591	94.632
Leefbaarheid		6.477	4.477
Bijzondere waardeverandering van vlottende activa	(26)	11.917	14.814
Lasten servicecontracten		20.876	19.737
Overige bedrijfslasten	(27)	47.340	50.000
Som der bedrijfslasten		341.810	292.016
Bedrijfsresultaat		81.958	124.422
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-540	93
Financiële baten en lasten			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(28)	8.797	7.558
Opbrengst financiële vaste activa en effecten	(29)	1.599	2.055
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	(30)	-635	-6.833
Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	(31)	406	-131
Rentelasten en soortgelijke kosten	(32)	-74.234	-75.994
Totaal financiële baten en lasten		-64.067	-73.345
Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		17.351	51.170
Belastingen	(33)	-8.482	16.883
Resultaat deelnemingen	(34)	-	1
Groepsresultaat na belasting		8.869	68.054

4 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2012

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode (bedragen in € 1.000,-)

	2012	2011
	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huuropbrengsten	313.751	302.786
Opbrengsten servicecontracten	19.220	19.025
Overheidsbijdragen	1.825	1.027
Overige bedrijfsontvangsten	6.920	7.469
Renteontvangsten	8.742	7.629
Saldo ingaande kasstromen	350.458	337.936
<i>Uitgaven</i>		
Erfpacht	3.583	3.255
Lonen en salarissen	33.817	35.657
Sociale lasten	3.230	3.640
Pensioenlasten	5.289	6.474
Onderhoudsuitgaven	83.523	87.062
Overige bedrijfsuitgaven	65.457	75.642
Renteuitgaven	74.725	75.042
	269.624	286.772
Saldo kasstroom uit operationele activiteiten	80.834	51.164
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
<i>Desinvesteringen in Materiële Vaste Activa, Vastgoedbeleggingen, Onderhanden projecten en Voorraad</i>		
Desinvesteringen materiele vaste activa	36.029	42.374
Desinvesteringen in vastgoedbeleggingen	9.007	10.593
Ontvangen termijnen in onderhanden projecten	28.301	35.520
Verkoopontvangsten gronden	-	4.970
Verkoopontvangsten overig	48	-
	73.385	93.457
<i>Investerings in Materiële Vaste Activa, Vastgoedbeleggingen, Onderhanden projecten en Voorraad</i>		
Sociaal vastgoed in exploitatie	19.340	16.831
Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	65.777	77.215
Commercieel vastgoed in exploitatie	8.550	9.467
Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	29.617	43.434
Gronden	-	7.279
Investerings in onderhanden projecten	24.614	24.746
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.593	4.214
Externe kosten bij verkoop sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	7.978	8.563
	165.469	191.749
Transporteren	-92.084	-98.292

	2012	2011
	€	€
Transport	-92.084	-98.292
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA, Onderhanden projecten en voorraad	-92.084	-98.292
<i>Financiële vaste activa</i>		
Desinvesteringen	31.039	17.036
Investerings	-30.864	-12.167
	175	4.869
Saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten	-91.909	-93.423
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opname langlopende schulden	149.106	119.267
Aflossing langlopende schulden	-143.667	-100.810
Toename rekening-courant	5.900	14.310
Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	11.339	32.767
Mutatie liquide middelen	264	-9.492
Liquide middelen per 1 januari	18.415	27.907
Liquide middelen per 31 december	18.679	18.415
Mutatie liquide middelen	264	-9.492

5 TOELICHTING BEHORENDE TOT DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2012

ALGEMEEN

Toegelaten instelling

Woningstichting Eigen Haard, hierna ook genoemd; De Woningstichting, gevestigd te Amsterdam, Arlandaweg 88, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 70 eerste lid van de Woningwet. Het werkgebied van de toegelaten instelling betreft conform artikel 2 lid 1 van de statuten: landelijk.

Toegepaste standaarden

Conform de in het Besluit beheer sociale huursector geformuleerde eisen voor toegelaten instellingen is de jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek behoudens enige uitzonderingen van specifieke aard. In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en winst-en-verliesrekening opgenomen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing.

Deze jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met het bepaalde in Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Toepassing van de nieuwe Richtlijn 645 is verplicht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2012.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van een verslaggevingsperiode van een kalenderjaar.

Continuïteit

Effecten voorgenomen regeringsbeleid

De Woningstichting wordt in haar bedrijfsvoering geconfronteerd met diverse (voorgenomen) regeringsmaatregelen voor de gereguleerde huursector. Deze maatregelen betreffen onder meer de Wet verhuurderheffing en een verruiming van het huurbeleid. Daarnaast wordt de sector geconfronteerd met een door het CFV opgelegde extra heffing voor saneringssteun.

De voorgenomen verhuurderheffing naar de kennis van heden loopt voor de Woningstichting op van € 1,0 miljoen in 2013 naar € 50,8 miljoen in 2017. Het aandeel in de saneringssteun bedraagt voor 2013 € 12,5 miljoen. Voor de jaren 2014 tot en met 2017 houdt de Woningstichting in de kasstroomprognose rekening met een totale saneringssteun heffing van € 29,4 miljoen.

Om te blijven voldoen aan kengetallen zoals die door externe partijen gehanteerd worden en relevant zijn voor het behouden van toegang tot de kapitaalmarkt heeft de Woningstichting een beleid ingezet van kostenbesparing en beperking van de investeringen.

De Woningstichting heeft in haar projecties geen gebruik gemaakt van inkomensafhankelijke huurstijgingen boven inflatie.

De Woningstichting heeft in haar projecties rekening gehouden met een investeringsvolume in de komende jaren van gemiddeld € 163,7 miljoen per jaar. Het investeringsvolume is daarmee circa € 19,2 miljoen lager dan oorspronkelijk begroot.

Met deze maatregelen kan de Woningstichting in financieel opzicht de gevolgen van de genoemde heffingen opvangen. Zij verwacht blijvend te kunnen voldoen aan de kengetallen van het borgbare bezit (ICR, loan to value en 2% aflossingsfictie) en daarmee toegang te blijven houden tot de kapitaalmarkt. Voorts verwacht het bestuur haar (aangegeven) verplichtingen inzake het niet-borgbare bezit te realiseren vanuit de operationele kasstroom.

Bovenstaande maatregelen betekenen dat het de verwachting is van het bestuur dat de Woningstichting zonder wezenlijke aanpassingen in de bedrijfsvoering en beperkt gebruik hoeft te maken van de verruiming van het huurbeleid om aan de in de sector gebruikelijke kengetallen te kunnen blijven voldoen. Het toepassen van een inkomensafhankelijk verhuurbeleid leidt naar verwachting tot een additionele huurbate over de periode 2013 tot en met 2017 van maximaal € 45,0 miljoen. Op grond van vorenstaande is de jaarrekening opgesteld uitgaande van de continue teitsveronderstelling.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten tenzij ander vermeld. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwantificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvorming- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper. De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta.

Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- Sociaal vastgoed in exploitatie: Voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de bedrijfswaarde ten behoeve van de minimum waarderingsregel, geldt dat de uitgangspunten van de bedrijfswaarde zijn gebaseerd op interne beleidsvoornemens. Deze beleidsvoornemens komen ondermeer tot uitdrukking in het strategisch portefeuillebeleid en technische meerjaren onderhoudsplanningen waarbij keuzes gemaakt worden ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur en kwaliteits- en huurniveaus.
- Commercieel vastgoed in exploitatie: Voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat ten behoeve van de minimum waarderingsregel geldt dat de marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd op beschikbare marktgegevens met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de Woningstichting die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn. Voor de bepaling van de marktwaarde is de WOZ-waarde als uitgangspunt genomen, waarbij op basis van externe toetsing een afslagpercentage ten opzichte van de WOZ-waarde (leegwaarde) is toegepast voor de waardering van het commercieel vastgoed in verhuurde staat.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (onder materiële vaste activa en onder vastgoedbeleggingen): Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de Woningstichting en haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het ontwerpbesluit in het besluitvormingsproces van de Woningstichting. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.
- Vastgoed bestemd voor de verkoop en Voorraad grond- en ontwikkelposities: Bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen ondermeer de verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

Grondslagen voor de consolidatie

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van de Woningstichting en haar groepsmaatschappijen andere rechtspersonen waarop overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover centrale leiding bestaat. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin de Woningstichting een meerderheidsbelang heeft, of waarin op een andere wijze een beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend.

Bij de bepaling of beleids-bepalende invloed kan worden uitgeoefend, worden financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten en direct kunnen worden uitgeoefend, betrokken.

Nieuw verworven deelnemingen worden in de consolidatie betrokken vanaf het tijdstip waarop beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie betrokken tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd, evenals de binnen de groep gemaakte winsten en verliezen. De 100% deelnemingen worden integraal geconsolideerd. De jointly controlled en joint ventures worden proportioneel geconsolideerd.

Voor een overzicht van de geconsolideerde groepsmaatschappijen wordt verwezen naar de toelichting op de enkelvoudige Financiële vaste activa (punt 36).

Stelselwijziging

Op 31 januari 2011 heeft de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen volkshuisvesting gepubliceerd. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de Richtlijn versie 2005 zijn:

- Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans en winst- en verliesrekening.
- Het classificeren en kwalificeren van de onroerende zaken in exploitatie.
- Het aanscherpen van het actuele waarde begrip voor het sociaal en commercieel vastgoed hetgeen doorwerkt bij impairments en voorzieningen voor onrendabele investeringen.
- Het is niet langer toegestaan om bij de bepaling van de bedrijfswaarde de rentabiliteitswaarde correctie op de leningenportefeuille toe te passen.
- Het niet langer verplicht opnemen van een mutatie overzicht bedrijfswaarde in de toelichting.
- De methode van afschrijvingen.
- De verwerking van opbrengsten van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (V.o.V.).
- Positieve en negatieve resultaten binnen gecombineerde bouwproducten kunnen niet langer gesaldeerd worden.

De Richtlijn is van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2012. In 2012 zijn naast de overgang naar de herziene RJ645 geen andere stelselwijzigingen doorgevoerd door de Woningstichting.

Zoals toegelicht onder het hoofd 'Kwalificatie sociaal vastgoed' van deze toelichting zijn de visie, missie en het beleid van de Woningstichting er primair op gericht om volkshuisvestelijke doelen te realiseren. Het sociaal vastgoed wordt dan ook vooral gezien als bedrijfsmiddel om sociale doelen te realiseren. De Woningstichting blijft evenals voorgaande jaren zowel het sociaal als het commercieel vastgoed waarderen tegen historische kostprijs. Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie wordt daarbij gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen dan wel lagere actuele waarde. De actuele waarde betreft voor het sociaal vastgoed de bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige inkomsten (onder andere huren, eventuele bijdragen en overige opbrengsten) verminderd met de contante waarde van de toekomstige uitgaven (onder andere onderhoud, beheerkosten, belastingen en verzekeringen) over de restant levensduur van het bezit. De bedrijfswaarde laat de verdien capaciteit van het bezit zien voor de resterende levensduur. De actuele waarde voor het commercieel vastgoed betreft de marktwaarde in verhuurde staat. Een en ander is voor sociaal vastgoed nader toegelicht bij de grondslagen voor waardering van 'Materiële Vaste Activa' en voor commercieel vastgoed bij 'Vastgoedbeleggingen'.

Tot en met 2011 werd bij de bedrijfswaarde conform de Richtlijn 645 versie 2005 rekening gehouden met een rentabiliteitswaardecorrectie. Dit is het verschil tussen de nominale waarde van de leningen en de rentabiliteitswaarde. In de huidige bedrijfswaarde is deze rentabiliteitswaardecorrectie niet langer toegestaan om aansluiting te waarborgen met de bestaande Richtlijnen.

De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2011 zijn herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslagen. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 1 januari 2012 herrekend. Het eigen vermogen is toegenomen met een bedrag van € 141,8 miljoen.

De toename van het eigen vermogen per 1 januari 2012 als gevolg van de stelselwijziging kan als volgt worden gespecificeerd.

	2012	
	€	€
Eigen vermogen per 1 januari, voor stelselwijziging		176.365
Materiele vaste activa (model oud)		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	-1.789.836	
Onroerende zaken verkoop onder voorwaarden	-40.712	
Onroerende zaken in ontwikkeling	-70.149	
		-1.900.697
Materiele vaste activa (model nieuw)		
Sociaal vastgoed in exploitatie	1.552.003	
Sociaal Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	54.238	
		1.606.241
Vastgoedbeleggingen (model nieuw)		
Commercieel vastgoed in exploitatie	239.245	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	40.712	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	52.124	
		332.081
Voorzieningen		
Voorzieningen (model oud)	148.803	
Voorzieningen (model nieuw)	-44.661	
		104.142
Financiële vaste activa		39
Vermogenseffect stelselwijzigingen		141.806
Eigen vermogen per 1 januari, na stelselwijziging		318.171

Financiële vaste activa

Onder het nieuwe stelsel wordt - zoals hiervoor toegelicht - de actuele waarde voor het sociaal vastgoed bepaald met de gewijzigde bedrijfswaarde (zoals hiervoor toegelicht) en voor commercieel vastgoed de marktwaarde in verhuurde staat, hetgeen geen invloed heeft op de belastinglatentie.

Voorzieningen

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering wordt bepaald aan de hand van de gewijzigde actuele waarde (zoals hiervoor toegelicht).

Resultaateffecten

Het resultaat over 2011 is als gevolg van de stelselwijziging toegenomen met € 63,3 miljoen tot een bedrag van € 68,1 miljoen.

De toename van het resultaat over 2011 als gevolg van de stelselwijziging kan als volgt worden gespecificeerd:

	2011	
	€	€
Resultaat 2011 na herziening consolidatiekring, vóór stelselwijziging		4.692
<i>Resultaateffecten</i>		
Afname afschrijvingslasten	17.623	
Vrijval voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	45.700	
Waardeveranderingen financiële vaste activa	39	
		63.362
Resultaat over 2011 na stelselwijziging		68.054

Presentatiewijzigingen

In de herziene Richtlijn 645 zijn aangepaste modellen voor de balans en resultatenrekening voorgeschreven. In de balans is een aantal posten toegevoegd, zoals sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie (voorheen samengevoegd als onroerende en roerende zaken in exploitatie) en sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (voorheen onroerende zaken in ontwikkeling). Ook is een nieuwe categorie vastgoedbeleggingen toegevoegd bij de activa, waar de hiervoor genoemde posten onderdeel van zijn. Tevens is voor de resultatenrekening naast een uitgebreider categoraal model tevens een functioneel model als optie voorgeschreven. De Woningstichting kiest voor het categorale model.

Schattingswijzigingen

De methode van afschrijven is met de nieuwe RJ 645 gewijzigd van afschrijving op basis van annuï teiten naar lineaire afschrijving, rekening houdend met de onderscheiden componenten. De nieuwe methode van afschrijven is meer gedetailleerd beschreven bij de grondslagen voor waarderen van het Sociaal vastgoed in exploitatie en voor waarderen van het Commercieel vastgoed in exploitatie. Deze wijziging wordt gezien als een nadere verfijning binnen het bestaande stelsel en wordt om die reden behandeld als een schattingswijziging en wordt derhalve prospectief (zonder aanpassen verleden en vergelijkende cijfers) verwerkt.

De afschrijvingslast 2012 berekend volgens de annuï taire afschrijvingsmethode zou € 33,2 miljoen hebben bedragen. Dit is € 38,2 miljoen lager dan de afschrijving berekend volgens de lineaire methode.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te bepalen posten.

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden door de onderneming gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn, indien een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen en het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

Financiële instrumenten, inclusief de van de basiscontracten gescheiden afgeleide financiële instrumenten, worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien instrumenten niet zijn gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, maken eventuele direct toerekenbare transactiekosten deel uit van de eerste waardering.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Gekochte leningen en obligaties

Gekochte leningen en obligaties waarvan de onderneming de intentie heeft deze tot het einde van de looptijd aan te houden, en hiertoe ook in staat is, worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen.

De overige gekochte leningen en obligaties worden, voor zover deze aan een beursgenoteerd zijn, gewaardeerd tegen reële waarde. Wijzigingen in die reële waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Niet-beursgenoteerde gekochte leningen en obligaties worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen.

Verstreckte leningen en overige vorderingen

Verstreckte leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Afgeleide financiële instrumenten

Afgeleide instrumenten worden gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijs hedge model wordt toegepast.

Indien kostprijs hedge accounting wordt toegepast vindt eerste waardering plaats tegen reële waarde. Zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van een toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, vindt geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst-en-verliesrekening, wordt de met het afgeleide instrument samenhangende winst of het met het afgeleide instrument samenhangende verlies in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet-financieel actief past de onderneming de kostprijs van dit actief aan met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst-en-verliesrekening zijn verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, worden de afdekkingsrelaties beëindigd. De cumulatieve winst die of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt, wordt als overlopende post in de balans opgenomen totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening. Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. Dan dient het financiële instrument tegen kostprijs of lagere marktwaarde te worden verwerkt.

De onderneming documenteert de hedgerelaties in generieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er geen sprake is van overhedges. Een verlies als gevolg van een overhedge wordt op basis van kostprijs of lagere marktwaarde direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Voorwaarden aan hedge accounting

De onderneming documenteert de hedgerelaties en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges. De effectiviteitstest vindt plaats door vergelijking van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument met de afgedekte positie. Indien sprake is van een overhedge wordt de hiermee samenhangende waarde op basis van kostprijs of lagere marktwaarde direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

In contracten besloten afgeleide instrumenten

Besloten afgeleide instrumenten in contracten worden door de onderneming niet afgescheiden van het basiscontract en niet apart verantwoord, maar toegelicht onder het betreffende balanshoofd.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet tegen reële waarde wordt verantwoord met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft gehad op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten het niet nakomen van betalingsverplichtingen en achterstallige betaling door een debiteur, herstructurering van een aan de onderneming toekomend bedrag onder voorwaarden die de onderneming anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect.

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen en beleggingen die door de onderneming worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden zowel op het niveau van specifieke activa als op collectief niveau in aanmerking genomen. Van alle individueel significante vorderingen en beleggingen wordt beoordeeld of deze specifiek onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering. Alle individueel significante vorderingen en beleggingen waarvan is vastgesteld dat deze niet specifiek onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering worden vervolgens collectief beoordeeld op een eventuele waardevermindering die zich al heeft voorgedaan maar nog niet is vastgesteld. Van individueel niet significante vorderingen wordt collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken.

Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de onderneming historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen, het tijdsbestek waarbinnen incassering plaatsvindt en de hoogte van gemaakte verliezen. De uitkomsten worden bijgesteld als de ondernemingsleiding van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

Een bijzonder waardeverminderingverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt berekend als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Verliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief. Bijzondere waardeverminderingverliezen onder de (geamortiseerde) kostprijs van de beleggingen in effecten die tegen reële waarde worden gewaardeerd, met verwerking van waardewijzigingen in het eigen vermogen, worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Als in een latere periode het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardeverminderingverlies wordt het bedrag uit hoofde van het herstel opgenomen in de winst-en-verliesrekening

Classificatie vastgoed naar typologie

Sociaal vastgoed omvat de woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en overige sociale vastgoed. Commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsonroerend goed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de Minister van BZK wordt vastgesteld.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatsteun voor toegelaten instellingen.

Kwalificatie sociaal vastgoed

Het beleid van de Woningstichting is gericht op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijke beleid staat hierbij centraal.

De totale portefeuille sociaal vastgoed is op basis van bovenstaand beleid gekwalificeerd als bedrijfsmiddel.

Materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen. De actuele waarde betreft voor dit doel de bedrijfswaarde.

Kasstroomgenerende eenheid

Het interne beleid en de bedrijfsvoering van de Woningstichting is gericht op sturing van de waarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie op basis van productmarktcombinaties. De complexindeling (zijnde de kasstroomgenerende eenheid) sluit hierbij aan.

Afschrijvingen

De afschrijvingen worden berekend volgens lineaire methode op basis van de economische levensduur rekening houdende met een eventuele restwaarde. De volgende economische levensduren worden gehanteerd:

Component	Levensduur
Grond	Niet-slijtend actief
Opstal / Casco	50 jaar
Installaties	20 jaar
Inrichting	15 jaar

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van de kasstroomgenerende eenheid worden aangemerkt als activeerbare kosten en verantwoord als investering. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake van een bijzonder waardeverminderingverlies te zijn gebaseerd op de kasstroomgenerende eenheid waar de uitgaven na eerste verwerking betrekking op hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord als 'overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille'.

Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Bedrijfswaarde

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de kasstroombegenerende eenheden inclusief de netto kasstroom bij afstoten van de activa aan het einde van de gebruiksduur.

Onder hoofdstuk 6.1 Sociaal vastgoed in exploitatie zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten nader toegelicht.

Terugneming bijzondere waardeverminderingen

Indien wordt vastgesteld dat een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering niet meer bestaat of is afgenomen wordt de toegenomen boekwaarde van het actief teruggenomen echter niet hoger dan de boekwaarde zou zijn indien geen bijzondere waardeverminderingen voor het actief zou zijn verantwoord.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet gedekte kosten en risico's op basis van de bedrijfswaarde. De beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies dient te zijn gebaseerd op de kasstroombegenerende eenheid waartoe de nieuwe op te nemen onroerende zaken gaan behoren. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord als 'overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille'.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

De noodzakelijk geachte voorziening wordt bepaald op het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de Woningstichting zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het ontwerpbesluit in de besluitvormingsproces van de Woningstichting.

Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijden, wordt het project per saldo opgenomen onder de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen aan de creditzijde van de balans.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen. De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur rekening houdende met een eventuele restwaarde. Op bedrijfsterreinen wordt niet afgeschreven.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

De volgende levensduren worden hierbij gehanteerd:

Component	Levensduur
Kantoren	5-50 jaar
Automatisering	3 jaar
Vervoermiddelen	3 jaar
Inventarissen	5-10 jaar

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. Indien er geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Vastgoedbeleggingen

Commercieel vastgoed in exploitatie

Commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen danwel lagere actuele waarde.

De actuele waarde betreft voor dit doel de marktwaarde in verhuurde staat, welke is toegelicht in hoofdstuk 6.2 in de toelichting van de balans.

Kasstroomgenererende eenheid

Het interne beleid en de bedrijfsvoering van de Woningstichting is gericht op sturing van de waarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie op basis van productmarktcombinaties. De complexindeling (zijnde de kasstroomgenererende eenheid) sluit hierbij aan.

De afschrijvingen worden berekend volgens lineaire methode op basis van de economische levensduur rekening houdende met een eventuele restwaarde. De volgende economische levensduren worden gehanteerd:

Component	Levensduur
Grond	Niet-slijtend actief
Opstal / Casco	50 jaar
Installaties	20 jaar
Inrichting	15 jaar

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van de kasstroomgenererende eenheid worden aangemerkt als activeerbare kosten en verantwoord als investering. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardevermindingsverlies te zijn gebaseerd op de kasstroomgenererende eenheid waar de uitgaven na eerste verwerking betrekking op hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord als 'overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille'.

Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd op beschikbare marktgegevens met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de Woningstichting die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn. Onder het hoofdstuk 6.2 Commercieel vastgoed in exploitatie zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten nader toegelicht.

Terugneming bijzondere waardeverminderingen

Indien er indicaties bestaan en wordt vastgesteld dat een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering niet meer bestaat of is afgenomen wordt de toegenomen boekwaarde van het actief teruggenomen echter niet hoger dan de boekwaarde zou zijn indien geen bijzondere waardeverminderingen voor het actief zou zijn verantwoord.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de Woningstichting een terugkooprecht of -plicht kent worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste verwerking). De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtwaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze schuld is een inschatting, gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggende actief. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden.

De waardemutaties in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille" verantwoord. De waardemutaties inzake de terugkoopverplichting worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening in de post "Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" verantwoord.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreffen ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet-gedekte kosten en risico's op basis van de bedrijfswaarde. De beoordeling of en in hoeverre sprake van een bijzonder waardevermindingsverlies dient te zijn gebaseerd op de kasstroomgenererende eenheid waartoe de nieuwe op te nemen onroerende zaken gaan behoren. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten lasten van de winst-en-verliesrekening verantwoord als 'overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille'.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet worden genomen van de aangetrokken leningen.

De noodzakelijk geachte voorziening wordt bepaald op het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de Woningstichting zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het ontwerpbesluit in de besluitvormingsproces van de Woningstichting.

Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijden, wordt het project per saldo opgenomen onder de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen aan de creditzijde van de balans.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderinggrondslagen van de Woningstichting gehanteerd. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de Woningstichting garant staat voor de schulden van de betreffende deelneming wordt een voorziening gevormd. Deze voorziening wordt primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming gevormd en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door de Woningstichting ten behoeve van deze deelneming.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of duurzaam lagere bedrijfswaarde.

De leningen aan niet-geconsolideerde deelnemingen worden opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen.

De grondslagen voor overige financiële vaste activa zijn opgenomen onder het hoofd Financiële instrumenten.

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld. Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Eventuele winsten of verliezen worden verantwoord onder financiële baten en lasten.

De onder de financiële vaste activa opgenomen obligaties (beursgenoteerd en niet-beurs-genoteerd) die niet behoren tot een handelsportefeuille en die worden aangehouden tot het einde van de looptijd, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs danwel lagere beurswaarde.

Te vorderen BWS subsidies

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet welke is opgegeven door de subsidieverstrekker en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar.

Bijzondere waardeverminderingen

Vaste activa met een lange levensduur dienen te worden beoordeeld op bijzondere waardeverminderingen wanneer wijzigingen of omstandigheden zich voordoen die doen vermoeden dat de boekwaarde van een actief niet terugverdiend zal worden. De terugverdienmogelijkheid van activa die in gebruik zijn, wordt bepaald door de boekwaarde van een actief te vergelijken met de geschatte contante waarde van de toekomstige nettokasstromen die het actief naar verwachting zal genereren.

Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de geschatte contante waarde van de toekomstige kasstromen, worden bijzondere waardeverminderingen verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen die ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht en woningen vanuit het bestaande bezit ('sociaal vastgoed in exploitatie') ter verkoop worden aangeboden en daardoor niet meer voor verhuur beschikbaar zijn. De voorraad opgeleverde nieuwbouwwoningen wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde. De voorraad woningen vanuit het bestaande bezit ter verkoop wordt gewaardeerd tegen de boekwaarde op het moment van uitverhuur nemen van de woningen dan wel lager verwachte opbrengstwaarde.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreffen investeringen in bouwterreinen en bouwwerken voor eigen rekening en risico bestemd voor de verkoop. De investeringen worden bij de eerste verwerking als Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop geclassificeerd. Wanneer eenheden verkocht zijn wordt dat deel van de investering als onderhanden projecten geclassificeerd.

In de waardering van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van grond en terreinen), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. Verwachte verliezen op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening als last verwerkt.

Voorraad materialen

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengst waarde.

Voorraad grond- en ontwikkelposities

De voorraad grond- en ontwikkelposities wordt gewaardeerd tegen aanschafwaarde en bijkomende kosten. Op moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie/vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop/onderhanden projecten.

Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengst waarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Onderhanden projecten

In de waardering van onderhanden projecten worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van grond en terreinen), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen.

De toerekening van opbrengsten, kosten en winstneming op onderhanden projecten geschiedt naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het werk ('percentage of completion'-methode) per balansdatum op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, worden als activa verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten. Verwachte verliezen op onderhanden projecten worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening als last verwerkt. De gedeclareerde termijnen worden in mindering gebracht op de onderhanden projecten.

Vorderingen

De grondslagen voor de waardering van vorderingen zijn beschreven onder het hoofd Financiële instrumenten.

Groepsvermogen

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-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer:

- sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden; en
- een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van die verplichting; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor de toelichting van de waarderingsgrondslag voor het bepalen van de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar de post 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen betreffen:

Voorziening jubilarissen

De jubileumvoorziening betreft een voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen. De voorziening betreft de contante waarde van de in de toekomst uit te keren uitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijfkans en leeftijd.

Voorziening loopbaanbudget

De voorziening loopbaanbudget wordt opgenomen voor verwachte lasten voor opleidingskosten gedurende het dienstverband voortkomend uit de CAO bepalingen en wordt tegen nominale waarde gewaardeerd.

Voorziening startersrenteregeling

De voorziening startersrenteregeling wordt gewaardeerd tegen nominale waarde.

Reorganisatie voorziening

De voorziening reorganisatie betreft de verwachte lasten i.v.m. een reductie van het aantal personeelsleden. De voorziening wordt gewaardeerd tegen nominale waarde.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

Voor de post "Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden" wordt verwezen naar hetgeen onder "Onroerende zaken verkoop onder voorwaarden" is opgenomen.

Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

Opbrengstverantwoording

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten. Huuropbrengsten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders verhoogd in overeenstemming met het huurbeleid van de Woningstichting.

Opbrengsten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen worden aanvankelijk in de balans opgenomen als vooruitontvangen baten zodra er redelijke zekerheid bestaat dat zij zullen worden ontvangen en dat de Woningstichting zal voldoen aan de daaraan verbonden voorwaarden. Subsidies ter compensatie van door de Woningstichting gemaakte kosten worden systematisch als opbrengsten in de winst- en verliesrekening opgenomen in dezelfde periode als die waarin de kosten worden gemaakt. Subsidies ter compensatie van de Woningstichting voor de kosten van een actief worden systematisch in de winst- en verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

Verkoop onroerende zaken

De post verkoopresultaat bestaand bezit betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de boekwaarde met betrekking tot de verkochte huurwoningen. Opbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst- en verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken.

Opbrengsten van de verkochte huurwoningen worden verantwoord op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Verkoopresultaat koopprojecten

De post verkoopresultaat koopprojecten betreft het saldo van de netto omzet koopprojecten, de wijziging in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten, en het uitbesteed werk.

Zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een onderhanden project, worden de projectopbrengsten en -kosten als opbrengsten en kosten in de winst- en verliesrekening verwerkt naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum. Onder projectopbrengsten wordt verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- of minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald.

De mate waarin prestaties van een onderhanden project zijn verricht wordt bepaald aan de hand van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Indien het resultaat van een onderhanden project niet betrouwbaar kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten slechts verwerkt tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. Verwachte verliezen op projecten worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen.

De wijziging in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten bestaat uit de opgenomen bestede kosten en resultaatverantwoording in het betreffende jaar met betrekking tot onderhanden projecten waarop in mindering, de gefactureerde termijnen van de opgeleverde onderhanden projecten zijn gebracht en uit de opgenomen bestede kosten en verwachte verliezen in het betreffende jaar met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop.

De omzet van de verkochte nieuwboukoopwoningen wordt verantwoord bij oplevering van een (deel)project en bestaat uit de gefactureerde termijnen onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven omzetbelasting.

Kosten uitbesteed werk betreft de direct aan de onderhanden projecten toerekenbare kosten.

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toe te rekenen interne directe kosten in het kader van financiering ten behoeve van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden hieronder verantwoord.

Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen met betrekking tot sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie (aankopen en renovatie) en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering.

Personeelsbeloningen/pensioenen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan het pensioenfonds verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij het pensioenfonds wordt een vordering opgenomen als de Woningstichting de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de Woningstichting zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Onderhoudslasten

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. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord.

Het onderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, dan wel wettelijke vereisten.

Belastingen

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

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

Voor latente belastingen wordt een vordering danwel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten.

Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil danwel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

De latenties worden gewaardeerd tegen nominale waarde, behoudens de latentie op de leningportefeuille. Deze wordt gewaardeerd tegen de contante waarde.

Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel van de Woningstichting in de resultaten van deze deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de Woningstichting en de niet-geconsolideerde deelnemingen en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

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

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijs-hedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit financiële derivaten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

Bepaling reële waarden financiële instrumenten

Een aantal grondslagen en toelichtingen in de jaarrekening van de Woningstichting vereisen de bepaling van de reële waarde van zowel financiële als niet-financiële activa en verplichtingen. Ten behoeve van waarderings- en informatieverschaffingsdoeleinden is de reële waarde op basis van de volgende methoden bepaald. Indien van toepassing wordt nadere informatie over de uitgangspunten voor de bepaling van de reële waarde vermeld bij het onderdeel van deze toelichting dat specifiek op het betreffende actief of de betreffende verplichting van toepassing is.

Financiële activa

De reële waarde van financiële activa met een beursnotering wordt bepaald op basis van de genoteerde biedprijs per balansdatum.

Handels- en overige vorderingen

De reële waarde van handels- en overige vorderingen is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige kasstromen.

Derivaten

De reële waarde van renteruilcontracten wordt berekend door de verwachte kasstromen contant te maken tegen de Interest Rate Swap curve (IRS) ultimo 2012. In deze rentecurve zijn geen liquiditeits- en kredietopslagen ingerekend.

Niet-afgeleide financiële verplichtingen

De reële waarde van niet-afgeleide financiële verplichtingen wordt berekend door de toekomstige aflossingen en rentebetalingen contant te maken tegen de Interest Rate Swap curve (IRS) ultimo 2012. In deze rentecurve zijn geen liquiditeits- en kredietopslagen ingerekend.

6 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2012

(bedragen in € 1.000,-)

VASTE ACTIVA

1. Materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie

	2012
	€
<u>Stand per 1 januari</u>	
Verkrijgingsprijs	2.173.881
Cumulatieve afschrijvingen	-590.920
Cumulatieve waardeverminderingen	-30.958
Boekwaarde per 1 januari	1.552.003
<u>Mutaties in het boekjaar</u>	
Investeringen in sociaal vastgoed in exploitatie	19.340
Overboeking van (sociaal) vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	91.064
Overboeking verkrijgingsprijs naar commercieel vastgoed in exploitatie	-40.804
Overboeking afschrijving naar commercieel vastgoed in exploitatie	6.642
Overboeking waardeverminderingen naar commercieel vastgoed in exploitatie	2.379
Desinvesteringen	-28.110
Afschrijvingen	-57.757
Afschrijving desinvesteringen	11.466
Waardevermindering	-11.593
Waardeverminderingen desinvesteringen	938
Totaal mutaties	-6.435
<u>Stand per 31 december</u>	
Verkrijgingsprijs	2.215.371
Cumulatieve afschrijvingen	-630.569
Cumulatieve waardeverminderingen	-39.234
Boekwaarde per 31 december	1.545.568

Woningen bestemd voor de verkoop op korte termijn

Het aantal woningen behorend tot het sociaal vastgoed in exploitatie, welke zijn geclassificeerd voor de verkoop bedraagt 9.834 (de zogenaamde sociale verkoopvijver). De leegstaande woningen daarvan (316 woningen) zijn verantwoord onder de post voorraad vastgoed bestemd voor verkoop.

Hypothecaire zekerheden

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Voor deze borgstelling wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder de "Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen" opgenomen.

Actuele waarde

De actuele waarde van sociaal onroerende zaken in exploitatie, gebaseerd op de interne bedrijfswaardeberekening, bedraagt ultimo 2012 € 2,498 miljard (ultimo 2011: € 2,483 miljard).

Bedrijfswaarde

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de kasstroomgenererende eenheden.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van de kasstroomgenererende eenheid. De kasstroomprognoses zijn ontleend aan de intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van vijf jaar behoudens de verwachte kosten van planmatig onderhoud, en erfpaaththerzelingen. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren is uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus. De uitgaven voor erfpaaththerzening zijn gebaseerd op de erfpaathcontracten.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn van vijf jaar, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van de verwachte opbrengstwaarde wordt 90% van de WOZ-waarde gehanteerd.

De bepaling van de restwaarde van de grond is gebaseerd op het huidige gebruik van de grond. De restwaarde van de grond is gebaseerd op een inschatting van de reële waarde aan het einde van de levensduur.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden voorts de volgende parameters:

- jaarlijkse huurverhoging van 2,5% in 2013 en 2% voor 2014 en verder;
- jaarlijkse huurderving van 1%;
- mutatiegraad van 4,25% voor woningen in de verkoopvijver en 5,5% voor overige woningen en huurharmonisatie voor de eerste vijf jaar tot 90% van de maximaal redelijke huur en 83% voor sociale huurwoningen in regiogemeenten;
- jaarlijkse stijgingen van de exploitatielasten van 2%, onderhoudslasten van 2,17% in 2013, 2,58% in 2014, 3% in 2015 en verder en beheerkosten van 3%;
- De verwachte economische levensduur van de complexen varieert tussen de 15 en 50 jaar. De minimale levensduur van complexen is 15 jaar, tenzij er concrete sloop- of renovatieplannen zijn voor complexen dan wordt de levensduur tot moment van sloop/renovatie gehanteerd;
- disconteringsvoet van 5,25%;
- kasstromen worden verdisconteerd uitgaande van het medionummerando model.

Regeerakkoord Rutte II

In het Regeerakkoord Rutte II is een boveninflatoire huurverhoging bepaald ter bevordering van de doorstroming op de woningmarkt en ter financiering van de verhuurderheffing. Op 18 december 2012 is een motie door de Eerste Kamer aangenomen waarin middels een novelle feitelijk is besloten tot invoering van de verhuurderheffing voor het jaar 2013. Aangezien een novelle een licht wetgevend traject is, is voor het jaar 2013 de verhuurderheffing ingerekend in de bedrijfswaardeberekening. Dit betreft een bedrag van € 1,0 miljoen. Voor de jaren na 2013 is geen verhuurderheffing ingerekend aangezien de regelgeving nog niet is geformaliseerd. De boveninflatoire huurverhoging is in geen van de jaren ingerekend, daar de formele vaststelling niet heeft plaatsgevonden op- of voor 31 december 2012.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2012
	€
Stand per 1 januari	91.256
Af: saldering met voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	-37.018
Boekwaarde per 1 januari	54.238
<u>Mutaties in het boekjaar</u>	
Terugneming saldering met voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	37.018
Investeringen	77.427
Afboeking geannuleerde projecten	-1.735
Overboeking naar sociaal vastgoed in exploitatie	-91.064
Totaal mutaties	21.646
Balans per 31 december	75.884
Af: saldering met voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	-41.499
Boekwaarde per 31 december	34.385

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling en onderhanden werk een bedrag van € 3,7 miljoen aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,75%.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfs- gebouwen	Onroerende installaties	Overige roerende zaken	Totaal 2012
	€	€	€	€
<u>Stand per 1 januari</u>				
Verkrijgingsprijs	40.195	16.816	4.133	61.144
Cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen	-15.054	-12.267	-2.990	-30.311
Boekwaarde per 1 januari	25.141	4.549	1.143	30.833
<u>Mutaties in het boekjaar</u>				
Investerings	277	8.576	740	9.593
Desinvesteringen	-	-	-154	-154
Afschrijvingen	-2.486	-2.490	-656	-5.632
Afschrijving desinvesteringen	-	-	106	106
Totaal mutaties	-2.209	6.086	36	3.913
<u>Stand per 31 december</u>				
Verkrijgingsprijs	40.472	25.392	4.719	70.583
Cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen	-17.540	-14.757	-3.540	-35.837
Boekwaarde per 31 december	22.932	10.635	1.179	34.746

2. Vastgoedbeleggingen

Commercieel vastgoed in exploitatie

	2012
	€
<u>Stand per 1 januari</u>	
Verkrijgingsprijs	310.389
Cumulatieve afschrijvingen	-47.092
Cumulatieve waardeverminderingen	-24.052
Boekwaarde per 1 januari	<u>239.245</u>
<u>Mutaties in het boekjaar</u>	
Investerings in commercieel vastgoed in exploitatie	8.550
Overboeking van (commercieel) vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	51.820
Overboeking verkrijgingsprijs vanuit sociaal vastgoed in exploitatie	40.804
Overboeking afschrijvingen vanuit sociaal vastgoed in exploitatie	-6.642
Overboeking waardeverminderingen vanuit sociaal vastgoed in exploitatie	-2.379
Desinvesteringen	-2.884
Afschrijvingen	-8.011
Afschrijving desinvesteringen	545
Terugneming waardeverminderingen	2.955
Waardeverminderingen desinvesteringen	115
Totaal mutaties	<u>84.873</u>
<u>Stand per 31 december</u>	
Verkrijgingsprijs	408.679
Cumulatieve afschrijvingen	-61.200
Cumulatieve waardeverminderingen	-23.361
Boekwaarde per 31 december	<u><u>324.118</u></u>

Woningen bestemd voor de verkoop op korte termijn

Het aantal woningen behorend tot het commercieel vastgoed in exploitatie, welke zijn geclassificeerd voor de verkoop bedraagt 291 (de zogenaamde commerciële verkoopvijver). De leegstaande woningen daarvan (13 woningen) zijn verantwoord onder de post voorraad leegstaand bezit.

Hypothecaire zekerheden

Inzake hypothecaire zekerheden wordt verwezen naar 6.1 sociaal vastgoed in exploitatie. Uitzondering hierop vormt een lening van € 9,2 miljoen van de Bank Nederlandse Gemeenten die zonder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is verstrekt.

Actuele waarde

De actuele waarde van het commercieel vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde en bedraagt ultimo 2012 € 0,713 miljard (ultimo 2011: € 0,652 miljard).

De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd op beschikbare marktgegevens met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de Woningstichting die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn. Voor de bepaling van de marktwaarde is de WOZ-waarde als uitgangspunt genomen, waarbij op basis van externe toetsing een afslagpercentage ten opzichte van de WOZ-waarde (leegwaarde) is voor de waardering van het commercieel vastgoed in verhuurde staat.

Bedrijfswaarde

De actuele waarde van het commercieel vastgoed in exploitatie gebaseerd op de bedrijfswaarde bedraagt € 0,562 miljard (2011: € 0,524 miljard).

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2012
	€
<u>Stand per 1 januari</u>	
Contractprijs (verkochte woningen)	37.945
Contractprijs (voorraad)	1.158
	<hr/>
Subtotaal contractprijs per 1 januari	39.103
Cumulatieve waardeveranderingen	1.609
	<hr/>
Boekwaarde per 1 januari	40.712
<u>Mutaties in het boekjaar</u>	
Mutatie actuele waarde	-653
Investerings	5.226
Mutatie actuele waarde contractprijs	114
Desinvesteringen	-533
	<hr/>
Totaal mutaties	4.154
<u>Stand per 31 december</u>	
Contractprijs	42.676
Contractprijs (voorraad)	1.234
	<hr/>
Subtotaal contractprijs per 31 december	43.910
Cumulatieve waardeveranderingen	956
	<hr/>
Boekwaarde per 31 december	44.866
	<hr/> <hr/>

Het aantal woningen opgenomen onder 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' bedraagt 289 (2011: 256). Ultimo boekjaar waren hiervan 9 (2011: 8) woningen gelabeld voor verkoop onder voorwaarden echter nog niet verkocht. Zie voorts 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen'.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2012
	€
Stand per 1 januari	52.743
Af: saldering met voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	-619
Boekwaarde per 1 januari	52.124
<u>Mutaties in het boekjaar</u>	
Terugneming saldering met voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	619
Investeringen	34.990
Afboeking geannuleerde projecten	838
Overboeking naar commercieel vastgoed in exploitatie	-51.820
Waardevermindering	-149
Totaal mutaties	-15.522
Balans per 31 december	36.602
Af: saldering met voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	-3.554
Boekwaarde per 31 december	33.048

In het boekjaar werd terzake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 1,8 miljoen aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,75 %.

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
3. Financiële vaste activa		
Deelnemingen	740	674
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	5.122	4.268
Latente belastingvorderingen	25.811	26.322
Overige effecten	28.645	27.116
Te vorderen BWS subsidies	1.016	1.791
Overige vorderingen	1.592	2.234
	<u>62.926</u>	<u>62.405</u>

Deelnemingen

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
Andere deelnemingen niet opgenomen in consolidatie		
Woningnet N.V. (11,62%)	740	674

	2012	2011
	€	€
Stand per 1 januari	674	8.055
Aandeel in het nettoresultaat	-	1
Ontvangen winstuitkering	-	-549
Waardeveranderingen	66	-6.833
Stand per 31 december	<u>740</u>	<u>674</u>

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
Ontwikkelingsgroep Saendelft CV	3	3
VOF 't Hof van Weesp	5.119	4.265
	<u>5.122</u>	<u>4.268</u>

	2012	2011
	€	€
Stand per 1 januari	4.268	4.500
Verstrekkingsen	1.447	115
Aflossingen	-593	-347
Stand per 31 december	<u>5.122</u>	<u>4.268</u>

Aan VOF 't Hof van Weesp is een doorlopend kredietfaciliteit verstrekt met een maximum bedrag van € 14,1 miljoen waarvan ultimo 2012 € 10,2 miljoen is benut (waarvan 50% afkomstig is vanuit De Woningstichting). Medio 2012 is een nieuwe kredietfaciliteit overeengekomen waarin een rentevergoeding van 4% wordt gehanteerd. Er is geen hypothecaire zekerheid maar een concerngarantie ontvangen van derden ter waarde van 50% van het opgenomen bedrag aan krediet.

Latente belastingvorderingen

Stand per 1 januari	26.322	28.919
Dotatie ten gunste van het resultaat	15.261	-
Vrijval ten laste van het resultaat	-466	-2.597
Saldering met latente belastingverplichting	-15.306	-
Stand per 31 december	<u>25.811</u>	<u>26.322</u>

Voor de volgende posten zijn tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde en de fiscale waarde aanwezig:

- Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie die in de komende jaren naar verwachting blijvend zullen worden verhuurd
- Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie en leegstaande woningen waarvan wordt verwacht dat deze in de komende drie jaren worden verkocht
- Onroerende en roerende zaken die worden gebruikt ten dienste van de exploitatie
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
- Leningenportefeuille
- Sloop-/nieuwbouwprojecten

Onder "Latente belastingvorderingen" worden beschikbare voorwaartse verliescompensatie en verrekenbare tijdelijke verschillen tot waardering gebracht. Van deze post, groot € 41,1 miljoen is een bedrag ad € 15,3 miljoen (2011: € 7,6 miljoen) naar verwachting verrekenbaar binnen één jaar. De latente belastingvordering wordt in zoverre simultaan afgewikkeld met de latente belastingverplichting.

De verwerkte nominale latente belastingvordering bedraagt € 44,6 miljoen. De latentie voor de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, nominaal groot € 2,5 miljoen, is gewaardeerd op nihil vanwege het onzekere tijdstip waarop de woningen voor terugkoop worden aangeboden. De latente belastingvordering op de leningenportefeuille is gewaardeerd naar de contante waarde. De daarbij gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 4,39% (2011: 4,48%). De overige componenten zijn nominaal gewaardeerd.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen.

- Het tijdelijke verschil inzake de sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie waarvan verwacht dat zij in de komende drie jaren worden verkocht vanuit de balansposten Sociaal en Commercieel vastgoed in exploitatie, dan wel vanuit de post Vastgoed bestemd voor de verkoop, bedraagt € 107,8 miljoen. De fiscale waarde van deze woningen is hoger dan de boekwaarde. De latentie is nominaal gewaardeerd op 25% van het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde en bedraagt € 27,0 miljoen. De naar omvang gewogen gemiddelde looptijd van de vordering is korter dan vijf jaar. Het bedrag met een looptijd kleiner dan 1 jaar bedraagt € 8,1 miljoen.
- Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 14,4 miljoen. De latente belastingvordering - nominaal groot € 3,6 miljoen - is gewaardeerd tegen de contante waarde, gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 4,39%. Dit leidt tot een contante waarde van € 2,6 miljoen. De gemiddelde gewogen looptijd van dit tijdelijke verschil bedraagt langer dan vijf jaren. Het bedrag met een looptijd kleiner dan 1 jaar bedraagt € 0,4 miljoen.
- In de balanspost "Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie" bevindt zich een waarderingsverschil van € 3,2 miljoen, waarbij de fiscale waarde hoger is dan de boekwaarde. De latentie ad € 0,8 miljoen is nominaal gewaardeerd op 25% van het waarderingsverschil. Het bedrag met een looptijd kleiner dan 1 jaar bedraagt € 0,1 miljoen.
- Het tijdelijke verschil inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt € 9,9 miljoen. De fiscale waarde is hoger dan de boekwaarde. Dit zou resulteren in een latente belastingvordering met een nominale waarde van € 2,5 miljoen. Gelet op het ontbreken van de beschikkingsmacht bij de Woningstichting inzake het moment van terugkoop van deze woningen is dit tijdelijke verschil niet in de balans gewaardeerd.
- Het tijdelijke verschil inzake projectontwikkeling wordt veroorzaakt door een afwijkende grondwaarde bij sloop-/nieuwbouwprojecten. Deze grondwaarde blijft echter gehandhaafd in de fiscale balans. De geactiveerde waarde schuift vervolgens door naar de volgende exploitatie. Er vindt geen zelfstandige fiscale afwikkeling plaats. Dit betekent dat sprake is van tijdelijke verschillen die niet leiden tot een latentie. Eventuele effecten worden bij de daadwerkelijke fiscale afwikkeling verwerkt in de commerciële jaarrekening.
- De verrekenbare fiscale verliezen uit eerdere jaren worden begroot op € 5,7 miljoen. Daar komt het fiscale verlies van 2012, groot € 37,4 miljoen, bij. Het totale verrekenbare verlies bedraagt zodoende € 43,1 miljoen. Dit zal naar verwachting worden gecompenseerd met toekomstige fiscale winsten en dient derhalve een latente belastingvordering te worden opgenomen. De latente belastingvordering is nominaal gewaardeerd op 25% van het verschil en bedraagt € 10,8 miljoen. Het bedrag met een looptijd kleiner dan 1 jaar bedraagt € 6,7 miljoen.
- Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd en waarvan de commerciële waarde per PMC lager ligt dan de fiscale waarde. Het tijdelijke verschil dat niet verwerkt is, bedraagt € 6,477 miljard (2011: € 6,429 miljard). De reden hiervoor is dat deze zaken fiscaal niet afwikkeld. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 8,310 miljard (2011: € 8,176 miljard). De boekwaarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 1,833 miljard (2011: € 1,746 miljard). De niet-verwerkte latente belastingvordering bedraagt € 1,619 miljard (zijnde 25% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde; 2011: € 1,607 miljard).

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
Overige effecten		
Verkrijgingsprijs per 1 januari	27.116	25.364
Investeringsen	30.317	11.008
Desinvesteringen	-28.788	-9.256
Verkrijgingsprijs per 31 december	<u>28.645</u>	<u>27.116</u>

De marktwaarde van de ter beurze en niet ter beurze genoteerde effecten, die tegen verkrijgingsprijs danwel lagere marktwaarde worden gewaardeerd, bedraagt per 31 december 2012 € 30,2 miljoen (2011: € 27,7 miljoen).

Zie voor nadere toelichting hoofdstuk 7 Financiële instrumenten.

Te vorderen BWS subsidies

Stand per 1 januari	1.791	2.785
Bij: rente toevoeging	68	113
Af: ontvangsten	-843	-1.107
Stand per 31 december	<u>1.016</u>	<u>1.791</u>

Het kortlopende deel van de te vorderen BWS-subsidie bedraagt € 0,5 miljoen (2011: € 0,9 miljoen).

Overige vorderingen

Inleg Starters renteregeling	1.592	1.391
Lening De Kwakel	-	843
	<u>1.592</u>	<u>2.234</u>

De Starters renteregeling (SRR) is alleen van toepassing op koopwoningen. De SRR is een verkoop bevorderende maatregel waarbij de korting voor de koper niet eenmalig via het object wordt gerealiseerd maar tot uiting komt in een lagere maandelijkse woonlast. Een percentage van de koopsom (doorgaans circa 10%) wordt gestort in een speciaal daarvoor opgericht coöperatie (waar De Woningstichting lid van is), om via de coöperatie een korting op de hypotheek van de koper te financieren. De regeling kent geen terugkoopplicht. Kopers kunnen uitsluitend opteren voor de SRR in combinatie met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Bij aankoop van een woning dient een koper dan ook te voldoen aan de voorwaarden en normen van de NHG.

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
4. Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	12.954	8.110
Overige voorraden	30.324	34.514
	<u>43.278</u>	<u>42.624</u>
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Kosten vastgoed bestemd voor de verkoop bestaand bezit	6.910	4.795
Kosten vastgoed bestemd voor de verkoop nieuwbouw	6.044	3.315
	<u>12.954</u>	<u>8.110</u>
Overige voorraden		
Kosten grond- en ontwikkelposities	29.984	34.174
Onderhoudsmaterialen	340	340
	<u>30.324</u>	<u>34.514</u>

De verwachte opbrengstwaarde van de 329 woningen (316 sociaal / 13 commercieel) vastgoed bestemd voor de verkoop bestaand bezit bedraagt € 49 miljoen.

	2012	2011
	€	€
Grond- en ontwikkelposities		
Beginstand	34.174	35.896
Bij: aankopen	-	5.529
Af: overboeking naar commercieel vastgoed in exploitatie	-2.551	-
Af: verkopen	-	-4.970
Af: waardevermindering	-1.639	-2.281
Stand per 31 december	<u>29.984</u>	<u>34.174</u>

De voorraad opgeleverde nieuwbouwwoningen wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde. De verwachte opbrengstwaarde betreft de verkoopprijs waarvoor deze woningen worden aangeboden. De voorraad woningen vanuit het bestaande bezit ter verkoop wordt gewaardeerd tegen de boekwaarde op het moment van uit verhuur nemen van de woningen dan wel lager verwachte opbrengstwaarde. De verwachte opbrengstwaarde betreft de verkoopprijs waarvoor de woningen bij de betreffende makelaar worden aangeboden.

De post grond- en ontwikkelposities betreft de grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs danwel de lagere marktwaarde. De marktwaarde is gebaseerd op de externe danwel interne uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt alsmede kennis van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen).

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
5. Onderhanden projecten		
Geactiveerde kosten, toegerekende winsten verminderd met voorziene verliezen	316.065	340.055
af: Gedeclareerde termijnen kopers	-284.628	-299.704
	<u>31.437</u>	<u>40.351</u>

In het boekjaar werd terzake van onderhanden projecten in opdracht van derden een bedrag ad € 0,7 miljoen (2011: € 0,9 miljoen) aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,75% (2011: 3,75%).

Kosten > gefactureerde termijnen € 36,9 miljoen

Kosten < gefactureerde termijnen € -5,5 miljoen

6. Vorderingen

Huurdebiteuren	4.485	3.698
Gemeenten	1.774	2.723
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	18.640	22.723
Overige vorderingen	8.819	11.403
Overlopende activa	6.627	4.614
	<u>40.345</u>	<u>45.161</u>

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	6.398	4.821
Voorziening dubieuze debiteuren	-1.913	-1.123
	<u>4.485</u>	<u>3.698</u>

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 1,92% (2011: 1,51%) van de ontvangen jaarhuur en vergoedingen. In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag begrepen ad € 0,6 miljoen (2011: € 0,6 miljoen) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Dit betreft bijzondere betalingsafspraken met huurders.

Gemeenten

Voorschotten, subsidies en afrekeningen	<u>1.774</u>	<u>2.723</u>
---	--------------	--------------

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
Prospect Zuidas B.V.	-	11.092
V.O.F. Plan Catwoude	446	231
Fountainhead Enterprise B.V.	1.266	1.191
V.O.F. Bovenkerkerweg 5 tot en met 19 te Amstelveen	3.938	3.869
Afwaardering en saldering vordering V.O.F. Bovenkerkerweg 5 tot en met 19 te Amstelveen	-3.576	-2.121
Entree West B.V.	4.947	4.756
Afwaardering en saldering vordering Entree West B.V.	-4.201	-2.735
Heeh B.V.	585	230
Ontwikkelingsgroep Saendelft C.V.	70	50
Gebiedsontwikkeling De Purmer C.V.	4.860	4.736
Spoorstrip West B.V.	1.066	504
Breekoever V.O.F.	1.570	197
Park Krayenhoff C.V.	-	360
V.O.F. 't Hof van Weesp	2	4
V.O.F. Royaal Zuid	1.277	359
Ontwikkelingscombinatie De Bongerd C.V.	8	-
Django B.V.	6.382	-
	<u>18.640</u>	<u>22.723</u>

Aan Spoorstrip West BV is een lening verstrekt door beide partners van ieder € 2,1 miljoen. Er is geen rentevergoeding overeengekomen door beide partners evenals geen kredietovereenkomst. Er loopt nu een traject voor externe financiering door ABN AMRO. Beide partners financieren nu hun eigen aandeel, aflossing zal geschieden bij realisatie project of bij overeenstemming beide partners. Er zijn geen aanvullende zekerheden gesteld.

De vorderingen hebben allen een looptijd van langer dan een jaar daar het over het algemeen projectfinanciering betreft.

Overige vorderingen

Vorderingen op partners in maatschappijen waarin wordt deelgenomen	3.269	4.558
Vorderingen op overige debiteuren	2.308	2.482
Vorderingen op vertrokken huurders	129	113
Vordering op voormalige samenwerkingspartner inzake financiering sociale woningbouw	2.469	3.647
Vordering Stichting Het Breed	533	603
Overig	111	-
	<u>8.819</u>	<u>11.403</u>

Alle vorderingen hebben een looptijd van korter dan één jaar.

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde erfpacht	731	671
Rente	143	88
Gelden onderweg notaris	1.832	1.968
Vooruitbetaald Dienst Wonen	-	13
Vooruitbetaalde kosten	1.246	168
Nog te ontvangen bedragen	961	-
Diversen	1.714	1.706
	<u>6.627</u>	<u>4.614</u>

De post inzake gelden onderweg notaris betreft het totaal aan nog te ontvangen gelden uit de getransporteerde verkopen van woningen. Alle vorderingen hebben een looptijd van korter dan één jaar.

7. Liquide middelen

Vrij opneembare banktegoeden	18.675	18.409
Kasgelden	4	6
	<u>18.679</u>	<u>18.415</u>

De liquide middelen staan tot een bedrag van € 7,5 miljoen niet ter vrije beschikking. Dit betreft bankgaranties die door de Woningstichting aan derden zijn verstrekt. Zie hiervoor de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

PASSIVA

	31-12-2012	31-12-2011
8. Eigen Vermogen	€	€
Overige reserves	327.040	318.171

Voor een toelichting op het eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening (41).

9. Egalisatierekening

	2012	2011
	€	€
Stand per 1 januari	107	146
Rente toerekening	4	6
Vrijval ten gunste van resultaat	-30	-45
Stand per 31 december	81	107

De egalisatierekening heeft betrekking op BWS-subsidies.

10. Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

Stand per 1 januari	82.297	120.236
Dotatie ten laste van het resultaat	24.460	35.530
Vrijval ten gunste van het resultaat	-25.737	-21.219
Ottrekking	-2.016	-52.250
Totaal bruto voorziening	79.004	82.297
Saldering met onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-45.054	-37.636
Saldering met onderhanden projecten	-2.379	-
Stand per 31 december	31.571	44.661

De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen projecten.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afwikkelt bedraagt: € 3,5 miljoen.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar afwikkelt bedraagt: € nihil.

	2012	2011
	€	€
Voorziening latente belastingverplichtingen		
Stand per 1 januari	205	5.686
Toevoeging ten laste van het resultaat	23.205	-
Vrijval ten gunste van het resultaat	-	-5.469
Onttrekking	-	-12
Saldering met latente belastingvordering	-15.306	-
Stand per 31 december	<u>8.104</u>	<u>205</u>

De Woningstichting zal naar verwachting in haar aangifte voor de vennootschapsbelasting over 2012 een voorziening voor groot onderhoud treffen ter grootte van € 92,8 miljoen. Op de commerciële balans is een dergelijke voorziening niet opgenomen. Het treffen van een fiscale onderhoudsvoorziening leidt dus tot een verschil in de waardering volgens de commerciële balans en de fiscale balans. Er is dan sprake van een tijdelijk verschil doordat er een timingsverschil ontstaat (verschuiving in de tijd) van de onderhoudslasten.

De tot waardering gebrachte latente belastingverplichting wordt nominaal gewaardeerd op € 23,2 miljoen (zijnde 25% van € 92,8 miljoen). De uitgaven voor planmatig onderhoud zullen in 2013 fiscaal ten laste van de fiscale onderhoudsvoorziening worden gebracht en derhalve worden verrekend. Op grond hiervan bedraagt de resterende looptijd van de latente belastingverplichting korter dan 1 jaar. De latente belastingverplichting wordt in zoverre simultaan afgewikkeld met het kortlopende deel van de latente belastingvordering.

Daarnaast is vanuit de proportioneel meegeconsolideerde entiteit Nassau Investments B.V. een latentie opgenomen voor de tijdelijke verschillen tussen de commercieel en fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie.

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening jubilarissen	1.150	1.070
Voorziening loopbaanbudget	1.884	1.785
Voorziening startersrenteregeling	199	176
Voorziening reorganisatie	1.050	-
Voorziening deelnemingen	8	8
	<u>4.291</u>	<u>3.039</u>

	Voorziening jubilarissen	Voorziening loopbaanbudget	Voorziening startersrenteregeling	Voorziening reorganisatie	Voorziening deelnemingen	Totaal 2012
	€	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari	1.070	1.785	176	-	8	3.039
Toevoeging ten laste van het resultaat	122	175	23	1.050	-	1.370
Onttrekking	-42	-76	-	-	-	-118
Stand per 31 december	<u>1.150</u>	<u>1.884</u>	<u>199</u>	<u>1.050</u>	<u>8</u>	<u>4.291</u>

De voorzieningen hebben voornamelijk een looptijd langer dan 5 jaar behoudens de voorziening reorganisatie.

11. Langlopende schulden

	Waarvan looptijd < 1 jaar	Waarvan looptijd 1-5 jaar	Waarvan looptijd > 5 jaar	Totaal
	€	€	€	€
Leningen kredietinstellingen	-	241.980	1.284.825	1.526.805
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	43.670	43.670
Waarborgsommen	-	-	10.963	10.963
Overige schulden	-	5.760	5.865	11.625
	-	247.740	1.345.323	1.593.063

	2012	2011
	€	€
Leningen overheid		
Stand per 1 januari	9.404	21.036
Aflossingen	-9.200	-11.632
Subtotaal	204	9.404
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-204	-6.793
Stand per 31 december	-	2.611

Leningen kredietinstellingen

Stand per 1 januari	1.606.242	1.578.679
Aflossingen	-134.467	-74.337
Opgenomen leningen	149.106	101.900
Subtotaal	1.620.881	1.606.242
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-94.076	-134.502
Stand per 31 december	1.526.805	1.471.740

De leningenportefeuille ultimo 2012 bestaat uit de volgende soorten leningen:

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
Vastrentende leningen	1.241.519	1.380.360
Variabel rentende leningen	77.366	79.186
Extended leningen	30.000	30.000
Basisrenteleningen	272.200	126.100
Stand per 31 december	1.621.085	1.615.646

Naast bovengenoemde leningenportefeuille is per ultimo 2012 in totaal € 85 miljoen aan financiering aangetrokken met uitgestelde stortingen in 2013.

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van rente-instrumenten, bedraagt 4,11% (2011: 4,21%).

De rente van de vastrentende leningen is danwel voor de gehele looptijd gefixeerd danwel tot het renteherzieningsmoment.

Voor een overzicht van deze renteherziening wordt verwezen naar hoofdstuk Financiële Instrumenten.

Het risico van deze leningen betreft:

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

De rente van de variabel rentende leningen (zogenoeten roll-over leningen) zijn allen gebaseerd op 3-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsafslag respectievelijk opslag die varieert van -2,75 basispunten tot +62 basispunten boven Euribor.

Het totaal van de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt ultimo 2012 € 1,76 miljard (ultimo 2011: € 1,80 miljard).

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2012 19,8 jaar (ultimo 2011: 19,1 jaar).

Convenanten

Woningstichting Eigen Haard heeft één ongeborgde lening bij de Bank Nederlandse Gemeenten van € 9,2 miljoen afgesloten voor de bouw van veertig vrije sector woningen in het project Westwijk te Amstelveen. Aan de lening zijn de volgende afspraken in convenanten verbonden:

- Interest coverage ratio bedraagt minimaal 1,2
- De loan to value (LTV) bedraagt maximaal 100 %

Ultimo boekjaar wordt aan de voorwaarden voldaan.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2012	2011
	€	€
Stand per 1 januari	39.531	38.742
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	4.544	920
Waardemutatie terugkoopverplichting	-405	-131
Stand per 31 december	<u>43.670</u>	<u>39.531</u>

Woningstichting Eigen Haard heeft ultimo 2012 uit hoofde van de regeling Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) een terugkoopverplichting inzake 280 woningen (2011 : 248 woningen). De terugkoopverplichting betreft de verkoop van de MGE-woning binnen 15 jaar. Bij een waardestijging is het aandeel 60% voor de eigenaar en 40% voor Woningstichting Eigen Haard bij een waardedaling (50% / 50%).

Waarborgsommen

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
Waarborgsommen woningen en bedrijfsruimtes	9.699	9.507
Rente waarborgsommen	1.264	1.209
	<u>10.963</u>	<u>10.716</u>

De waarborgsommen betreffen o.a. de uit hoofde van de huurovereenkomst van huurders ontvangen bedragen, die dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag, dat bij de beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder eventueel verschuldigd is voor mutatiekosten, veranderingen/verbouwingen en achterstallige huur. De waarborgsom inclusief rente wordt bij de beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

Overige schulden

Schulden aan gemeente m.b.t. V.O.F. 't Hof van Weesp	3.125	3.125
Schulden aan participanten m.b.t. Gebiedsontwikkeling De Purmer C.V.	2.532	2.366
Schulden aan participanten m.b.t. Prospect Zuidas B.V.	-	7.453
Schulden aan participanten m.b.t. Django B.V.	5.865	-
Schulden aan derden m.b.t. Stichting Eigen Haard Assendelft	-	800
Overige	103	204
	<u>11.625</u>	<u>13.948</u>

De schuld aan de gemeente Weesp heeft betrekking op het nog verschuldigde deel van de aankoopprijs van de grond. Dit bedrag zal worden betaald bij de aanvang van het appartementencomplex, de V.O.F. 't Hof van Weesp streeft ernaar hiermee aan te vangen niet later dan 1 januari 2016. Vanaf 1-1-2016 zullen er rentelasten in rekening worden gebracht. Wanneer niet voor 1-1-2016 is gestart met de realisatie van de 4e fase zal de grondtermijn in 3 gelijke delen worden betaald. De 1e betaling geschiedt op 1-1-2016 het 2e deel vermeerderd met rente op 1-1-2018 en het 3e deel vermeerderd met rente op 1-1-2020. Als zekerheid is een hypotheek van € 7,0 miljoen op de grond gevestigd.

12. Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	116.908	151.434
Schulden aan overheid	5.339	11.670
Schulden aan leveranciers	25.854	17.306
Belastingen en premies sociale verzekeringen	15.832	12.959
Schulden terzake van pensioenen	923	504
Overige schulden	6.226	3.909
Overlopende passiva	78.164	75.598
	<u>249.246</u>	<u>273.380</u>

Schulden aan kredietinstellingen

Kortlopend deel van de langlopende schulden	94.076	134.502
Bankkrediet	22.832	16.932
	<u>116.908</u>	<u>151.434</u>

Schulden aan overheid

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	204	6.793
Gemeente Ouder Amstel	4.399	4.399
Gemeente Aalsmeer	736	478
	<u>5.339</u>	<u>11.670</u>

Rekening Courant

Woningstichting Eigen Haard heeft voor het beheer van haar liquide middelen rekening courant faciliteiten bij de huisbanken BNG en ING met bijbehorende kredietvoorwaarden. Hiervan is ultimo 2012 € 103,6 miljoen nog niet benut.

Bank	Rekening Courant	Debet rente	Credit rente
	€		
Bank Nederlandse Gemeenten	50.000.000	Euribor gebaseerd	Euribor gebaseerd
ING Bank	18.500.000	Euribor gebaseerd	Euribor gebaseerd
Rabobank	3.000.000	Euribor gebaseerd	Euribor gebaseerd
Bank	Kasgeldfaciliteiten	Debet rente	Credit rente
	€		
ING Bank	30.000.000	Euribor gebaseerd	Euribor gebaseerd
Rabobank	25.000.000	Euribor gebaseerd	Euribor gebaseerd

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	-	8
Omzetbelasting	13.533	11.753
Loonheffing	2.094	1.003
OZB, rioolbelastingen en polderlasten	205	195
	<u>15.832</u>	<u>12.959</u>

Overige schulden

Schulden aan participanten m.b.t. Fountainhead Enterprise B.V.	1.457	1.388
Schulden aan participanten m.b.t. Heeh B.V.	585	-
Schulden aan participanten m.b.t. Django B.V.	459	-
Schulden aan participanten m.b.t. Spoorstrip West B.V.	1.067	667
Schulden aan participanten m.b.t. V.O.F. Royaal Zuid	1.525	224
Schulden aan participanten m.b.t. Park Krayenhoff C.V.	258	964
Schulden aan derden m.b.t. Stichting Eigen Haard Assendelft	800	-
Overig	75	666
	<u>6.226</u>	<u>3.909</u>

Overlopende passiva

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
Vooruitontvangen huurtoeslag	1.213	1.269
Niet vervallen rente op leningen	33.021	33.642
Vooruitontvangen huren	4.257	3.850
Schulden aan VVE's	14.598	12.189
Nog te betalen bouwfacturen	7.088	4.569
Nog te betalen kosten	17.987	20.079
	<u>78.164</u>	<u>75.598</u>

7 FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

De Woningstichting maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de onderneming blootstelt aan marktrisico, reële waarde renterisico, (kasstroomrenterisico en prijsrisico), kredietrisico en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft de Woningstichting een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van de onderneming te beperken.

De Woningstichting zet afgeleide financiële instrumenten in, waaronder interest rate swaps om risico's te beheersen. Afgeleide instrumenten worden niet ingezet voor handelsdoeleinden.

Kredietrisico

De Woningstichting loopt kredietrisico over financiële vaste activa, vorderingen en effecten. Het maximale kredietrisico inzake financiële vaste activa bedraagt € 67,4 miljoen (zijnde andere deelnemingen, vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen en overige financiële vaste activa). Het maximale kredietrisico inzake vorderingen bedraagt € 43,9 miljoen en het maximale kredietrisico inzake effecten bedraagt € 28,6 miljoen.

De vorderingen van de Woningstichting uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 4,5 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden blijken hier geen grote risico's uit. De vorderingen op deelnemingen bedragen in totaal (langlopend en kortlopend) € 24,5 miljoen en heeft betrekking op de meerdere deelnemingen.

Kredietmitigerende maatregelen

De Woningstichting heeft geen vorderingen verzekerd bij kredietverzekeringen

Voor vorderingen op de deelnemingen heeft de Woningstichting voor € 18 miljoen hypotheekrechten op de grondposities dan wel garantstellingen van de participerende partijen in de betreffende deelnemingen ontvangen. Voor het restant van de vorderingen ad € 6,5 miljoen heeft de Woningstichting de onroerende goederen en ontwikkelposties in de betreffende deelnemingen als dekking voor de verstrekte financieringen.

Renterisico en kasstroomrisico

De Woningstichting loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de Woningstichting risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de Woningstichting risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden heeft de Woningstichting interest derivaten afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente.

Zie voor een nadere toelichting inzake de renteherzienings- en aflossingsmomenten, het tegenpartijrisico en de onderpandverplichtingen inzake rente-instrumenten zoals opgenomen onder de langlopende schulden aan overheden en kredietinstellingen.

Het renterisico van de roll-over leningen is voor € 75 miljoen afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Over het boekjaar 2012 beliep de rentelast inzake de renteswaps € 2,8 miljoen (2011: € 2,5 miljoen). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille € 74,2 miljoen bedraagt de effectieve vermogenskostenvoet 4,38 % (2011: 4,48%).

De extended leningen ad € 30 miljoen betreffen vastrentende leningen tot het herzieningsmoment zoals vastgelegd in de leningovereenkomst. Op het herzieningsmoment heeft de bank een optie om de lening te verlengen tegen een in de leningovereenkomst opgenomen rentepercentage.

Het risico van deze lening betreft:

- Het renterisico op het moment van renteherziening, op dat moment met een vaste of variabele opslag worden vastgesteld.
- Het herfinancieringsrisico van de eindaflossing van de lening in een nieuwe lening met een hogere of lagere rente.

De basisrenteleningen ad € 272,2 miljoen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Na 5 jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overgekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 35 basispunten en de 65 basispunten.

Rentederivaten

De Woningstichting heeft renterisico's afgedekt door het afsluiten van een aantal rente-instrumenten. Dit betreft vijf renteswaps ('plain vanilla') met een totale nominale waarde van € 75 miljoen en een gemiddelde looptijd van 15 jaar waarbij de Woningstichting een vaste rente betaalt en een variabele rente gebaseerd op Euribor ontvangt.

Renteswaps

Ultimo 2012 heeft de Woningstichting de volgende renteswaps:

Hoofdsom (" eur 1.000)	Rente Fize Vast	Rente Variabel	Begin datum	Eind datum	Contract partij	Hedge	Marktwaarde 31-12-2012 (" eur 1.000)	Marktwaarde verrekening	Soort
15.000	4,515%	3M Euribor	1-09-07	1-09-21	ING Bank	ja	4.322-	Nee	Payer Swap
15.000	4,556%	3M Euribor	3-12-07	1-12-22	ING Bank	ja	4.508-	Nee	Payer Swap
15.000	4,610%	3M Euribor	1-09-08	1-09-23	ING Bank	ja	4.923-	Nee	Payer Swap
15.000	4,635%	3M Euribor	1-12-08	2-12-24	ABN AMRO	ja	5.461-	Ja	Payer Swap
15.000	4,680%	3M Euribor	1-09-09	1-09-25	ABN AMRO	ja	5.043-	Ja	Payer Swap

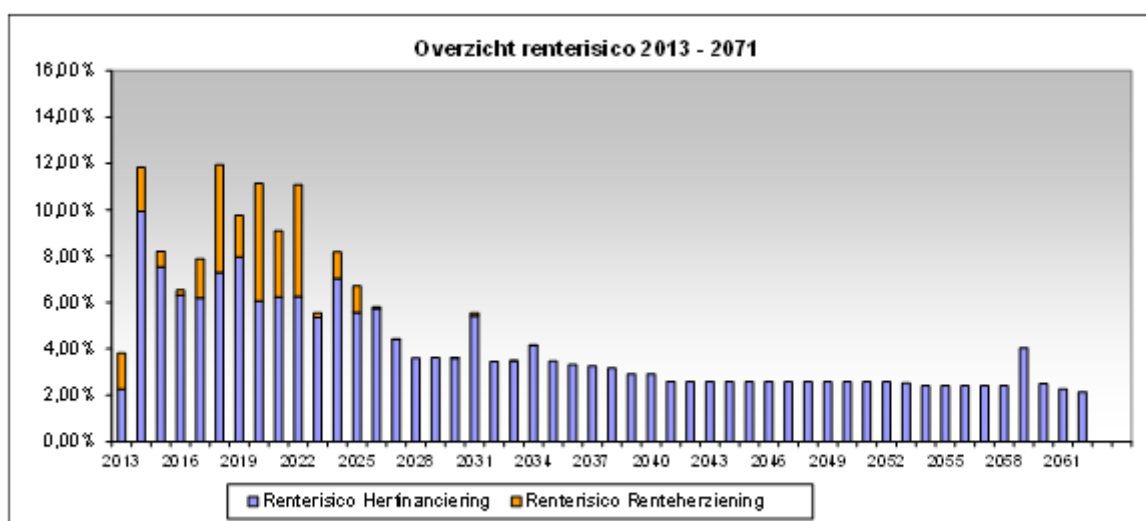
24.256-

Renterisico bij herfinanciering

Het rente- en looptijdenbeleid van de Woningstichting is erop gericht jaarlijks niet meer 15% renterisico bij herfinanciering te lopen. De geldende norm van het Waarborgfonds is eveneens 15% van de restant hoofdsom van de leningen bij aanvang van het jaar. Het renterisico (in % van de restant hoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met;
- de restant hoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgen, en;
- de restant hoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgen.

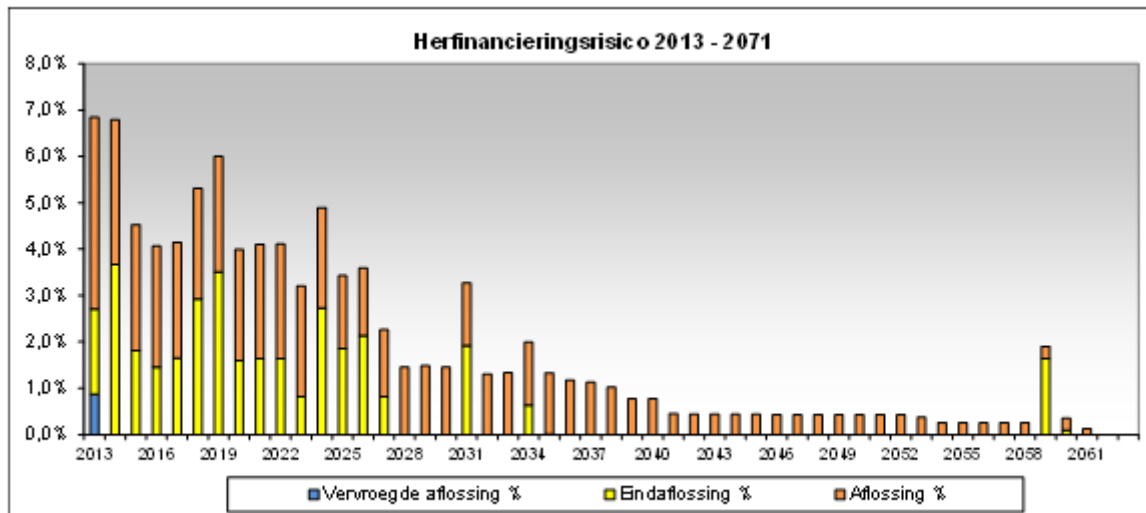
Op basis van de leningenportefeuille ziet het renterisico er als volgt uit:



Het renterisico voor de komende jaren bedraagt maximaal 11,93 % in 2018. Hiermee blijft het renterisico in de komende jaren onder het gestelde maximum van 15% per jaar.

Herfinancieringsrisico

Op basis van de leningportefeuille ziet het herfinancieringsrisico (inclusief variabel rentende leningen) bestaand uit de renteherzienings en aflossingsmomenten er als volgt uit:



Het herfinancieringsrisico van de portefeuille bedraagt maximaal € 110 miljoen (6,8% in 2013). Dit betreft het risico dat een vervallen financiering niet opnieuw gefinancierd kan worden.

Tegenpartijrisico

De partijen waarbij de leningen zijn afgesloten bestaat uit de volgende instellingen:

	Leningen overheid en krediet- instellingen
	€ x 1.000
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	1.022.135
Nationale Waterschapsbank N.V.	393.328
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	117.234
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	58.346
Overige	30.042
	1.621.085
	1.621.085

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het tegenpartij risico hoofdzakelijk is geconcentreerd bij de Bank Nederlandse Gemeenten en de Nationale Waterschapsbank. De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Nationale Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het tegenpartijrisico is hiermee in belangrijke mate gemitigeerd.

Valutarisico

De Woningstichting is alleen werkzaam in de Eurozone en loopt geen valutarisico's.

Prijrisico

De Woningstichting heeft een obligatieportefeuille en loopt mogelijk prijsrisico als gevolg van koersfluctuaties. Voor een nadere toelichting op de reële waarde van deze obligaties wordt verwezen naar de toelichting op de reële waarden in dit hoofdstuk.

Liquiditeitsrisico

Ultimo 2012 zijn de niet contant gemaakte contractuele betalingsverplichtingen als volgt:

	Korter dan 1 jaar	Tussen 1 en 2 jaar	Tussen 2 en 5 jaar
Leningen (aflossing & rente)	179.557	179.091	412.494
Rente interest rate swaps (netto)	3.252	3.158	8.639
Handels- en overige verplichtingen	-	5.786	2.220
Lonen en salarissen	30.245	30.374	94.281
Investeringsverplichtingen	74.249	22.246	18.202
Erfpachtverplichtingen (jaarlijkse canon & afkoopsommen)	8.700	14.300	14.300
Rekening-courant bank	-	-	-
Totaal	296.003	254.955	550.136
Huuropbrengsten & overige vorderingen	343.953	338.636	1.054.121
Verstrekte leningen	3.370	4.833	9.080
Effecten	30.613	-	-
Liquide middelen	15.008	-	-
Totaal	392.944	343.469	1.063.201
Per saldo	96.941	88.513	513.065

De Woningstichting bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat er steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde leningconvenanten te blijven. De Woningstichting beschikt ultimo 2012 over een nog op te nemen kredietruimte van € 103,6 miljoen.

De rentegevoeligheid van marktwaarde van de renteswaps bij de volgende rentewijzigingen kan als volgt worden weergegeven:

- + 1,0 % renteverhoging € + 8,5 miljoen, hiervan margin call-verplichting € 0 miljoen
- + 2,0 % renteverhoging € + 16,0 miljoen, hiervan margin call-verplichting € 0 miljoen
- 2,0 % renteverlaging € - 19,5 miljoen, hiervan margin call-verplichting € -9,0 miljoen
- 1,0 % renteverlaging € - 9,1 miljoen, hiervan margin call-verplichting € - 4,2 miljoen

Met betrekking tot de renteswaps bij ABN AMRO is sprake van een onderpandverplichting (een zogenaamde margin call-verplichting) op het moment dat de marktwaarde lager is dan € 4 miljoen. De onderpandverplichting bedraagt ultimo 2012 € 6,5 miljoen (ultimo 2011 € 3,9 miljoen). Deze onderpandverplichting is niet opgevraagd en niet in depot gegeven bij ABN AMRO.

Mitigerende maatregelen

De Woningstichting ziet erop dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn om de verwachte operationele kosten te kunnen dekken, inclusief het voldoen aan de financiële verplichtingen. Hierin is rekening gehouden met het eventuele effect van extreme omstandigheden die redelijkerwijs niet kunnen worden voorspeld, zoals natuurrampen.

Daarnaast beschikt de Woningstichting over de volgende krediefaciliteiten:

- een niet door zakelijke zekerheid gedekt rekening-courantkrediet van € 50 miljoen. De te betalen rente bedraagt 1M Euribor + 80 basispunten.
- een niet door zakelijke zekerheid gedekt rekening-courantkrediet en kasgeldfaciliteit van € 48,5 miljoen. De te betalen rente bedraagt 1M Euribor + 135 basispunten.
- een niet door zakelijke zekerheid gedekt rekening-courantkrediet en kasgeldfaciliteit van € 28 miljoen. De te betalen rente bedraagt 1M Euribor + 115 basispunten.
- een obligatieportefeuille van € 30,2 miljoen die op ieder moment kan worden aangesproken.

Reële waarde

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan. De reële waarde van de effecten ultimo 2012 bedraagt € 30,2 miljoen (ultimo 2011: € 27,7 miljoen). De boekwaarde van de effecten bedraagt ultimo 2012: € 28,6 miljoen (ultimo 2011: € 27,1 miljoen).

De reële waarde van de schulden/leningen aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2012 € 2,02 miljard (ultimo 2011: € 1,95 miljard) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief interestderivaten) gebruikmakend van de rentecurve op 31-12-2012. De boekwaarde bedraagt ultimo 2012 € 1,62 miljard (ultimo 2011: € 1,61 miljard).

De reële waarde van de overige langlopende schulden (w.o. de terugkoopverplichting inzake verkocht onder voorwaarden) benadert de boekwaarde ervan.

De reële waarde van de effectieve renteswaps per 31 december 2012 bedraagt -/- € 24,3 miljoen (2011: -/- € 17,9 miljoen) en is opgenomen in de 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen'. Het niet-effectieve deel van de hedge bedraagt nihil.

8 NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Investeringsverplichtingen

De investeringsverplichting van de niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie bedraagt ultimo 2012 € 115 miljoen (ultimo 2011: € 89,2 miljoen). De totale aangegane verplichting met betrekking tot huurwoningen bedraagt ultimo 2012 € 77 miljoen (ultimo 2011: € 43 miljoen) en met betrekking tot koopwoningen ultimo 2012 € 37 miljoen (ultimo 2011: € 46 miljoen). Daarnaast heeft ultimo 2012 € 74 miljoen (2011: € 81 miljoen) betrekking op aangegane verplichtingen korter dan 1 jaar en ultimo 2012 € 40 miljoen (ultimo 2011: € 9 miljoen) op aangegane verplichtingen langer dan 1 jaar.

	Huur	Koop	Totaal
< 1 jaar	49.487	24.762	74.249
> 1 jaar	27.876	12.572	40.448
	<u>77.363</u>	<u>37.334</u>	<u>114.697</u>

Onderhoud op contractbasis

Het jaarlijkse bedrag van verplichtingen voor contracten met betrekking tot onderhoud bedraagt in totaal € 5,8 miljoen (2012). Deze contracten hebben betrekking op planmatige onderhoudslasten en reparatieverzoeken. De contracten hebben hoofdzakelijk een looptijd van 1 jaar en het onderhoud op contractbasis wordt in 2013 voortgezet. Het onderhoud op contractbasis is gericht op bijvoorbeeld daken, CV's en liften.

Erfpachtverplichting

De Woningstichting is langjarige erfpachtverplichtingen aangegaan. Voor de komende periode van 10 jaar is Woningstichting Eigen Haard voor € 23,0 miljoen (2011: € 20,5 miljoen) aan erfpachtcanon betalingsverplichtingen aangegaan. De verplichting die na 1 jaar vervalt is € 3,3 miljoen en na 5 jaar € 14,4 miljoen. Voor de periode tot 2021 heeft Eigen Haard voor € 53,5 miljoen (2011: € 63 miljoen) aan afkoopsommen verplichtingen. De verplichting die binnen 1 jaar vervalt bedraagt € 5,4 miljoen en na 5 jaar € 24,8 miljoen.

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 0,2 miljoen. Het betreft huurcontracten voor het kantoor Amstelplein 225 te Uithoorn, Buikslotermeerplein 371 te Amsterdam en E. Rooseveltlaan 2 te Amstelveen. Rekening houdende met de resterende looptijd van de huurovereenkomsten bedraagt ultimo 2012 de restantverplichting € 0,6 miljoen.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2012 € 64,1 miljoen (2011: € 69,6 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2011 : 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de afspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken.

Aansprakelijkheidsverplichting

De Woningstichting draagt hoofdelijke aansprakelijkheid voor samenwerkingsverbanden zonder specifieke rechtspersoonlijkheid, in de vorm van vennootschappen onder firma en als beherend vennoot in commanditaire vennootschappen. De verplichtingen van de betreffende samenwerkingsverbanden bedraagt ultimo 2012 € 1,3 miljoen (ultimo 2011 : € 2,3 miljoen).

Daarnaast is de Woningstichting commanditair vennoot in commanditaire vennootschappen, waarbij de aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag in de vennootschapovereenkomst. Dit betreft ultimo 2012 een bedrag van € 5,6 miljoen (ultimo 2011: € 5,5 miljoen).

Bankgaranties

Ten behoeve van de gemeente Uithoorn is in het kader van de realisatie van het openbaar gebied een bankgarantie verstrekt van € 5,7 miljoen. Aan de gemeente Landsmeer is in het kader van het project Breekoever een bankgarantie verstrekt van € 1,5 miljoen. Aan diverse projecten zijn in totaal voor € 0,3 miljoen aan bankgaranties verstrekt. Ultimo 2012 is totaal voor € 7,5 miljoen (2011: € 7,5 miljoen) aan bankgaranties verstrekt.

Garantstelling

Het totaal afgegeven garanties op een leningpakket aan Intervolve Credit B.V. is € 19,5 miljoen. Hiervan is ultimo 2012 € 17,3 miljoen benut door Intervolve Credit B.V. (2011 € 18,5 miljoen). Het betreft een garantie op rente en aflossing voor door Intervolve credit B.V. verstrekte leningen aan Own Haven Housing Association in Zuid-Afrika. Tevens is ten behoeve van Dutch International Guarantees for Housing (DIGH) een garantstelling afgegeven voor € 519.000. Ultimo 2012 bedraagt de garantie € 470.000 (2011 € 487.000). Het gaat hierbij om het overdragen van kennis van de systematiek in de Nederlandse sociale woningbouw, en het eventueel ondersteunen bij de financiering van projecten. Deze activiteiten verrichten wij in nauw overleg met DIGH.

In het kader van de 0,3 promille regeling melden wij dat de afgegeven garantie de toegelaten 0,3 promille van het balanstotaal o.b.v. bedrijfswaarde volgens het CFV overstijgt. Met het ministerie van VROM/WWI hebben wij afspraken over een tijdelijke extra faciliteit. De extra garanties worden conform de afspraken geleidelijk weer afgebouwd.

Swaps

Ultimo 2012 bedraagt de negatieve marktwaarde van de derivaten € 24,3 miljoen (ultimo 2011: € 17,9 miljoen). De onderpandverplichting bedraagt per 31-12-2012 € 6,5 miljoen (2011 € 3,86 miljoen). Deze is echter nog niet door de ABN AMRO opgevraagd.

Claims

Tegen de Woningstichting zijn geen claims van materiele invloed op de financiële positie ingediend.

Afnameverplichting

De Woningstichting heeft aan deelnemingen afnamegaranties verstrekt voor de afname van niet verkochte woningen. Het betreft hierbij een totaal van 277 woningen (2011: 204). De geschatte waarde hiervan bedraagt € 45,6 miljoen (2011 € 34,1 miljoen).

Verder heeft de Woningstichting een terugverplichting voor de 9 "verkoop onder voorwaarden" woningen die onder de voorraden verantwoord zijn. Bij verkoop wordt een terugkoopverplichting onder de langlopende schulden opgenomen.

Kredietfaciliteiten

Woningstichting Eigen Haard heeft uitsluitend kredietfaciliteiten toegezegd aan geconsolideerde deelnemingen. Het niet benutte deel van deze kredietfaciliteiten bedraagt € 4,2 miljoen (2011: € 19,7 miljoen).

Fiscale eenheid

De Woningstichting is hoofd van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting. In deze fiscale eenheid zijn meerdere meegeconsolideerde deelnemingen opgenomen. Op grond van de invorderingswet is De Woningstichting hoofdelijk aansprakelijk voor de, door de fiscale eenheid, verschuldigde belastingen.

9 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2012

(bedragen in € 1.000,-)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	2012	2011
	€	€
13. Huuropbrengsten		
Netto huur	323.910	311.605
Derving wegens leegstand	-9.707	-8.461
	<u>314.203</u>	<u>303.144</u>

De netto huur is per 1 juli 2012 verhoogd met gemiddeld 2,25% (2011: 1,3%). De gemiddelde huurprijs als percentage van de maximaal redelijke huur bedraagt per 31 december 2012: 72,8% (2011: 68,2%).

De huurderving als percentage van de netto huur is 3,0% (2011: 2,7%).

14. Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	20.770	20.779
Af: Te verrekenen met bewoners op basis van afrekening over het boekjaar	-1.287	-2.504
	<u>19.483</u>	<u>18.275</u>
Af: Vergoedingsderving wegens leegstand	-225	-251
	<u>19.258</u>	<u>18.024</u>

15. Overheidsbijdragen

Vrijval egalisatierekening	30	45
Overig	1.046	27
	<u>1.076</u>	<u>72</u>

16. Netto-omzet koopprojecten

Netto omzet koopprojecten	<u>27.615</u>	<u>38.388</u>
---------------------------	---------------	---------------

	2012	2011
Aantal opgeleverde eenheden koopprojecten	121	228

17. Verkoop onroerende zaken

	2012	2011
	€	€
Verkoop uit bestaand bezit		
Verkoopprijs onroerende zaken	43.805	44.993
Boekwaarde onroerende zaken bij verkoop	-8.007	-9.207
Verkoopkosten	-8.637	-7.697
	<u>27.161</u>	<u>28.089</u>
Verkoop woningen uit voorraad		
Verkoopprijs onroerende zaken	2.467	12.129
Boekwaarde onroerende zaken bij verkoop	-2.180	-10.553
Verkoopkosten	-200	-589
	<u>87</u>	<u>987</u>
	<u>27.248</u>	<u>29.076</u>

In het boekjaar zijn 291 woningen, 0 bedrijfsruimtes en 0 garages uit bestaand bezit verkocht. In 2011 300 woningen, 0 bedrijfsruimtes en 1 garages. Uit voorraad aangekocht bezit zijn 2 woningen verkocht, uit voorraad opgeleverde onverkochte nieuwbouw zijn 13 woningen en 4 parkeerplaatsen verkocht en zijn er 5 woningen uit renovatie verkocht. In 2011 zijn 28 woningen, 0 bedrijfsruimtes en 5 parkeerplaatsen verkocht.

18. Overige bedrijfsopbrengsten

Vergoedingen voor verrichte diensten

Afsluiten huurcontracten	246	364
Doorberekende administratiekosten aan leveringen en diensten	653	585
Administratievergoeding Waterleidingbedrijf	57	8
Diversen	-	6
	<u>956</u>	<u>963</u>

Dekkingen

Dekking uren technische dienst	2.033	1.934
Verkoop van woningen	837	913
Overige dekkingen	347	310
	<u>3.217</u>	<u>3.157</u>

Overige

Doorberekende beheerkosten VvE's	1.893	1.637
Bijzondere projectsteun en vrijval projectreserveringen	7.281	10.496
Diversen	2.752	3.553
	<u>11.926</u>	<u>15.686</u>
	<u>16.099</u>	<u>19.806</u>

De post projectsteun en vrijval projectreserveringen betreft de vrijval van projectreserveringen uit voorgaande jaren en een vrijval inzake de bijzondere projectsteun van het CFV met betrekking tot de jaren 2008, 2010 en 2011.

BEDRIJFSLASTEN

	2012	2011
	€	€
19. Kosten uitbesteed werk		
Kosten uitbesteed werk	38.370	31.039
20. Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		
Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	71.400	28.144
<i>Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille</i>		
Sociaal vastgoed in exploitatie	57.757	20.366
Vastgoedbeleggingen	8.011	1.668
Activa ten dienste van de exploitatie	5.632	6.110
	71.400	28.144
21. Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen		
Saldo dotatie en vrijval voorziening onrendabele nieuwbouw en woningverbetering	-1.277	14.310
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	149	1.949
Waardeverandering sociaal vastgoed in exploitatie	11.593	-26.969
Waardeverandering commercieel vastgoed in exploitatie	-2.955	11.524
	7.510	814
22. Erfpacht		
Erfpacht canon	3.523	3.274
23. Lonen en salarissen		
Salarissen	31.239	27.636
Uitzendkrachten	5.061	7.668
	36.300	35.304

Ultimo 2012 had Woningstichting Eigen Haard 588 (2011: 582) werknemers in dienst. Het aantal fulltime equivalenten per ultimo 2012 bedraagt 529,5 (2011: 523,0). Alle personeelsleden zijn werkzaam in Nederland.

Deze personeelsomvang is als volgt onder te verdelen naar verschillende personeelscategorieën:

	2012	2011
Management	15,6	13,7
Exploitatie	236,3	236,6
Projectontwikkeling	22,1	22,2
Administratie	74,7	60,8
Overige	180,8	189,7
	<u>529,5</u>	<u>523,0</u>

	2012	2011
	€	€
24. Pensioenlasten		
Pensioenlasten	<u>5.971</u>	<u>5.995</u>

De medewerkers in Nederland hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.

Per 31 december 2012 bedroeg de geschatte dekkinggraad van SPW 106% procent. Het minimum vereist eigen vermogen (dekkinggraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkinggraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Eén van die maatregelen is het verlagen van de pensioenen. Pensioenfondsen kunnen de pensioenen niet direct verlagen. Dit kan op zijn vroegst in 2013. Op basis van de dekkinggraad van 31 december 2012 is verlaging van pensioenen bij SPW in 2013 niet aan de orde.

25. Onderhoudslasten

Reparatieverzoeken	28.481	25.557
Mutatieonderhoud	18.757	16.690
Planmatig onderhoud	40.353	52.385
	<u>87.591</u>	<u>94.632</u>

26. Bijzondere waardeverandering van vlottende activa

Grond- en onderhanden projecten	7.119	8.899
Vorderingen op deelnemingen	2.746	5.915
Vastgoed bestemd voor verkoop	874	-
Overige vorderingen	1.178	-
	<u>11.917</u>	<u>14.814</u>

27. Overige bedrijfslasten

Zakelijke bedrijfslasten	26.135	24.001
Overige lasten	21.205	25.999
	<u>47.340</u>	<u>50.000</u>

	2012	2011
	€	€
<i>Zakelijke bedrijfslasten</i>		
Belastingen	18.133	17.853
Verzekeringen	1.466	1.248
Exploitatielasten	6.536	4.900
	<u>26.135</u>	<u>24.001</u>
 <i>Overige lasten</i>		
Huisvestingskosten	3.209	2.804
Beheerkosten	1.537	1.262
Adviezen derden	2.860	4.184
Overige personeelskosten	3.859	3.427
Automatiseringskosten	2.767	3.089
Bestuurs- en toezichtskosten	75	110
Dotatie voorziening vertrokken bewoners	977	1.826
Heffing saneringssteun CFV	-	1.348
Overige algemene kosten	5.921	7.949
	<u>21.205</u>	<u>25.999</u>

De saneringssteun heeft betrekking op de afdracht in 2011 van Woningstichting Eigen Haard aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Het CFV ondersteunt middels deze collectieve afdracht projecten en woningcorporaties die niet beschikken over de noodzakelijke middelen.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>540</u>	<u>-93</u>
---	------------	------------

Financiële baten en lasten

28. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Geactiveerde rente onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	6.198	5.281
Rente te vorderen BWS-subsidies	72	113
Overige rente	2.265	1.885
Rekening courant banken	262	279
	<u>8.797</u>	<u>7.558</u>

29. Opbrengst financiële vaste activa en effecten

Rente en verkoopresultaat overige effecten	<u>1.599</u>	<u>2.055</u>
--	--------------	--------------

30. Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten

Waardeveranderingen deelnemingen	208	-6.833
Waardevermindering lening De Kwakel	-843	-
	<u>-635</u>	<u>-6.833</u>

31. Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2012	2011
	€	€
Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	406	-131

32. Rentelasten en soortgelijke kosten

Toegevoegde rente aan egalisatierekeningen	-4	-6
Rente langlopende schulden	-74.230	-75.988
	<u>-74.234</u>	<u>-75.994</u>

Rente langlopende schulden

Leningen overheid	-569	-1.076
Leningen kredietinstellingen	-71.162	-73.852
Rente waarborgsommen	-126	-44
Rentelasten overig	-2.373	-1.016
	<u>-74.230</u>	<u>-75.988</u>

33. Belastingen

De onderneming vormt samen met Houdstermaatschappij Eigen Haard BV, Olympus Ontwikkeling BV, Eigen Haard Projectontwikkeling BV, Eigen Haard Vastgoed BV en Woongroep Holland Projecten BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting is in elk van de rechtspersonen opgenomen voor dat deel dat de desbetreffende rechtspersoon als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met voor de vennootschap geldende fiscale faciliteiten en vervolgens geconsolideerd. De cijfers van de fiscaal transparante deelnemingen (vof's en CV's) worden meegenomen in de cijfers van de deelnemende lichamen. De overige deelnemingen zijn of zelfstandig belastingplichtig of niet belastingplichtig. De winst wordt bepaald conform wet- en regelgeving, doch indien die daarvan afwijkt: de VSO2.

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25% (2011: 25,5%). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2012 bedraagt € 8,5 miljoen en bestaat uit de volgende componenten:

Acute belastingen boekjaar	-	14.092
Mutaties latente belastingen inzake tijdelijke verschillen	-19.187	2.872
Mutaties latente belastingen inzake compensabele verliezen	10.777	-
Overige mutaties	-72	-81
	<u>-8.482</u>	<u>16.883</u>

De Woningstichting vormt samen met Houdstermaatschappij Eigen Haard B.V., Olympus Ontwikkeling B.V., Eigen Haard Vastgoed B.V. en Eigen Haard Projectontwikkeling B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting is in elk van de rechtspersonen opgenomen voor dat deel dat de desbetreffende rechtspersoon als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met voor de vennootschap geldende fiscale faciliteiten.

	2012	
	€	€
Aansluiting post acute belastingen in de toelichting van de jaarrekening		
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	17.351	
Bij: Resultaat niet dan wel zelfstandig belastingplichtige entiteiten	5.946	
		23.297
Verschillen:		
Onrendabele investeringen	5.331	
Afschrijvingen	67.756	
Verkoop onroerende goederen	-29.200	
Koopprojecten	-6.947	
Rentelasten	-1.560	
Extra onderhoudslasten	-92.065	
Overige bedrijfslasten	4.104	
Waardeverandering terugkoopverplichting VOV	-406	
Afwaardering financiële vaste activa	-406	
Overige bedrijfsopbrengsten	-7.281	
		-60.674
Belastbaar bedrag		-37.377

Aangezien het fiscale resultaat negatief is, is de acute belastinglast nihil. Het fiscale verlies van 2012 ad € 37,4 miljoen is voortwaarts verrekenbaar met toekomstige fiscale winsten. Uit nadere analyse van de fiscale cijfers over voorafgaande jaren volgt dat het verrekenbare verlies van een van de fusievoorgangers uit de periode 2006-2010 kan worden vastgesteld op € 5,7 miljoen. Het totale voortwaarts verrekenbare verlies bedraagt daarmee € 43,1 miljoen. Voor dit bedrag is een latente belastingvordering opgenomen.

	2012	2011
	€	€
34. Resultaat deelnemingen		
Resultaat deelneming GEM Saendelft Beheer B.V.	-	1

Transacties tussen verbonden partijen en Woningstichting Eigen Haard

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de Woningstichting, haar deelnemingen en hun bestuurders en leidinggevende functionarissen.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag.

In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt de Woningstichting goederen en diensten van en aan verschillende verbonden partijen waarin de onderneming een belang van 50% of minder bezit. Deze transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden. In 2012 bedroegen de aankopen van goederen en diensten van verbonden partijen in totaal € 11,5 miljoen en de verkopen van goederen en diensten aan verbonden partijen bedroegen € 1,6 miljoen.

Periode 1 januari 2012 t/m 31 december 2012

Verkopende entiteit	Afname	Datum	Bedrag
			€ x 1.000
Ontwikkelingsgroep Aalsmeer C.V.	opstalkosten	dec-12	3.400
Spoorstrip West B.V.	grond & bouwtermijnen	feb-12	4.400
V.O.F. Breekoever	ontwikkelkosten	dec-12	300
Park Krayenhoff C.V.	opgeleverde woningen	apr-12	3.400
Woningstichting Eigen Haard	administratieve en technische diensten	heel 2012	-1.600
			<u>9.900</u>

10 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2012

(na resultaatbestemming, bedragen in € 1.000,-)

	31 december 2012	31 december 2011
	€	€
ACTIVA		
<u>Vaste activa</u>		
Materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	1.545.568	1.552.003
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	34.385	54.238
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	34.744	30.830
	<hr/>	<hr/>
	1.614.697	1.637.071
Vastgoedbeleggingen	(35)	
Commercieel vastgoed in exploitatie	294.733	207.789
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	44.866	40.711
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	31.232	49.684
	<hr/>	<hr/>
	370.831	298.184
Financiële vaste activa	(36)	
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	25.200	27.552
Vorderingen op groepsmaatschappijen	9.916	8.668
Latente belastingvorderingen	25.811	26.322
Andere deelnemingen	1.533	1.276
Overige effecten	28.645	27.116
Te vorderen BWS subsidies	1.016	1.791
Overige vorderingen	1.573	2.234
	<hr/>	<hr/>
	93.694	94.959
Totaal vaste activa	2.079.222	2.030.214
<u>Vlottende activa</u>		
Voorraden	(37)	
	20.815	21.400
Onderhanden projecten	(38)	
	18.576	23.022
Vorderingen	(39)	
Huurdebiteuren	4.471	3.698
Gemeenten	1.774	2.723
Vorderingen op groepsmaatschappijen	22.131	26.281
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	30.564	33.933
Overige vorderingen	6.816	9.269
Overlopende activa	4.160	3.565
	<hr/>	<hr/>
	69.916	79.469
Liquide middelen	(40)	
	5.257	2.085
	<hr/>	<hr/>
	2.193.786	2.156.190
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

		31 december 2012	31 december 2011
		€	€
PASSIVA			
<u>Eigen vermogen</u>	(41)		
Overige reserves		327.040	318.171
<u>Egalisatierekening</u>		81	107
<u>Voorzieningen</u>	(42)		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering		31.571	44.661
Voorziening latente belastingverplichtingen		7.899	-
Overige Voorzieningen		4.283	3.031
Totaal voorzieningen		<u>43.753</u>	<u>47.692</u>
<u>Langlopende schulden</u>			
Leningen overheid		-	2.611
Leningen kredietinstellingen		1.524.433	1.469.374
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		43.670	39.531
Waarborgsommen		10.823	10.576
Totaal langlopende schulden		<u>1.578.926</u>	<u>1.522.092</u>
<u>Kortlopende schulden</u>	(43)		
Schulden aan kredietinstellingen		116.472	151.184
Schulden aan overheid		4.603	11.192
Schulden aan leveranciers		22.756	14.587
Schulden aan groepsmaatschappijen		6.112	3.900
Belastingen en premies sociale verzekeringen		16.133	12.221
Schulden terzake van pensioenen		923	504
Overige schulden		-	370
Overlopende passiva		76.987	74.170
Totaal kortlopende schulden		<u>243.986</u>	<u>268.128</u>
		<u>2.193.786</u>	<u>2.156.190</u>

11 ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2012

(bedragen in € 1.000,-)

	2012	2011
	€	€
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	312.543	301.741
Opbrengsten servicecontracten	19.077	17.954
Overheidsbijdragen	1.076	72
Netto-omzet koopprojecten	12.180	26.580
Verkoop onroerende zaken	27.248	29.076
Wijziging in onderhanden projecten	7.766	1.028
Geactiveerde productie eigen bedrijf	4.230	4.610
Overige bedrijfsopbrengsten	15.782	19.756
	<hr/>	<hr/>
	399.902	400.817
Bedrijfslasten		
Kosten uitbesteed werk	17.062	20.468
Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	71.037	27.418
Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	5.331	-2.853
Erfpacht	3.314	3.233
Lonen en salarissen	36.300	35.304
Sociale lasten	4.535	3.786
Pensioenlasten	5.971	5.995
Onderhoudslasten	87.504	94.461
Leefbaarheid	6.477	4.477
Bijzondere waardeverandering van vlottende activa	9.841	11.486
Lasten servicecontracten	20.428	19.401
Overige bedrijfslasten	47.357	49.598
	<hr/>	<hr/>
	315.157	272.774
Bedrijfsresultaat	<hr/>	<hr/>
	84.745	128.043
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-540	93
Financiële baten en lasten		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.788	9.997
Opbrengst financiële vaste activa en effecten	1.599	2.055
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	406	-12.025
Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	406	-131
Rentelasten en soortgelijke kosten	-73.906	-75.576
	<hr/>	<hr/>
	-60.707	-75.680
Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	<hr/>	<hr/>
	23.498	52.456
Belastingen	-8.410	16.897
Resultaat deelnemingen	-6.219	-1.299
	<hr/>	<hr/>
Netto resultaat	<hr/>	<hr/>
	8.869	68.054

12 TOELICHTING BEHORENDE TOT DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2012

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2012 van de Woningstichting. Ten aanzien van de enkelvoudige jaarrekening maakt de Woningstichting gebruik van de vrijstelling ingevolge artikel 2:402 BW.

Voor zover posten uit de enkelvoudige balans en enkelvoudige winst- en verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

De cijfers voor 2011 zijn, waar nodig, geherrubriceerd om vergelijkbaarheid met 2012 mogelijk te maken.

Financiële vaste activa

In de enkelvoudige jaarrekening worden financiële instrumenten gepresenteerd op basis van de juridische vorm. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het resterende aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door de vennootschap ten behoeve van deze deelnemingen.

13 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2012

(bedragen in € 1.000,-)

35. Vastgoedbeleggingen

Commercieel vastgoed in exploitatie

	2012
	€
Stand per 1 januari	
Verkrijgingsprijs	271.460
Cumulatieve afschrijvingen	-41.337
Cumulatieve waardeverminderingen	-22.334
Boekwaarde per 1 januari	207.789
Mutaties in het boekjaar	
Investerings in commercieel vastgoed in exploitatie	8.228
Overboeking van (commercieel) vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	51.820
Overboeking verkrijgingsprijs van sociaal vastgoed in exploitatie	40.804
Overboeking afschrijvingen van sociaal vastgoed in exploitatie	-6.642
Overboeking waardeverminderingen van sociaal vastgoed in exploitatie	-2.379
Desinvesteringen	-2.884
Afschrijvingen	-7.648
Afschrijving desinvesteringen	545
Terugneming waardeverminderingen	4.985
Waardeverminderingen desinvesteringen	115
	86.944
Stand per 31 december	
Verkrijgingsprijs	369.428
Cumulatieve afschrijvingen	-55.082
Cumulatieve waardeverminderingen	-19.613
Boekwaarde per 31 december	294.733

Woningen bestemd voor de verkoop op korte termijn

Het aantal woningen behorend tot de commercieel vastgoed in exploitatie, welke zijn geassocieerd voor de verkoop bedraagt 291 (de zogenaamde commerciële verkoopvijver). De leegstaande woningen daarvan (13 woningen) zijn verantwoord onder de post voorraad leegstaand bezit.

Hypothecaire zekerheden

Inzake hypothecaire zekerheden wordt verwezen naar 6.1 sociaal vastgoed in exploitatie. Uitzondering hierop vormt een lening van € 9,2 miljoen van de Bank Nederlandse Gemeenten die zonder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is verstrekt.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2012
	€
Stand per 1 januari	50.303
Af: saldering met voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	-619
Boekwaarde per 1 januari 2012	49.684
Mutaties in het boekjaar	
Terugneming saldering met voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	619
Investeringen	35.465
Afboeking geannuleerde projecten	838
Overboeking naar commercieel vastgoed in exploitatie	-51.820
Totaal mutaties	-14.898
Balans per 31 december 2012	34.786
Af: saldering met voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	-3.554
Boekwaarde per 31 december 2012	31.232

In het boekjaar werd terzake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 1,7 miljoen aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,75 %.

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
36. Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	25.200	27.552
Vorderingen op groepsmaatschappijen	9.916	8.668
Latente belastingvorderingen	25.811	26.322
Andere deelnemingen	1.533	1.276
Overige effecten	28.645	27.116
Te vorderen BWS subsidies	1.016	1.791
Overige vorderingen	1.573	2.234
	93.694	94.959

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
GEM Aalsmeer B.V.	15	15
Olympus Ontwikkeling B.V.	199	1.828
Houdstermaatschappij Eigen Haard B.V.	-1.131	-1.000
Verrekening Houdstermaatschappij Eigen Haard B.V.	1.131	1.000
Stichting Eigen Haard	8.290	8.768
Stichting Eigen Haard Assendelft	-26.595	-23.951
Verrekening Stichting Eigen Haard Assendelft	26.595	23.951
Ontwikkelingsgroep Aalsmeer C.V.	835	834
Stichting Kantoorgebouwen	-1.037	-781
Verrekening Stichting Kantoorgebouwen	1.037	781
GEM Aalsmeer C.V.	1.068	1.068
Woongroep Holland Projecten B.V.	13.980	15.029
OGA Beheer B.V.	5	10
Prospect Zuidas B.V.	808	-
	<u>25.200</u>	<u>27.552</u>

	2012	2011
	€	€
Stand per 1 januari	27.552	23.923
Aandeel in het nettoresultaat	-5.020	-641
(Des)Investerings	-274	203
Ontvangen winstuitkering	-1.600	-
Verrekening / Saldering vorderingen	3.101	7.080
Waardeveranderingen	1.441	-3.013
Stand per 31 december	<u>25.200</u>	<u>27.552</u>

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Lening Houdstermaatschappij Eigen Haard B.V.	10.377	8.742
Saldering met deelneming Houdstermaatschappij Eigen Haard B.V.	-1.131	-1.000
Lening Stichting Kantoorgebouwen	1.707	1.707
Saldering met deelneming Stichting Kantoorgebouwen	-1.037	-781
	<u>9.916</u>	<u>8.668</u>

Aan VOF 't Hof van Weesp is een doorlopend krediet verstrekt met een maximum bedrag van € 14,1 miljoen waarvan ultimo 2012 € 10,2 miljoen is benut, hiervan is 50% afkomstig van De Woningstichting. De rentevergoeding is gebaseerd op het 1-maands euribor met een opslag van 0,5%. Er is geen hypothecaire zekerheid maar een concerngarantie ontvangen van derden ter waarde van 50% van het opgenomen bedrag aan krediet.

Andere deelnemingen

Andere deelnemingen proportioneel opgenomen in consolidatie	793	602
Andere deelnemingen niet opgenomen in consolidatie	740	674
	<u>1.533</u>	<u>1.276</u>

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
<i>Andere deelnemingen proportioneel opgenomen in consolidatie</i>		
Deelneming Gebiedsontwikkeling De Purmer C.V.	-	1
Deelneming ODB C.V.	732	568
Deelneming Ontwikkelingscombinatie De Bongerd B.V.	18	15
Deelneming Prospect Zuidas B.V.	-	-3.093
Saldering met lening Prospect Zuidas B.V.	-	3.093
Deelneming Fountainhead Enterprises B.V.	11	9
Deelneming Park Krayenhoff B.V.	9	9
Deelneming Django B.V.	23	-
	<u>793</u>	<u>602</u>

Andere deelnemingen niet opgenomen in consolidatie

Woningnet N.V.	<u>740</u>	<u>674</u>
----------------	------------	------------

	2012	2011
	€	€
Stand per 1 januari	1.276	8.681
Aandeel in het nettoresultaat	-1.198	-722
Investerings	4.330	204
Desinvesteringen	287	-
Ontvangen winstuitkering	-	-549
Verrekening / Saldering vorderingen	-2.896	2.685
Waardeveranderingen	-266	-9.023
Stand per 31 december	<u>1.533</u>	<u>1.276</u>

De Woningstichting staat aan het hoofd van de Groep en heeft de volgende kapitaalbelangen:

In de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen	Direct/ Indirect	Integraal/ Proportioneel	Statutaire zetel	Belang/ Zeggenschap
GEM Aalsmeer Beheer B.V.	D	I	Aalsmeer	100%
Houdstermaatschappij Eigen Haard B.V.	D	I	Amsterdam	100%
OGA beheer B.V.	D	I	Aalsmeer	100%
Olympus Ontwikkeling B.V.	D	I	Amsterdam	100%
Prospect Zuidas B.V.	D	I	Amsterdam	100%
Stichting Eigen Haard	D	I	Amsterdam	100%
Stichting Eigen Haard Assendelft	D	I	Amsterdam	100%
Stichting Kantoorgebouwen	D	I	Amsterdam	100%
Woongroep Holland Projecten B.V.	D	I	Amstelveen	100%
Woningstichting Eigen Haard	D	I	Amsterdam	100%
Django B.V.	D	P	Amsterdam	50%
Fountainhead Enterprise B.V.	D	P	Amsterdam	50%
Park Krayenhoff B.V.	D	P	Uithoorn	50%
Ontwikkelingscombinatie De Bongerd B.V.	D	P	Amsterdam	42,86%
Ontwikkelingsgroep Aalsmeer C.V.	D&I	I	Aalsmeer	100%(99%+1%)
GEM Aalsmeer C.V.	D&I	I	Aalsmeer	100%(99%+1%)
ODB C.V.	D&I	P	Amsterdam	42,86%(41,76%+1,10%)
Gebiedsontwikkeling De Purmer C.V.	D&I	P	Purmerend	25,95%(25,44%+0,51%)
B.V. Eigen Haard	I	I	Amsterdam	100%
Eigen Haard Projectontwikkeling B.V.	I	I	Amsterdam	100%
Eigen Haard Saendelft B.V.	I	I	Amsterdam	100%
Eigen Haard Vastgoed B.V.	I	I	Amsterdam	100%
Startgoed Amsterdam B.V.	I	I	Amsterdam	100%
Breekoever V.O.F.	I	P	Amsterdam	50%
Entree West B.V.	I	P	Goes	50%
HEEH B.V.	I	P	Amsterdam	50%
Ontwikkelingscombinatie Waterbuurt West V.O.F.	I	P	Amsterdam	50%
Park Krayenhoff C.V.	I	P	Uithoorn	50%
Spoorstrip West B.V.	I	P	Beverwijk	50%
V.O.F. 't Hof van Weesp	I	P	Scharwoude	50%
V.O.F. Bovenkerkerweg 5 tot en met 19 te Amstelveen	I	P	Amsterdam	50%
V.O.F. Plan Catwoude	I	P	Amsterdam	50%
Nassau Investment B.V.	I	P	Amsterdam	50%
VOF renovatie Het Breed	I	P	Amsterdam	41,77%
Ontwikkelingsgroep Saendelft C.V.	I	P	Amsterdam	37%
OGS Saendelft Beheer B.V.	I	P	Amsterdam	33%
Gebiedsontwikkeling De Purmer Beheer B.V.	I	P	Purmerend	25,5%
V.O.F. Royaal Zuid	I	P	Hoewelaken	20%

In de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen	Direct/ Indirect	Integraal/ Proportioneel	Statutaire zetel	Belang/ Zeggenschap
Noorder Legmeer C.V.	D	nvt	Houten	opgeheven
Woningnet N.V.	D	nvt	Utrecht	11,62%
GEM Saendelft Beheer B.V.	I	nvt	Zaanstad	5%
GEM Saendelft C.V.	I	nvt	Assendelft	5,5%

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
37. Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	11.715	8.110
Overige voorraden	9.100	13.290
	<u>20.815</u>	<u>21.400</u>
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Kosten vastgoed bestemd voor de verkoop bestaand bezit	6.910	4.795
Kosten vastgoed bestemd voor de verkoop nieuwbouw	4.805	3.315
	<u>11.715</u>	<u>8.110</u>
Overige voorraden		
Kosten grond- en ontwikkelposities	8.760	12.950
Onderhoudsmaterialen	340	340
	<u>9.100</u>	<u>13.290</u>
	2012	2011
	€	€
Verloop Grond- en ontwikkelposities		
Beginstand	12.950	12.922
Bij: aankopen	-	7.279
Af: verkopen	-	-4.970
Af: waardevermindering	-1.639	-2.281
Af: overboeking naar commercieel vastgoed in exploitatie	-2.551	-
Stand per 31 december	<u>8.760</u>	<u>12.950</u>

De post 'grond- en ontwikkelposities' betreft de grondlocatie ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs danwel de lagere marktwaarde. De marktwaarde is gebaseerd op de externe danwel interne uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt alsmede kennis van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen etc.).

De posten vastgoed bestemd voor de verkoop bestaand bezit en nieuwbouw betreffen woningen die ultimo 2012 nog niet zijn verkocht. De onverkochte woningen bestaand bezit zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs danwel de lagere marktwaarde. De marktwaarde betreft de verkoopprijs waarvoor de woningen bij de betreffende makelaar worden aangeboden.

De onverkochte nieuwbouwwoningen die ultimo boekjaar zijn opgeleverd maar nog niet zijn verkocht zijn gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs danwel de lagere marktwaarde. De marktwaarde betreft de verkoopprijs waarvoor deze woningen worden aangeboden.

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
38. Onderhanden projecten		
Kosten inclusief naar rato van de voortgang genomen winst verminderd met voorzieningen voor verliezen en risico's	27.458	41.476
Gedeclareerde termijnen	-8.882	-18.454
	<u>18.576</u>	<u>23.022</u>

In het boekjaar werd terzake van onderhanden projecten in opdracht van derden een bedrag ad € 0,7 miljoen (2011: € 0,9 miljoen) aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,75%.

Kosten > gefactureerde termijnen € 19,6 miljoen

Kosten < gefactureerde termijnen € -1,0 miljoen

39. Vorderingen

Huurdebiteuren	4.471	3.698
Gemeenten	1.774	2.723
Vorderingen op groepsmaatschappijen	22.131	26.281
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	30.564	33.933
Overige vorderingen	6.816	9.269
Overlopende activa	4.160	3.565
	<u>69.916</u>	<u>79.469</u>

Vorderingen op groepsmaatschappijen

Lening Stichting Eigen Haard Assendelft	47.696	45.415
Saldering met deelneming Stichting Eigen Haard Assendelft	-26.595	-23.951
Houdstermaatschappij Eigen Haard B.V.	192	192
Stichting Eigen Haard	112	695
Olympus Ontwikkeling B.V.	125	125
OGA C.V.	182	3.500
Stichting Kantoorgebouwen	419	305
	<u>22.131</u>	<u>26.281</u>

Aan Spoorstrip West BV is een lening verstrekt door beide partners van ieder € 2,1 miljoen. Er is geen rentevergoeding overeengekomen door beide partners evenals geen kredietovereenkomst. Er loopt nu een traject voor externe financiering door ABN AMRO. Beide partners financieren nu hun eigen aandeel, aflossing zal geschieden bij realisatie project of bij overeenstemming beide partners. Er zijn geen aanvullende zekerheden gesteld.

De vorderingen hebben allen een looptijd van langer dan een jaar daar het over het algemeen projectfinanciering betreft.

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
Prospect Zuidas B.V.	-	19.057
Django B.V.	12.765	-
V.O.F. Plan Catwoude	892	463
Fountainhead Enterprise B.V.	2.914	2.775
Afwaardering vordering op Fountainhead Enterprises B.V.	-2.914	-2.775
V.O.F. Bovenkerkerweg 5 tot en met 19 te Amstelveen	7.877	7.738
Afwaardering en saldering vordering V.O.F. Bovenkerkerweg 5 tot en met 19 te Amstelveen	-6.400	-4.000
Entree West B.V.	9.894	9.513
Afwaardering en saldering vordering Entree West B.V.	-6.298	-4.683
Heeh B.V.	1.170	461
Afwaardering Heeh B.V.	-514	-
Ontwikkelingsgroep Saendelft C.V.	105	80
Gebiedsontwikkeling De Purmer C.V.	6.568	6.352
Afwaardering en saldering op vordering De Purmer C.V.	-2.922	-2.725
Spoorstrip West B.V.	2.133	1.008
Afwaardering Spoorstrip West B.V.	-1.000	-
Breekoever V.O.F.	3.141	197
Park Krayenhoff C.V.	-	32
V.O.F. 't Hof van Weesp	4	4
Ontwikkelingscombinatie De Bongerd C.V.	14	-
Eigen Haard Projectontwikkeling B.V.	748	385
B.V. Eigen Haard	2.387	51
	<u>30.564</u>	<u>33.933</u>

Overige vorderingen

Vorderingen op partners in maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.716	2.715
Vorderingen op overige debiteuren	1.969	2.191
Vorderingen op vertrokken huurders	129	113
Vordering op voormalige samenwerkingspartner inzake financiering sociale woningbouw	2.469	3.647
Vordering Stichting Het Breed	533	603
	<u>6.816</u>	<u>9.269</u>

Alle vorderingen hebben een looptijd van korter dan één jaar.

40. Liquide middelen

Vrij opneembare banktegoeden	5.253	2.079
Kasgelden	4	6
	<u>5.257</u>	<u>2.085</u>

De liquide middelen staan tot een bedrag van € 7,5 miljoen niet ter vrije beschikking. Dit betreft bankgaranties die door de Woningstichting aan derden zijn verstrekt. Zie hiervoor de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

PASSIVA

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
41. Overige reserves		
Stand per 1 januari	318.171	250.117
Resultaat Boekjaar	8.869	68.054
Stand per 31 december	<u>327.040</u>	<u>318.171</u>

De bestemming van het eigen vermogen volgens de statuten is het inzetten ten behoeve van het verdere uitvoeren van volkshuistelijke activiteiten.

Het cumulatief bedrag van de ongerealiseerde waardeinstijging met betrekking tot de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt € 1,0 miljoen (2011: € 1,6 miljoen). Zoals toegelicht bij de post latente belastingvordering is bij de bepaling van de latente belastingpositie dit tijdelijke verschil niet in de balans gewaardeerd.

42. Voorzieningen

	2012	2011
	€	€
Voorziening latente belastingverplichtingen		
Stand per 1 januari	-	5.469
Toevoeging ten laste van het resultaat	23.205	-
Vrijval ten gunste van het resultaat	-	-5.469
Saldering met latente belastingvordering	-15.306	-
Stand per 31 december	<u>7.899</u>	<u>-</u>

Woningstichting Eigen Haard zal naar verwachting in haar aangifte voor de vennootschapsbelasting over 2012 een voorziening voor groot onderhoud treffen ter grootte van € 92,8 miljoen. Op de commerciële balans is een dergelijke voorziening niet opgenomen. Het treffen van een fiscale onderhoudsvoorziening leidt dus tot een verschil in de waardering volgens de commerciële balans en de fiscale balans. Er is dan sprake van een tijdelijk verschil doordat er een timingsverschil ontstaat (verschuiving in de tijd) van de onderhoudslasten.

De tot waardering gebrachte latente belastingverplichting wordt nominaal gewaardeerd op € 23,2 miljoen (zijnde 25% van € 92,8 miljoen). Dit bedrag zal lopende het jaar 2013 worden gesaldeerd met uitgaven voor planmatig onderhoud en is daardoor volledig kortlopend.

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening jubilarissen	1.150	1.070
Voorziening loopbaanbudget	1.884	1.785
Voorziening startersrenteregeling	199	176
Voorziening reorganisatie	1.050	-
	<u>4.283</u>	<u>3.031</u>

	31-12-2012	31-12-2011
	€	€
43. Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	116.472	151.184
Schulden aan overheid	4.603	11.192
Schulden aan leveranciers	22.756	14.587
Schulden aan groepsmaatschappijen	6.112	3.900
Belastingen en premies sociale verzekeringen	16.133	12.221
Schulden terzake van pensioenen	923	504
Overige schulden	-	370
Overlopende passiva	76.987	74.170
	<u>243.986</u>	<u>268.128</u>
Schulden aan groepsmaatschappijen		
GEM Aalsmeer C.V.	3.390	3.820
Woongroep Holland Projecten B.V.	2.722	80
	<u>6.112</u>	<u>3.900</u>
Overige schulden		
Overig	-	370
	<u>-</u>	<u>370</u>
Overlopende passiva		
Vooruitontvangen huurtoeslag	1.213	1.269
Niet vervallen rente op leningen	33.021	33.642
Vooruitontvangen huren	4.257	3.850
Schulden aan VVE's	14.598	12.189
Nog te betalen bouwfacturen	7.088	4.569
Nog te betalen kosten	16.810	18.651
	<u>76.987</u>	<u>74.170</u>

14 NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Investeringsverplichtingen

De investeringsverplichting van de niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie bedraagt € 102 miljoen (2011: € 87 miljoen). De totale aangegane verplichting met betrekking tot huurwoningen bedraagt € 77 miljoen (2011: € 43 miljoen) en met betrekking tot koopwoningen € 25 miljoen (2011: € 44 miljoen). Daarnaast heeft € 74 miljoen (2011: € 79 miljoen) betrekking op aangegane verplichtingen korter dan 1 jaar en € 28 miljoen (2011: € 9 miljoen) op aangegane verplichtingen langer dan 1 jaar.

	Huur	Koop	Totaal
<= 1 jaar	49.487	24.328	73.815
> 1 jaar	27.876	772	28.648
	<u>77.363</u>	<u>25.100</u>	<u>102.463</u>

Onderhoud op contractbasis

Het jaarlijkse bedrag van verplichtingen voor contracten met betrekking tot onderhoud bedraagt in totaal € 5,8 miljoen (2012). Deze contracten hebben betrekking op planmatige onderhoudslasten en reparatieverzoeken. De contracten hebben hoofdzakelijk een looptijd van 1 jaar en het onderhoud op contractbasis wordt in 2013 voortgezet. Het onderhoud op contractbasis is gericht op bijvoorbeeld daken, CV's en liften.

Erfpachtverplichting

Woningstichting Eigen Haard is langjarige erfpachtverplichtingen aangegaan. Voor de komende periode van 10 jaar is Woningstichting Eigen Haard voor € 20,8 miljoen (2011: € 20,5 miljoen) aan erfpachtcanon betalingsverplichtingen aangegaan. De verplichting die na 1 jaar vervalt is € 3,1 miljoen en na 5 jaar € 13,4 miljoen. Voor de periode tot 2021 heeft Eigen Haard voor € 53,5 miljoen (2011: € 63 miljoen) aan afkoopsommen verplichtingen. De verplichting die binnen 1 jaar vervalt bedraagt € 5,4 miljoen en na 5 jaar € 24,8 miljoen.

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 0,2 miljoen. Het betreft huurcontracten voor het kantoor Amstelplein 225 te Uithoorn, Buikslotermeerplein 371 te Amsterdam en E. Rooseveltlaan 2 te Amstelveen. Rekening houdende met de resterende looptijd van de huurovereenkomsten bedraagt ultimo 2012 de restantverplichting € 0,6 miljoen.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2012 € 64,1 miljoen (2011: € 69,6 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2011 : 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de afspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken.

Aansprakelijkheidsverplichting

De Woningstichting draagt hoofdelijke aansprakelijkheid voor samenwerkingsverbanden zonder specifieke rechtspersoonlijkheid, in de vorm van vennootschappen onder firma en als beherend vennoot in commanditaire vennootschappen. De verplichtingen van de betreffende samenwerkingsverbanden bedraagt ultimo 2012 € 1,3 miljoen (ultimo 2011 : € 2,3 miljoen).

Daarnaast is de Woningstichting commanditair vennoot in commanditaire vennootschappen, waarbij de aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag in de vennootschapovereenkomst. Dit betreft ultimo 2012 een bedrag van € 5,6 miljoen (ultimo 2011: € 5,5 miljoen).

Bankgaranties

Ten behoeve van de gemeente Uithoorn is in het kader van de realisatie van het openbaar gebied een bankgarantie verstrekt van € 5,7 miljoen. Aan de gemeente Landsmeer is in het kader van het project Breekoever een bankgarantie verstrekt van € 1,5 miljoen. Aan diverse projecten zijn in totaal voor € 0,3 miljoen aan bankgaranties verstrekt. Ultimo 2012 is totaal voor € 4,0 miljoen (2011: € 7,5 miljoen) aan bankgaranties verstrekt.

Garantstelling

Het totaal afgegeven garanties op een leningpakket aan Intervolve Credit B.V. is € 19,5 miljoen. Hiervan is ultimo 2012 € 17,3 miljoen benut door Intervolve Credit B.V. (2011 € 18,5 miljoen). Het betreft een garantie op rente en aflossing voor door Intervolve credit B.V. verstrekte leningen aan Own Haven Housing Association in Zuid-Afrika. Tevens is ten behoeve van Dutch International Guarantees for Housing (DIGH) een garantstelling afgegeven voor € 519.000. Ultimo 2012 bedraagt de garantie € 470.000 (2011 € 487.000). Het gaat hierbij om het overdragen van kennis van de systematiek in de Nederlandse sociale woningbouw, en het eventueel ondersteunen bij de financiering van projecten. Deze activiteiten verrichten wij in nauw overleg met DIGH.

In het kader van de 0,3 promille regeling melden wij dat de afgegeven garantie de toegelaten 0,3 promille van het balanstotaal o.b.v. bedrijfswaarde volgens het CFV overstijgt. Met het ministerie van VROM/WWI hebben wij afspraken over een tijdelijke extra faciliteit. De extra garanties worden conform de afspraken geleidelijk weer afgebouwd.

Swaps

Ultimo 2012 bedraagt de negatieve marktwaarde van de derivaten € 24,3 miljoen (ultimo 2011: € 17,9 miljoen). De onderpandverplichting bedraagt per 31-12-2012 € 6,5 miljoen (2011 €3,86 miljoen). Deze is echter nog niet door de ABN AMRO opgevraagd.

Claims

Tegen de Woningstichting zijn geen claims van materiele invloed op de financiële positie ingediend.

Afnameverplichting

Eigen haar heeft aan deelnemingen afnamegaranties verstrekt voor de afname van niet verkochte woningen. Het betreft hierbij een totaal van 277 woningen (2011: 204). De geschatte waarde hiervan bedraagt € 45,6 miljoen (2011 € 34,1 miljoen).

Verder heeft de Woningstichting een terugverplichting voor de 9 "verkoop onder voorwaarden" woningen die onder de voorraden verantwoord zijn. Bij verkoop wordt een terugkoopverplichting onder de langlopende schulden opgenomen.

Kredietfaciliteiten

Woningstichting Eigen haard heeft aan meerdere deelnemingen kredietfaciliteiten toegezegd. Ultimo 2012 bedraagt de nog niet benutte kredietfaciliteit € 8 miljoen (2011 : € 33 miljoen).

Fiscale eenheid

De Woningstichting is hoofd van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting. In deze fiscale eenheid zijn meerdere meegeconsolideerde deelnemingen opgenomen. Op grond van de invorderingswet is De Woningstichting hoofdelijk aansprakelijk voor de, door de fiscale eenheid, verschuldigde belastingen.

15 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2012

Resultaat deelnemingen

	2012	2011
	€	€
Resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Stichting Eigen Haard	-989	45
Ontwikkelingsgroep Aalsmeer C.V.	-	742
Stichting Eigen Haard Assendelft	-2.529	-3.854
OGA Beheer B.V.	-5	-8
Houdstermaatschappij Eigen Haard B.V.	-131	-257
Woongroep Holland Projecten B.V.	-1.050	2.787
Prospect Zuidas B.V.	-1.014	-493
Stichting Kantoorgebouwen	-326	-96
Olympus Ontwikkeling B.V.	9	64
Resultaat andere deelnemingen		
Django B.V.	14	-
Gebiedsontwikkeling De Purmer C.V.	-198	-229
	<u>-6.219</u>	<u>-1.299</u>

Accountants honoraria

De volgende honoraria van KPMG Accountants zijn ten laste gebracht van de Woningstichting, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a BW.

	KPMG Accountants N.V. 2012	Overig KPMG netwerk 2012	Totaal KPMG 2012
Onderzoek van de jaarrekening	175	-	175
Onderzoek van de jaarrekening deelnemingen	36	-	36
Andere controleopdrachten	43	-	43
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	75	221	296
	<u>329</u>	<u>221</u>	<u>550</u>
	<u>329</u>	<u>221</u>	<u>550</u>
	KPMG Accountants N.V. 2011	Overig KPMG netwerk 2011	Totaal KPMG 2011
Onderzoek van de jaarrekening	281	-	281
Onderzoek van de jaarrekening deelnemingen	60	-	60
Andere controleopdrachten	64	-	64
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	200	200
	<u>405</u>	<u>200</u>	<u>605</u>
	<u>405</u>	<u>200</u>	<u>605</u>

Aan bezoldigingen met inbegrip van pensioenlasten als bedoeld in artikel 2:383, lid 1, BW, is in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling en groepsmaatschappijen gekomen voor:

	2012	2011
	€	€
Bezoldiging bestuurders en commissarissen		
Bestuurders en voormalig bestuurders	844.980	805.519
Commissarissen en voormalige commissarissen	111.255	154.723
	<u>956.235</u>	<u>960.242</u>

Het bedrag aan leningen, voorschotten en garanties dat door de toegelaten instelling aan de bestuurders en commissarissen is verstrekt bedraagt € nihil (2011: € nihil).

Het bedrag van de bestuurdersbezoldiging is exclusief een bedrag van € 41.783 aan crisisheffing.

Het totaalbedrag voor 2012 kan als volgt per individueel lid van het bestuur worden gespecificeerd:

Naam	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding	Pensioenlasten	Sociale lasten
	€	€		
1. Nico Nieman	213.675	28.423	55.666	6.421
2. Jan van den Berg Jeths	208.118	28.423	51.033	9.040
3. Mieke van den Berg	171.516	22.895	40.919	8.851
	<u>593.309</u>	<u>79.741</u>	<u>147.618</u>	<u>24.312</u>

Het totaalbedrag voor 2011 kan als volgt per individueel lid van het bestuur worden gespecificeerd:

Naam	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding	Pensioenlasten	Sociale lasten
	€	€		
1. Nico Nieman	202.488	36.830	53.556	6.427
2. Jan van den Berg Jeths	202.488	10.000	49.610	7.946
3. Mieke van den Berg	163.000	26.663	38.784	7.727
	<u>567.976</u>	<u>73.493</u>	<u>141.950</u>	<u>22.100</u>

Fiscale bijtelling auto

Daarnaast is aan elke bestuurder een auto ter beschikking gesteld. Hiervan bedraagt voor bestuurder 1 de fiscale bijtelling (na aftrek van de eigen bijdrage) € 16.144 (2011 € 18.101). Voor bestuurder 2 bedraagt de fiscale bijtelling (na aftrek van de eigen bijdrage) € 14.848 (2011 € 8.976). Voor bestuurder 3 bedraagt de fiscale bijtelling (na aftrek van de eigen bijdrage) € 10.230 (2011 € 10.230).

In 2012 ontvingen de commissarissen in totaal € 111.255. Dit bedrag is opgebouwd uit twee delen:

- een basishonorering
- een onkostenvergoeding

De basishonorering bedroeg € 101.750 en de onkostenvergoedingen € 9.505. De beloning van de commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De beloning is niet gekoppeld aan de prestaties van Woningstichting Eigen Haard. De Honoreringscode voor Commissarissen van 1 juli 2010 van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) is het uitgangspunt.

Het totaalbedrag kan als volgt per individueel lid van de raad van commissarissen worden gespecificeerd:

Naam en functie in commissie	Geboren	Treedt af	Hernoembaar	Basis-honorering €	Onkosten €
Dhr. F. van der Minne (voorzitter RvC)	1948	2014	nee	18.000	1.800
Dhr.Mr. Drs. D.J. Raithel (voorzitter Audit commissie)	1967	2014	nee	15.000	1.380
Dhr. W.A. Hondius (voorzitter P&O commissie)	1957	juli 2012	nvt	8.750	805
Mw. Drs. E.J. Bongers MBA (lid P&O commissie)	1964	2012	ja	15.000	1.380
Dhr. Mr. Ing. C. Overhage (lid P&O commissie)	1949	2012	nee	15.000	1.380
Dhr. R. Slot (lid Audit commissie)	1953	2015	ja	15.000	1.380
Mw. Drs. N.A. Vermeulen (lid Audit commissie)	1966	2015	nee	15.000	1.380
Totaal				<u>101.750</u>	<u>9.505</u>

Ondertekening

Amsterdam, 13 juni 2013

Statutaire Bestuurders Woningstichting Eigen Haard

Nico Nieman

Jan van den Berg Jeths

Mieke van den Berg

OVERIGE GEGEVENS

16 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Raad van Commissarissen en het bestuur van Woningstichting Eigen Haard

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2012 van Woningstichting Eigen Haard te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2012 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2012 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het inrichten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Woningstichting Eigen Haard per 31 december 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Amstelveen, 13 juni 2013

KPMG Accountants N.V.

D.Th.J. Maas RA

17 Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. De Woningstichting stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

18 Resultaatbestemming 2012

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het postieve resultaat ad € 8,9 miljoen is toegevoegd aan de overige reserves.

19 Gebeurtenissen na balansdatum

Het voorgenomen beleid van het huidige kabinet richt zich voor wat betreft de woningcorporaties op het een verhuurderheffing en verruiming van het huurbeleid. Het regeringsbeleid was op balansdatum nog onderdeel van wetsvorming. Op 13 februari 2013 is het Woonakkoord tussen kabinet en een aantal oppositiepartijen gesloten. Op 16 maart 2013 heeft de Eerste Kamer ingestemd met de verruiming van het huurbeleid voor de jaren 2013 en 2014. Het wetsvoorstel inzake de verhuurderheffing is op dit moment nog niet gereed.

De verhuurderheffing voor de Woningstichting zou voor de jaren 2013-2017 circa € 163,2 miljoen kunnen bedragen op grond van de huidige kennis van de wetsontwikkeling, zijnde het Woonakkoord d.d. februari 2013. De Woningstichting heeft in haar projecties geen gebruik gemaakt van inkomensafhankelijke huurstijgingen boven inflatie. Het toepassen van een inkomensafhankelijk verhuurbeleid leidt naar verwachting tot een additionele huurbate over de periode 2013 tot en met 2017 van maximaal € 45,0 miljoen. Daarnaast houdt de Woningstichting over de jaren 2013 tot en met 2017 rekening met € 41,9 miljoen aan heffing inzake saneringssteun.

Indien deze voornemens daadwerkelijk in wetgeving worden verankerd dan heeft dit belangrijke invloed op de financiële positie van de Woningstichting.

In paragraaf "Continuï teitsveronderstelling" van de jaarrekening zijn de consequenties van deze voornoemde financiële effecten uitgezet. In het jaarverslag is in paragraaf "Onze financieën - continuï teit" een uitgebreide toelichting van de effecten van het (voorgenomen) regeringsbeleid opgenomen.