

J A A R S T U K K E N 2 0 1 1

Stichting "Woonwaard  
Noord-Kennemerland"  
Alkmaar

d.d. 27 juni 2012



## Inhoudsopgave

Financieel verslag	3
Jaarrekening 2011	9
2 Geconsolideerde jaarrekening 2011	11
2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2011	12
2.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2011	14
2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2011	15
2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	16
3 Enkelvoudige jaarrekening 2011	41
3.1 Enkelvoudige balans per 31 december 2011	42
3.2 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2011	44
3.3 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	45
Overige gegevens	51
3.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	53
3.2 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	53
3.3 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2010	53
3.4 Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2011	53
3.5 Gebeurtenissen na balansdatum	53
Bijlagen	57
A Geconsolideerde kerncijfers en kengetallen	59



## Financieel verslag



## 1.1 Resultaat, vermogen en solvabiliteit

Het jaar 2011 is afgesloten met een positief resultaat van € 6,5 miljoen. Dit resultaat is toegevoegd aan de algemene reserve. De algemene reserve wordt gebruikt als dekking voor de gewone bedrijfsvoering en maakt het daarnaast mogelijk om in de toekomst grootschalige projecten uit te voeren waarmee naar verwachting forse onrendabele investeringen gepaard gaan.

Het geconsolideerde bedrijfsresultaat bedraagt € 28,5 miljoen, waarmee het hoger is dan het bedrijfsresultaat over 2010. Dit komt met name doordat er in 2011 minder onrendabele projecten zijn gestart dan in 2010.

### *Vermogenspositie*

Het weerstandsvermogen (het totaal van het eigen vermogen, de egalisatierekening en de voorzieningen) is ten opzichte van 2010 toegenomen van € 89,1 miljoen naar € 92,5 miljoen. Aan het eind van 2011 bedraagt het weerstandsvermogen 14,2% van het balanstotaal; eind 2010 was dit nog 13,6%.

De solvabiliteit op basis van het volkshuisvestelijk vermogen van 2010 bedroeg 23,1% en is daarmee lager dan het landelijk gemiddelde van 27,2% (bron: Corporatie in Perspectief 2011; Centraal Fonds).

De current ratio (de vlottende activa gedeeld door de kortlopende schulden) bedraagt 0,21 aan het eind van 2011. In 2010 was deze 0,62. Deze afname wordt grotendeels veroorzaakt door een toename van de kortlopende (reguliere) aflossingsverplichting op de langlopende schulden.

### *Solvabiliteitsoordeel*

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) heeft ons in het solvabiliteitsoordeel aangegeven dat de financiële positie van Woonwaard kan worden weergegeven met voldoende solvabiliteit. Tevens hebben wij van het CFV een continuïteitsoordeel A ontvangen. Hiermee geeft het CFV aan dat onze voorgenomen activiteiten passen bij onze vermogenspositie.

## 1.2 Treasury

### *Algemeen*

In het treasurystatuut is opgenomen dat wij streven naar een zo laag mogelijke kostenvoet van het vreemd vermogen, het beheersen van de renterisico's en een zo gunstig mogelijke verhouding tussen eigen en vreemd vermogen (vermijden van overfinanciering).

Een belangrijk uitgangspunt in het financiële beleid is dat het aantrekken van financiering met WSW-borging altijd mogelijk moet zijn. Vandaar dat we aan de voorwaarden voor borgstelling door het WSW moeten voldoen. Op basis van onder andere de normen van het WSW bedraagt de financieringsbehoefte af te dekken met WSW-borging voor de prognose jaren 2012 t/m 2014 € 142 miljoen. Dit is voldoende voor het aantrekken van de begrote leningen. De beschikbare kredietfaciliteit is € 15 miljoen en wordt af en toe gebruikt.

We hebben in voorgaande jaren diverse maatregelen genomen om een betere spreiding in de leningportefeuille te krijgen en om het renterisico van de (her)financieringspiek(en) af te dekken. In het afgelopen jaar is daarop een aantal aanvullingen gedaan. De investeringen in nieuwbouw en verbetering van bestaand bezit zijn vrijwel volledig intern gefinancierd. In 2011 is voor een totaal van € 26 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken voor de herfinanciering van vervallende leningen.

De gemiddelde vermogenskostenvoet is mede als gevolg van voornoemde maatregelen uitgekomen op 4,35%. Voor de komende 3 jaar verwachten wij een gemiddelde vermogenskostenvoet van circa 4,40%, waarbij als groot herfinancieringsrendement voor 2012 en verder 5,25% is gehanteerd.

### *Derivaten*

Woonwaard werkt met zogeheten renteswaps, dat zijn eenvoudige en overzichtelijke derivaten. Veel bedrijven en corporaties hebben derivaten. Derivaten worden gebruikt om risico's op renteontwikkelingen te beperken. Zonder deze derivaten zou Woonwaard een groter renterisico lopen dan nu het geval is.

Door de huidige historisch lage rentestand is de marktwaarde van de derivaten van Woonwaard ultimo 2011 € 32,4 miljoen negatief. Met de verschillende partijen waarbij Woonwaard derivaten heeft afgesloten zijn afspraken gemaakt over de maximale (negatieve) marktwaarde (threshold), waarvoor geen waarborgsom gestort hoeft te worden. Op basis daarvan heeft Woonwaard in 2011 geen verzoeken gehad voor het storten van waarborgsommen.

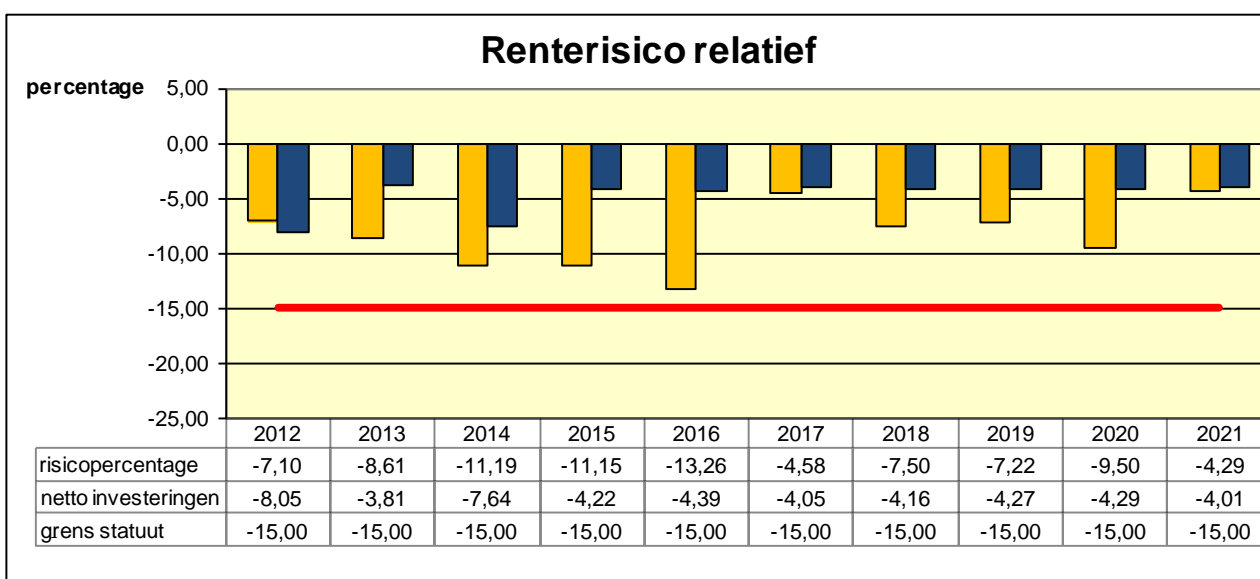
### Financiële vaste activa

De mutaties in de financiële activa zijn samengevat in onderstaande tabel.

	Deel- nemingen ( x € 1.000 )	Belasting latenties ( x € 1.000 )	Overige ( x € 1.000 )	Totaal ( x € 1.000 )
<b>Boekwaarde</b>				
<b>1 januari 2011</b>	3.663	20.400	2.002	26.065
Investeringen / toevoegingen	1.000	0	1.089	2.089
Desinvesteringen / onttrekkingen	0	0	-1.141	-1.141
Mutatie via resultaat	-950	-100	-1.050	-2.100
<b>Mutaties</b>	50	-100	-1.102	-1.152
<b>Boekwaarde</b>				
<b>31 december 2011</b>	3.713	20.300	900	24.913

### Renterisico relatief

Het relatieve renterisico is de schuldvernieuwing en renteconversie van het jaar uitgedrukt in een percentage van het saldo van de lening-/beleggingsportefeuille per 31 december 2011 verhoogd met de financieringsbehoefte van de voorgaande jaren. Hierbij proberen we, zoveel als mogelijk of gewenst is, te egaliseren over de jaren heen met als indicatie de 'WSW-grens' van 15%.



### 1.3 Sturen op kasstromen

Woonwaard heeft ook in 2011 gestuurd op kasstromen. Als belangrijkste indicator gebruiken we de rentedekkingsgraad of interest coverage ratio (ICR). De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstromen de verschuldigde rente aan verschafters van vreemd vermogen kan worden betaald. Met andere woorden, hoe hoger de ratio, des te kleiner is het risico dat de corporatie de renteverplichtingen niet kan nakomen. Woonwaard stuurt op een ICR-norm, welke zodanig is dat wij hiermee kunnen voldoen aan de 2% genormeerde aflossingseis van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Het WSW geeft garanties aan onze financiers. Dankzij deze garanties kunnen wij geld lenen tegen gunstige voorwaarden. Van het WSW hebben wij de verklaring ontvangen dat wij onveranderd kredietwaardig waren. Het faciliteringsvolume is vrijgegeven voor investeringsactiviteiten van 2012 en 2013 en de herfinancieringen over dezelfde periode.



## 1.4 Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde is de contante waarde van de toekomstige kasstromen die met de exploitatie samenhangen. Dit wordt ook wel aangeduid als de verwachte verdien capaciteit. De bedrijfswaarde is gebaseerd op verwachtingen voor de toekomst, welke jaarlijks worden geactualiseerd. Hierbij zijn bedrijfseigen parameters en uitgangspunten gehanteerd, die passen binnen de kaders van het WSW.

De bedrijfswaarde van de woningen, woongebouwen en overige objecten in exploitatie bedraagt € 675,8 miljoen. In de berekening is rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie voor de leningportefeuille. In 2010 bedroeg de bedrijfswaarde € 661,4 miljoen. Ten opzichte van 2010 is de bedrijfswaarde met € 14,4 miljoen toegenomen, met name als gevolg van lagere lastenniveaus.

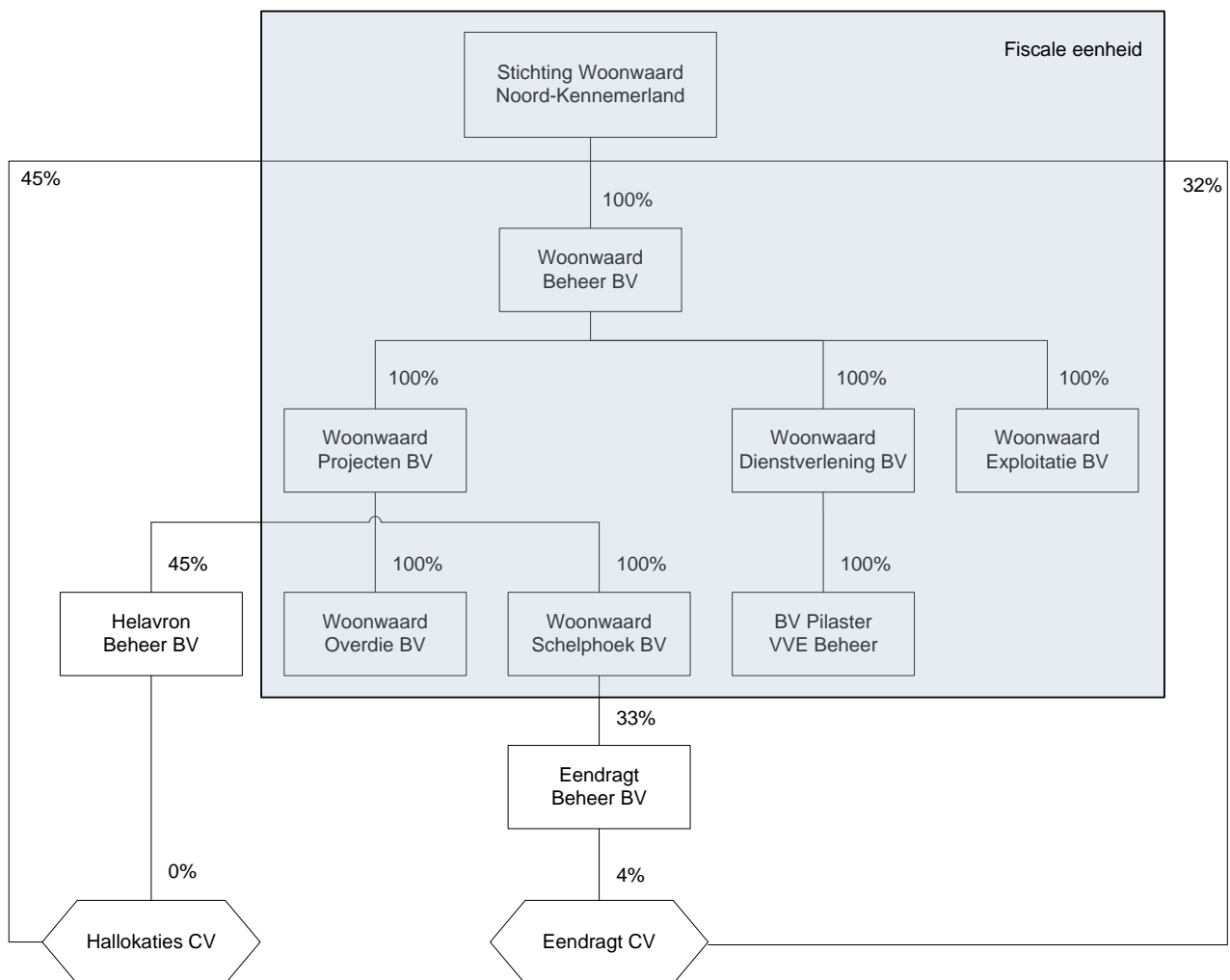
## 1.5 Investeringsbeleid

In het afgelopen jaar werd voor een bedrag van € 27,9 miljoen geïnvesteerd in roerende en onroerende zaken. Hiervan had een bedrag van € 11,0 miljoen betrekking op investeringen in nieuwbouw en € 14,1 miljoen op levensduurverlenging en verbetering van bestaand bezit. Daarnaast is voor € 2,5 miljoen van een collega corporatie een appartementengebouw gekocht en is voor € 0,2 miljoen geïnvesteerd in onroerende zaken ten dienste van de exploitatie.

In 2011 werd een bedrag van € 0,3 miljoen als onrendabele investering op nieuwbouwprojecten ten laste van het jaarresultaat gebracht. Deze onrendabele investering heeft betrekking op aangegane verplichtingen voor projecten die in 2011 en latere jaren gerealiseerd worden.

## 1.6 Verbindingen

Woonwaard heeft een deel van haar activiteiten ondergebracht in haar verbindingen. Een schema van de verbindingen is hieronder opgenomen. In 2011 is de Woonwaard Monumenten BV ontbonden. Dit was een 100% deelneming van Woonwaard Exploitatie BV.



### 1.6.1 Activiteiten verbindingen

De hoofdactiviteiten van de verbindingen zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Verbinding	Activiteit
Woonwaard Beheer BV	Tussenholding
Woonwaard Projecten BV	Tussenholding en projectontwikkeling
Woonwaard Overdie BV	Projectontwikkeling
Woonwaard Schelphoek BV	Tussenholding
Woonwaard Dienstverlening BV	Tussenholding
BV Pilaster VvE Beheer	Dienstverlening aan VvE's
Woonwaard Exploitatie BV	Tussenholding
Helavron Beheer BV	Beherend vennoot
Hallokaties CV	Projectontwikkeling
Eendragt Beheer BV	Beherend vennoot
De Eendragt CV	Projectontwikkeling

Alle door Woonwaard aangegane verbindingen hebben als uitgangspunt minimaal kostendekkend te zijn. Voor de verbindingen waarbinnen projectontwikkeling plaatsvindt, wordt dit gedaan ten behoeve van de volkshuisvestelijke doelstelling van Woonwaard.

#### *Woonwaard Projecten BV*

Woonwaard Projecten BV exploiteerde tot eind 2011 57 verhuureenheden. Ultimo 2011 zijn deze verhuureenheden verkocht aan Stichting Woonwaard. In het boekjaar zijn de laatste projecten uit deze BV opgeleverd. Een in het oog springend project van Woonwaard Projecten BV is het project de Paardenmarkt te Alkmaar. Vooralsnog is er geen intentie om nieuwe projecten vanuit deze BV te gaan ontwikkelen.

#### *Woonwaard Overdie BV*

Woonwaard Overdie BV exploiteerde tot eind 2011 142 verhuureenheden. Ultimo 2011 zijn deze verhuureenheden verkocht aan Stichting Woonwaard. Met ingang van 1 januari 2012 heeft deze vennootschap geen activiteiten meer.

#### *BV Pilaster V.v.E. Beheer*

BV Pilaster V.v.E. Beheer verricht (commerciële) activiteiten voor verenigingen van eigenaars (VvE). Dit gebeurt in opdracht van particuliere verenigingen, van corporaties of ontwikkelaars. De dienstverlening omvat zowel advisering als het volledige beheer van VvE's.

#### *Hallokaties CV*

Vanuit Hallokaties CV worden projecten ontwikkeld in het gebied Heerhugowaard, Alkmaar, Langedijk. In 2007 heeft Woonwaard haar deelname in Hallokaties opgezegd. De reeds aangegane verplichtingen worden nagekomen. Hallokaties bouwt de komende jaren nog circa 100 woningen, waarbij Woonwaard deel uitmaakt van de CV. Alle woningen hebben stichtingskosten hoger dan € 200.000. De verwachting is dat deze activiteit een positief resultaat heeft.

#### *De Eendragt CV*

Vanuit De Eendragt CV worden projecten ontwikkeld aan de Schelphoek en Voormeer te Alkmaar.

#### *Verbonden partijen*

Naast de hierboven vermelde maatschappijen is Woonwaard lid van de Coöperatieve Trevin U.A. Deze organisatie verzorgt o.a. ICT-diensten aan woningcorporaties.

### 1.6.2 Financiële positie verbindingen en belang Woonwaard

Het financiële belang inzake de inbreng in verbindingen kan als volgt worden weergegeven:

Partij	Aandeel van Woonwaard in		Verstreckte leningen	Verstrekt RC	Afgegeven garanties
	Kapitaal	Eigen vermogen			
Woonwaard Beheer BV	100%	1.040	0	2.015	0
De Eendragt CV	32%	-1.436	1.050	0	[a]
Hallokaties CV	45%	4.065	0	0	[b]

[a] Woonwaard staat garant voor de rentebetaling van de kredietfaciliteit ter grootte van € 11,9 miljoen.

[b] Woonwaard staat garant voor de rentebetaling van de kredietfaciliteit ter grootte van € 0,6 miljoen.

## Jaarrekening 2011

- Geconsolideerde jaarrekening 2011
- Enkelvoudige jaarrekening 2011



## 2 Geconsolideerde jaarrekening 2011

- Geconsolideerde balans per 31 december 2011
- Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2011
- Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2011
- Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

## 2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2011

(na resultaatbestemming)

<b>ACTIVA</b>	<b>ref.</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
		( x € 1.000 )	( x € 1.000 )
<b>Vaste activa</b>			
<u>Materiële vaste activa</u>	[2.4.7.1]		
- Onroerende zaken in exploitatie		523.286	506.943
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		56.480	45.839
- Onroerende zaken in ontwikkeling		25.922	38.579
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		6.245	6.689
Subtotaal		611.933	598.050
<u>Financiële vaste activa</u>	[2.4.7.2]		
- Deelnemingen		3.713	3.663
- Belastinglatenties		20.300	20.400
- Overige		900	2.002
Subtotaal		24.913	26.065
<b>Totaal vaste activa</b>		636.846	624.115
<b>Vlottende activa</b>			
<u>Vorraden</u>			
- Voorraad onderhanden werk	[2.4.7.3]	2.675	15.433
- Overige voorraden	[2.4.7.4]	582	581
Subtotaal		3.257	16.014
<u>Onderhanden projecten</u>	[2.4.7.5]	1.221	146
<u>Vorderingen</u>			
- Huurdebiteuren		598	698
- Vorderingen op deelnemingen		0	1.645
- Overige vorderingen	[2.4.7.6]	4.489	5.250
- Overlopende activa		1.247	843
Subtotaal		6.334	8.436
<u>Liquide middelen</u>	[2.4.7.7]	3.528	6.513
<b>Totaal vlottende activa</b>		14.340	31.109
<b>Totaal activa</b>		651.186	655.224

<b>PASSIVA</b>			
	<b>ref.</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
		( x € 1.000 )	( x € 1.000 )
<b>Groepsvermogen</b>	[2.4.7.8]	85.148	78.656
<b>Egalisatierekening</b>	[2.4.7.9]	448	602
<b>Voorzieningen</b>			
- Voorziening onrendabele investeringen	[2.4.7.10]	6.867	9.808
<b>Totaal voorzieningen</b>		6.867	9.808
<b>Langlopende schulden</b>			
	[2.4.7.11]		
- Leningen overheid		2.064	8.908
- Leningen kredietinstellingen		430.375	458.229
- Schulden uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		56.452	48.725
<b>Totaal langlopende schulden</b>		488.891	515.862
<b>Kortlopende schulden</b>			
	[2.4.7.12]		
- Schulden aan kredietinstellingen		45.561	21.122
- Schulden aan leveranciers		6.161	7.113
- Belastingen, sociale verzekeringen en pensioenen		2.592	3.396
- Overige schulden		1.674	1.860
- Overlopende passiva		13.844	16.805
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		69.832	50.296
<b>Totaal passiva</b>		651.186	655.224

## 2.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2011

	ref.	2011 ( x € 1.000 )	2010 ( x € 1.000 )
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
- Huren	[2.4.8.1]	74.517	72.391
- Vergoedingen		2.500	2.438
- Overheidsbijdragen		218	579
- Verkoop onroerende zaken	[2.4.8.2]	6.791	11.508
- Projectopbrengsten	[2.4.8.3]	10.031	10.800
- Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf		1.370	1.070
- Overige bedrijfsopbrengsten		3.469	1.711
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>		<b>98.896</b>	<b>100.497</b>
<b>Bedrijfslasten</b>			
- Projectkosten		12.625	11.976
- Afschrijvingen op materiële vaste activa		9.760	8.878
- Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	[2.4.8.4]	3.932	13.376
- Erfpacht		29	30
- Lonen en salarissen	[2.4.8.5]	8.263	8.074
- Sociale lasten		734	649
- Pensioenlasten	[2.4.8.6]	136	1.597
- Overige personeelskosten		1.748	2.428
- Lasten onderhoud	[2.4.8.7]	18.453	18.124
- Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa	[2.4.8.8]	327	118
- Overige bedrijfslasten		14.394	13.773
<b>Totaal bedrijfslasten</b>		<b>70.401</b>	<b>79.023</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>28.495</b>	<b>21.474</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>			
- Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	[2.4.8.9]	173	211
- Rentelasten en soortgelijke kosten	[2.4.8.10]	-20.076	-18.617
<b>Totaal financiële baten en lasten</b>		<b>-19.903</b>	<b>-18.406</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>8.592</b>	<b>3.068</b>
- Vennootschapsbelasting	[2.4.8.11]	-100	-3.786
- Resultaat deelnemingen	[2.4.8.12]	-2.000	-119
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>6.492</b>	<b>-837</b>



## 2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2011

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	(x € 1.000 )	(x € 1.000 )
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Bedrijfsresultaat	28.495	21.474
<i>Aanpassingen voor:</i>		
- Afschrijvingen	9.760	8.878
- Overige waardeveranderingen en voorzieningen	3.566	12.033
- Boekwinst /-verlies op desinvesteringen	-6.791	-11.508
- Veranderingen in werkkapitaal		
· Mutatie voorraden en onderhanden werk	2.927	2.690
· Mutatie vorderingen	2.297	-2.327
· Mutatie kortlopende schulden	-3.803	6.659
	<u>1.421</u>	<u>7.022</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	36.451	37.899
Ontvangen rente	173	211
Betaalde rente	-23.011	-21.588
Ontvangen dividend	0	0
Betaalde winstbelasting	-195	0
	<u>-23.033</u>	<u>-21.377</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>13.418</b>	<b>16.522</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Investerings in materiële vaste activa	-27.919	-56.751
Desinvesteringen van materiële vaste activa	14.084	18.397
Investerings in financiële vaste activa	-1.089	-42
Desinvesteringen van financiële vaste activa	141	3.127
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-14.783</b>	<b>-35.269</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Ontvangsten uit langlopende schulden	35.558	60.176
Aflossingen van langlopende schulden	-37.178	-39.066
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-1.620</b>	<b>21.110</b>
<b>Toename of afname geldmiddelen</b>	<b><u>-2.985</u></b>	<b><u>2.363</u></b>

## 2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

### 2.4.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari tot en met 31 december 2011 voor Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland (hierna: Woonwaard), statutair gevestigd te Alkmaar. Woonwaard is feitelijk gevestigd aan de Hertog Aalbrechtweg 30, te Alkmaar. Alle bedragen luiden in euro's tenzij anders aangegeven.

#### Activiteiten

De activiteiten van Woonwaard zijn gericht op het maximaal bijdragen aan het behouden en/of realiseren van vitale stedelijke en dorpse woon- en leefomgevingen in Noord-Kennemerland. Woonwaard ontwikkelt pro-actief en biedt vraaggestuurd wonen en woondiensten aan. Woonwaard heeft daarbij speciale aandacht voor hen die niet zelfstandig in passende huisvesting kunnen voorzien.

#### Groepsverhoudingen

Woonwaard staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. In onderstaande overzichten zijn de geconsolideerde en niet geconsolideerde deelnemingen opgenomen.

Geconsolideerde maatschappijen:

Naam	Aandeel in het geplaatste kapitaal		
	Statutaire zetel	direct	totaal <sup>1</sup>
• Woonwaard Beheer BV	Alkmaar	100%	100%
• Woonwaard Projecten BV	Alkmaar	0%	100%
• Woonwaard Schelphoek BV	Alkmaar	0%	100%
• Woonwaard Overdie BV	Alkmaar	0%	100%
• Woonwaard Dienstverlening BV	Alkmaar	0%	100%
• BV Pilaster V.v.E. Beheer	Alkmaar	0%	100%
• Woonwaard Exploitatie BV	Alkmaar	0%	100%
• Woonwaard Monumenten BV	Alkmaar	0%	[2]

Niet-geconsolideerde maatschappijen:

Naam	Statutaire zetel	direct	totaal <sup>1</sup>
• Helavron Beheer BV	Alkmaar	0%	45%
• Hallokaties CV	Alkmaar	45%	45%
• Eendragt Beheer BV	Alkmaar	0%	33%
• De Eendragt CV	Assendelft	32%	33%

#### Verbonden partijen

Naast de hierboven vermelde maatschappijen is Woonwaard lid van de Coöperatieve Trevin U.A. Deze organisatie verzorgt o.a. ICT-diensten aan woningcorporaties.

#### Grondslagen voor de consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Woonwaard zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Woonwaard.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

De resultaten van nieuw verworven groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie meegenomen rechtspersonen en vennootschappen worden geconsolideerd vanaf de overnamedatum. Op die datum worden de activa, voorzieningen en schulden gewaardeerd tegen de reële waarden. De betaalde goodwill wordt geactiveerd en afgeschreven over de economische levensduur. De resultaten van afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie verwerkt tot het tijdstip waarop de groepsband wordt verbroken.

<sup>1</sup> Dit is het totaal van het directe en indirecte belang van Woonwaard in deze maatschappij.

<sup>2</sup> In 2011 is Woonwaard Monumenten BV geliquideerd. Woonwaard had een indirect belang van 100% in deze vennootschap.

## 2.4.2 Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld conform de richtlijnen van het BBSH (besluit beheer sociale huursector) en overeenkomstig de verslaggevingvoorschriften en bepalingen zoals weergegeven in Titel 9 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Tevens is, indien van toepassing, de richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving gevolgd. In deze richtlijn zijn voor de sector presentatie-, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, met uitzondering van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, zijn de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

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

### Schattingwijzigingen

In het kader van de bepaling van de bedrijfswaarde van de materiële vaste activa in exploitatie zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in de toelichting. (toelichting mutatie bedrijfswaarde).

### Schattingen

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

### Regelgeving

In 2011 is een herziene richtlijn uitgebracht met verplichte ingangsdatum voor verslagjaren vanaf 2012. In afwachting van binnen de sector uit te brengen leidraden is niet tot eerdere toepassing besloten.

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van voorgaand jaar.

### Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

## 2.4.3 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### Materiële vaste activa

#### *Onroerende en roerende zaken in exploitatie*

Dit betreft grond, gebouwen, bedrijfspanden en installaties in eigendom van Woonwaard, welke zijn bestemd om te worden verhuurd.

De roerende en onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van annuïtaire afschrijvingen en indien van toepassing bijzondere waardeverminderingen op basis van lagere bedrijfswaarde. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de stichtingskosten inclusief grond, eventueel vermeerderd met na-investeringen. Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. De afschrijvingstermijn is gebaseerd op de geschatte economische levensduur. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond en eeuwig durende erfpacht wordt niet afgeschreven.

Een bijzonder waardeverminderingsverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de realiseerbare waarde duurzaam overschrijdt. De realiseerbare waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De realiseerbare waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

Indien wordt vastgesteld dat een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering niet meer bestaat of is afgenomen wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn verantwoord.

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 het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2011 intern geformaliseerde meerjaren begroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

#### Investerings in bestaand bezit

Bij investeringen in bestaand bezit worden uitgaven geactiveerd indien er sprake is van:

- directe huurverhoging;
- verhoging van het aantal punten conform de woningwaardering, wat leidt tot hogere maximaal redelijke huur;
- levensduurverlenging;
- verhoging van streefhuur;
- maatregelen in het kader van wettelijke en morele verplichtingen.

#### Afschrijvingstermijnen

Woningen	50 jaar – annuïtair
Bedrijfspanden	40 jaar – annuïtair
Strategisch onderhoud	gebaseerd op resterende levensduur – annuïtair

#### Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

Jaarlijks vindt er een toets plaats tussen de boekwaarde en de bedrijfswaarde van de roerende en onroerende zaken in exploitatie. De bedrijfswaarde wordt bepaald per producttypologie per wijk (PMC). Hierbij is rekening gehouden met bouwaard en bouwtype; wijk en exploitatieduur. De exploitatieduur is de geschatte economische levensduur. Voor objecten met een geschatte levensduur korter dan 10 jaar is een strategisch voorraad beleidsplan opgesteld.

Voor het huidige verslagjaar zijn de onderstaande uitgangspunten gebruikt in de berekening:

- jaarlijkse huurverhoging voor 2012 2,3% en voor 2013 e.v. 2,0% (inflatievolgend);
- huurharmonisatie is op basis van de mutatiegraad op complexniveau ingerekend tot de streefhuur;
- huurderiving 1,0%;
- genormeerde geprognosticeerde variabele lasten (OZB, verzekering en algemeen beheer)
- jaarlijkse stijging van de variabele lasten voor 2012 3,3% en voor 2013 e.v. 3,0% (inflatie + 1,0%);
- jaarlijkse stijging van de onderhoudskosten voor 2012 3,3% en voor 2013 e.v. 3,0% (inflatie + 1,0%);
- jaarlijkse stijging van de verkoopprijzen voor 2012 -/-3,5% en voor 2013 e.v. 0%;
- disconteringsvoet 5,25%;
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel aan de geschatte resterende levensduur van de investering (variërend tot 50 jaar);
- er is rekening gehouden met een rentabiliteitswaardecorrectie, dit betreft het verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen en beleggingen op basis van de gehanteerde disconteringsvoet (5,25%) en op basis van de werkelijke rentevoet van deze posten;
- er is rekening gehouden met toekomstige desinvesteringen in bestaand bezit;
- de restwaarde is bepaald op basis van een veronderstelde sociale grondprijs van € 20.000 per woning, verminderd met € 15.000 voor sloop- en proceskosten. Het saldo van € 5.000 wordt jaarlijks aangepast voor de stijging/daling van de verkoopprijzen (2012 -/-3,5% voor 2013 e.v. 0,0%) en verdisconteerd tegen 5,25%;
- de effecten van het strategisch voorraadbeleid (SVB), levensduurverlenging en huurverhoging worden in de bedrijfswaardeberekening meegenomen zodra de ingreep heeft plaatsgevonden;
- er is rekening gehouden met sloop overeenkomstig het strategisch voorraad beleid;
- de heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.
- in de berekening zijn de lasten verdeeld conform de verdeling weergegeven in onderstaande tabel. Het restant van het totaalbedrag is verdeeld over de overige eenheden (garages, winkels, etc) op basis van de netto huuropbrengst.

	<u>Totaal</u> ( x € 1.000 )	<u>Norm EGW</u> ( x € 1 )	<u>Norm MGW</u> ( x € 1 )
Lasten dagelijks onderhoud	5.902	475	400
Lasten planmatig onderhoud	13.125		
Variabele lasten excl. belastingen	15.008	1.057	1.057

Het planmatig onderhoud ingerekend op basis van een meerjaren onderhoudsbegroting per complex.

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, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geormerkte verkopen.

Bij de berekening van de bedrijfswaarde is rekening gehouden met een hogere directe opbrengstwaarde van het bezit dat voor verkoop is aangemerkt. De verkopen zijn gepland en in de tijd uitgezet (maximaal 5 jaar), rekeninghoudend met de mutatiegraad. Het moment waarop de directe opbrengstwaarde wordt gerealiseerd is daarop afgestemd. Er is geen rekening gehouden met een eventuele terugkoopverplichting. De aantallen voor verkoop aangemerkt bezit zijn:

	<u>Vrije verkoop</u> aantallen	<u>Koopgarant</u> aantallen	<u>Totaal</u> aantallen
2012	45	15	60
2013	270	21	291
2014	72	24	96
2015	108	36	144
2016	108	36	144
	<u>603</u>	<u>132</u>	<u>735</u>

#### *Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht kent worden aangemerkt als financieringsconstructie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. De hoogte van de terugkoopverplichting is mede afhankelijk van de ontwikkeling van de waarde van de betreffende woningen in het economisch verkeer. De waardering van de terugkoopverplichting wordt jaarlijks aangepast aan de waardeontwikkeling. Indien de verwachting bestaat dat terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord. Over deze onroerende zaken wordt niet afgeschreven.

#### *Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling*

Dit betreffen nog niet afgeronde SVB-investeringen in bestaande huurcomplexen en huur- en VOV-woningen in aanbouw. Waardering vindt plaats tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van eventuele niet-gedekte stichtingskosten, een en ander gebaseerd op actuele bedrijfswaardeberekeningen. Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de realiseerbare waarde van de kasstroomgenererende eenheid waartoe de onroerende zaken gaan behoren betrokken. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, dan wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten. Wanneer de realiseerbare waarde dat toelaat wordt rente toegerekend vanaf het moment van verwerving.

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

Dit betreffen de kantoorpanden, inventaris en automatisering in bezit van Woonwaard. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van aanschafwaarde onder aftrek van lineaire afschrijvingen, rekening houdend met een eventuele restwaarde. De afschrijvingstermijn is gebaseerd op de geschatte economische levensduur. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

Jaarlijks wordt beoordeeld of er sprake is van een bijzondere waardevermindering.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde.

#### **Afschrijvingstermijnen**

Kantoorpand	30-40 jaar – lineair
Inventaris	5 jaar – lineair
Automatisering	3-5 jaar – lineair

#### **Financiële vaste activa**

##### *Deelnemingen*

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, maar niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Woonwaard.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer Woonwaard 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 aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door Woonwaard ten behoeve van deze deelnemingen.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

De kapitaalbelangen, niet zijnde deelnemingen, met een duurzaam karakter worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

### *Latente belastingvorderingen en verplichtingen*

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

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde en hebben overwegend een langlopend karakter. De gehanteerde disconteringsvoet (netto rente) bestaat uit de voor Woonwaard per einde boekjaar geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van het effectieve belastingtarief (25%).

### **Vorraden**

#### *Voorraad onderhanden projecten*

Onder de voorraad onderhanden projecten zijn (delen van) onderhanden projecten (nieuwbouw koopwoningen) opgenomen welke op balansdatum niet in opdracht van derden worden uitgevoerd. De waardering van deze projecten is in overeenstemming met de balanspost "Onderhanden projecten", met dien verstande dat opbrengsten en kosten pas worden verantwoord op het moment dat verkoop aan een derde plaatsvindt.

#### *Overige voorraden*

Dit betreft de voorraad materialen van het onderhoudsbedrijf en de teruggekochte Koopgarantwoningen die op balansdatum nog niet zijn doorverkocht. De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen de laatst bekende inkoopprijs. De teruggekochte Koopgarantwoningen worden gewaardeerd tegen de terugkoopprijs.

### **Onderhanden projecten**

Onderhanden projecten betreft de bouw van koopwoningen in opdracht van derden. Waardering vindt plaats tegen vervaardigingsprijs, vermeerderd met de aan het uitgevoerde werk toe te rekenen winst en verminderd met de op balansdatum reeds voorzienbare verliezen. De vervaardigingsprijs omvat de directe kosten van uitbesteed werk, de loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend, en een opslag voor indirecte kosten. De opslag voor indirecte kosten betreft een dekking voor de administratie- en beheerkosten van de divisie vastgoedontwikkeling. De aan het uitgevoerde project toe te rekenen winst wordt bepaald op basis van de op balansdatum aan afnemers gefactureerde termijnen in verhouding tot de naar verwachting totaal te factureren termijnen. Opbrengsten en kosten worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening op basis van deze voortgang.

De op de onderhanden projecten betrekking hebbende gedeclareerde termijnen worden in mindering gebracht op de onderhanden projecten.

### **Vorderingen en overlopende activa**

De vorderingen worden opgenomen tegen historische kostprijs, veelal nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Voor huurdebiteuren wordt een voorziening voor oninbaarheid getroffen van 50% van het openstaande saldo ouder dan 90 dagen. Voor de overige debiteuren en vorderingen worden voorzieningen bepaald op basis van individuele beoordeling.

### **Liquide middelen**

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

### **Egalisatierekening**

De egalisatierekening heeft betrekking op BWS-subsidies. De rechten op exploitatiesubsidies vallend binnen het regime van het Besluit Woninggebonden Subsidies (hierna BWS) zijn verantwoord in het jaar van toekenning. Per jaar wordt hier rente aan toegerekend en een bedrag gelijk aan de ontvangst wordt ten gunste van het resultaat gebracht. Jaarlijks vindt per complex een toets plaats ter vaststelling van de bedrijfseconomische noodzaak van de egalisatierekening. Dit houdt in dat de egalisatierekening extra vrij valt voor (een deel van) de subsidies voor de complexen waarbij de bedrijfswaarde minus de BWS-subsidie minimaal gelijk is aan of groter is dan de betreffende boekwaarde.



## Voorzieningen

### *Pensioenen - algemeen*

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 onderneming de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de onderneming zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

### *Regeling(en) Woonwaard*

Woonwaard is aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds voor Woningcorporaties (SPW). De door het fonds verzorgde pensioenregeling is een toegezegd-pensioenregeling. De toegezegd-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling. Dit omdat de stichting in geval van een tekort geen verplichting heeft tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies.

Het fonds heeft op balansdatum een dekkingsgraad van 101% (2010: 102%). Op grond hiervan worden de komende jaren geen additionele premies verwacht.

Tot en met 31 december 2007 was de pensioenregeling van Woonwaard ondergebracht bij verzekeringsmaatschappij Avero. De tot dat moment opgebouwde rechten zijn achtergebleven bij Avero. Op deze rechten rust voor Woonwaard alleen nog een indexatieverplichting, welke is gekoppeld aan de indexatie van het bedrijfstakpensioenfonds. Nieuwe rechten worden opgebouwd bij het bedrijfstakpensioenfonds voor Woningcorporaties (SPW).

In verband met de lage dekkingsgraad van SPW, waar de regeling vanaf 1 januari 2008 is ondergebracht, heeft de voorgenomen overdracht van de tot en met 31 december 2007 opgebouwde rechten van Avero naar SPW nog niet plaatsgevonden. Omdat de dekkingsgraad nu reeds een paar jaar achtereen te laag is voor een overdracht is besloten de kortlopende schuld ad € 2.100.000 in verband met deze overdracht vrij te laten vallen.

### *Voorziening onrendabele investeringen*

De voorziening voor onrendabele investeringen is gevormd voor de lopende projecten met een geraamd onrendabel tekort, waarvoor op balansdatum een bouwvergunning is aangevraagd en een bestuursbesluit is genomen (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd). Bij gecombineerde (koop- en huur) projecten wordt de geraamde onrendabele investering verminderd met de geraamde winst. De berekende voorziening wordt eerst in mindering gebracht op de al gedane uitgaven. Indien het bedrag van de geraamde onrendabele investering hoger is dan de al gedane uitgaven op het project, wordt het meerdere als voorziening opgenomen.

## Langlopende schulden

Opgenomen rentedragende leningen en schulden worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Aangezien er niet of nauwelijks sprake is van transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijkgesteld aan de nominale waarde van de leningen en schulden.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.



## 2.4.4 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

### Algemeen

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

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

#### *Opbrengstverantwoording*

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

#### *Projectopbrengsten en projectkosten*

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

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

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de post "Projectkosten". De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

#### *Bijzondere posten*

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

### Huren

Alle opbrengsten uit de verhuur van het onroerend goed in exploitatie, onder aftrek van huurderving en omzetbelasting, exclusief de vergoedingen voor leveringen van goederen en diensten. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2011 bedroeg dit maximumpercentage 1,3 %.

### Vergoedingen

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

### **Overheidsbijdragen**

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- overige overheidsbijdragen.

Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen is de bijdrage berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.

### **Verkoop onroerende zaken**

De post verkopen onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit). Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt niet verantwoord als verkoopopbrengst daar de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de langlopende schulden en wordt jaarlijks met inachtneming van de contractvoorwaarden gewaardeerd.

### **Projectopbrengsten**

Dit betreft de in het verslagjaar gerealiseerde omzet uit onderhanden projecten (nieuwbouw koopwoningen). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

### **Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf**

De toe te rekenen interne directe kosten (uren van de divisie Vastgoedontwikkeling) ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling.

### **Overige bedrijfsopbrengsten**

Deze post bestaat vooral uit doorberekende beheer- en administratiekosten.

### **Projectkosten**

Dit betreft de aan het verslagjaar toe te rekenen kosten voor onderhanden projecten (nieuwbouw koopwoningen).

### **Afschrijvingen op materiële vaste activa**

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode danwel de annuïtaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden. Over terreinen en vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

### **Overige waardeveranderingen materiële vaste activa**

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op boekwaarde. Tevens bestaat deze post uit de herwaardering van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de grondslagen van de materiële vaste activa.

### **Erfpacht**

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

### **Periodiek betaalbare beloningen**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voorzover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

## **Pensioenen**

Voor de pensioenregelingen betaalt Woonwaard op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen. Behalve de betaling van premies heeft de groep geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Woonwaard heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn.

## **Lasten onderhoud**

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud 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.

## **Overige bedrijfslasten**

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

## **Resultaat deelnemingen**

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid wordt opgenomen het aan Woonwaard toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Woonwaard geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

## **Belastingen**

Vanaf 1 januari 2008 is Woonwaard integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openningsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

## **Rentebaten en rentelasten**

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

## **Activeren van rentelasten**

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

## Financiële instrumenten en risicobeheersing

Binnen het treasurybeleid van Woonwaard dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing ervan tot een positie van de totale leningen-/beleggingenportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

### *Marktrisico*

Woonwaard loopt risico's ten aanzien van de marktwaarde van de rentederivaten (swaps). Met de partijen waarmee ISDA + CSA contracten zijn afgesloten, loopt Woonwaard het risico op margin calls wanneer de marktwaarde lager is dan de afgesproken threshold. Tevens heeft Woonwaard één contract waarin mutual break clauses zijn opgenomen. Hierdoor loopt Woonwaard het risico dat de marktwaarde op het break-moment volledig verrekend moet worden. Ter beheersing van het marktrisico houdt Woonwaard een financiële buffer aan. De financiële buffer bestaat uit het liquiditeitssaldo, overtollige liquiditeiten die zijn afgelost in variabele roll over leningen en een kredietfaciliteit. In 2012 zal de buffer verder worden uitgebreid met onder andere een hoger liquiditeitssaldo.

### *Valutarisico*

Woonwaard is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

### *Renterisico*

Woonwaard loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa, effecten en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Woonwaard risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Woonwaard risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd. Ten behoeve van toekomstige renterisico's heeft Woonwaard renteswaps gecontracteerd, zodat zij vaste rente betaalt en variabele rente ontvangt.

### *Kredietrisico*

Woonwaard heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Woonwaard maakt gebruik van één kredietfaciliteit. Voorzover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor de beschikbare kredietfaciliteit.

### *Liquiditeitsrisico*

Woonwaard houdt een derivatenportefeuille aan, die het risico van een stijging van de rente op haar leningenportefeuille moet afdekken. Onderdeel van de modaliteiten van deze derivatenportefeuille zijn breakclauses en collateral verplichtingen in de vorm van het storten van liquiditeiten bij de bank als zekerheid. Een stressscenario van een aanvullende rentedaling van 1% (naar een renteniveau van circa 1,3%) bij de renteontwikkeling ultimo 2011 leidde tot een liquiditeitstekort. Op dat moment had Woonwaard volgens het CFV onvoldoende liquiditeiten beschikbaar om dit risico af te kunnen dekken. Het CFV heeft dit geconcludeerd in haar rapportage en aldus gerapporteerd aan de minister. In die rapportage heeft het CFV ook haar vertrouwen uitgesproken in de maatregelen die Woonwaard zou treffen om het liquiditeitstekort aan te vullen.

In het kader van haar risicomanagement heeft het bestuur een vergelijkbaar stressscenario doorgerekend met als peildatum medio juni 2012. In dit scenario is rekening gehouden met een rentedaling van 1% over de komende 12 maanden naar een uiteindelijk niveau van 0,685% (10 jaars IRS). In dit scenario is tevens rekening gehouden met een BTW-verhoging van 2%, de verwachte saneringssteun op basis van het "Vestia-akkoord" en de mogelijke verhoging van de buffer van het Centraal Fonds Volkshuisvesting in twee jaar. Uit dit scenario blijkt dat Woonwaard voldoet aan de basis eisen voor borgbaar zijn door het WSW. Dit houdt in een positieve interest dekkings ratio voor de komende 5 jaar inclusief een aflossingsfictie van 2%. Het te verwachten faciliteringsvolume op grond van borgingsruimte en kasstromen is afdoende voor de investeringsverplichtingen van Woonwaard. De harde investeringsverplichtingen ultimo 2011 bedragen € 10,1 miljoen.

Het liquiditeitsrisico uit hoofde van collateral verplichtingen bij een rentedaling van 1% ten opzichte van de marktrente medio juni 2012 bedraagt € 29,6 miljoen. Woonwaard beschikt over een liquiditeitsbuffer van € 39,0 miljoen per dezelfde datum.

De op sectorniveau gesloten overeenkomst tussen Vestia en de banken en de brief van de minister van BZK hebben het risico dat het obligo richting het WSW ad € 19,1 miljoen wordt ingeroepen drastisch verminderd. De minister geeft aan dat door de overeenkomst de dreiging van het inroepen van het obligo is afgewend. Het bestuur van Woonwaard is van mening dat Woonwaard te allen tijde moet kunnen voldoen aan deze latente verplichting richting het WSW, ook in combinatie met een liquiditeitsrisico uit hoofde van derivaten. Op dit moment speelt deze cumulatie van risico's niet. Het bestuur zal het komend jaar verdere maatregelen treffen om, mocht in de toekomst een dergelijke cumulatie van risico's zich hernieuwd voordoen, deze risico's te kunnen dragen.

Woonwaard heeft de beschikking over een kredietfaciliteit van ca. € 15 miljoen. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt.

### *Beschikbaarheidsrisico*

Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

### *Hedge accounting*

Woonwaard past hedge accounting toe op de afgeleide financiële instrumenten. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door Woonwaard gedocumenteerd. Woonwaard stelt door middel van een test periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit kan gebeuren door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie.

Bij het toepassen van kostprijs-hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent het volgende.

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans verwerkt wordt, wordt het hedge-instrument niet geherwaardeerd. Dit geldt bijvoorbeeld in geval van de hedge van het valutarisico van een toekomstige transactie.

#### 2.4.5 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

##### Materiële vaste activa, minimum waarderingsregel

Onroerende en roerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en (naar verwachting duurzame) bijzondere waardeverminderingen. Een bijzonder waardeverminderverslies is het bedrag waarmee de boekwaarde de reële waarde duurzaam overschrijdt. Van duurzaamheid is sprake wanneer de verwachte reële waarde gedurende een periode van ten minste vijf jaar lager is dan de boekwaarde. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De uitgangspunten van de reële waarde zijn deels afhankelijk van de interne beleidsvoornemens van Woonwaard. Deze beleidsvoornemens komen ondermeer tot uitdrukking in het strategisch voorraadbeheer waarbij eigen keuzes worden gemaakt ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur, kwaliteits- en huurniveaus. Voor zover mogelijk hanteert Woonwaard binnen de sector gangbare uitgangspunten.

##### *Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering*

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

##### Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Woonwaard een aantal veronderstellingen gedaan, onder andere omdat de aangiften over de jaren 2008 tot en met 2010 nog niet definitief zijn opgelegd. De belangrijkste veronderstellingen zijn:

- De aanslagen worden opgelegd conform de ingediende aangiften;
- Er zal in toekomst voldoende fiscale winst worden gemaakt om de aanwezige compensabele verliezen te kunnen compenseren;

Dientengevolge kunnen de fiscale last over 2011 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen.

#### **2.4.6 Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. 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). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn van de aankoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

## 2.4.7 Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde balans

### 2.4.7.1 Materiële vaste activa

Het verloop van de boekwaarde van de materiële vaste activa is in het navolgende schema samengevat:

	Onroerende zaken in exploitatie	Onroerende zaken V.O.V.	Onroerende zaken in ontwikkeling	Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	Totaal
	( x € 1.000 )	( x € 1.000 )	( x € 1.000 )	( x € 1.000 )	( x € 1.000 )
Cumulatieve aanschafwaarde	655.623	33.137	61.950	9.806	760.516
Cumulatieve herwaarderingen	0	12.702	0	0	12.702
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-148.680	0	-23.371	-3.117	-175.168
<b>Boekwaarde 1 januari 2011</b>	<b>506.943</b>	<b>45.839</b>	<b>38.579</b>	<b>6.689</b>	<b>598.050</b>
Investeringen	4.481	0	23.233	205	27.919
Desinvesteringen	-7.151	0	0	0	-7.151
Overboekingen	18.187	9.596	-27.783	0	0
Overboeking van/naar voorraad	10.478	-30	0	0	10.448
Ten laste van voorzieningen	0	0	-8.304	0	-8.304
Herwaarderingen	0	1.075	0	0	1.075
Waardeverminderingen en terugneming daarvan	-541	0	197	0	-344
Afschrijvingen	-9.111	0	0	-649	-9.760
<b>Mutaties</b>	<b>16.343</b>	<b>10.641</b>	<b>-12.657</b>	<b>-444</b>	<b>13.883</b>
Cumulatieve aanschafwaarde	701.160	41.630	41.120	10.011	793.921
Cumulatieve herwaarderingen	0	14.850	0	0	14.850
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-177.874	0	-15.198	-3.766	-196.838
<b>Boekwaarde 31 december 2011</b>	<b>523.286</b>	<b>56.480</b>	<b>25.922</b>	<b>6.245</b>	<b>611.933</b>

De onroerende zaken zijn verzekerd tegen herbouwwaarde.

Op balansdatum zijn circa 3.000 woningen aangemerkt voor verkoop. Voor 2012 wordt de verkoop van 60 woningen verwacht met een verwachte opbrengstwaarde van ca. € 8,8 miljoen en een huidige boekwaarde van ca. € 3,3 miljoen. Van de te verkopen woningen zijn naar verwachting 15 verkopen onder Koopgarant voorwaarden en 45 vrije verkopen.

De onroerende zaken zijn nagenoeg geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Onroerende zaken zijn niet bezwaard met het recht van hypotheek.

In 2011 is een bedrag van € 1.495.000 aan rente op schulden geactiveerd onder onroerende zaken in ontwikkeling.



*Bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie*

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie bedraagt ultimo 2011 € 676 miljoen. Dit betekent dat ten opzichte van 2010 de bedrijfswaarde is toegenomen met € 14 miljoen (eind 2010 was de bedrijfswaarde € 661 miljoen). In de hierna volgende tabel is de analyse van de waardemutatie weergegeven.

		( x € 1.000 )
<b>Bedrijfswaarde 1 januari 2011</b>		661.443
<b>A Jaarresultaat</b>		
- mutatie in de bedrijfswaarde van de onroerende zaken	-33.407	
- effect contante waarde en restant levensduur	32.984	
- aanpassing disconteringsvoet	0	
	<hr/>	-423
<b>B Gevolgen van aanpassing beleids- parameters en uitgangspunten</b>		
- in de huurprijscomponent	5.289	
- in de onderhoudslasten	15.238	
- in de overige lasten	31.505	
- in de vermogenskostenvoet	0	
- in de levensduur	-31.734	
- in de restwaarde-inschatting	572	
- in de voorgenomen verkopen	-6.569	
- in de inflatie	-7.492	
- in de leefbaarheidsuitgaven	2.826	
	<hr/>	9.635
<b>C Gevolgen van mutaties in het bezit</b>		
- aangekocht / nieuwbouw bezit	20.288	
- verkocht / gesloopt bezit	-15.056	
	<hr/>	5.232
<b>D Rentabiliteitswaardecorrectie</b>		
- invloed nieuwe leningen	1.121	
- aflossingen	-1.375	
- renteconversies	140	
- aanpassing disconteringsvoet	0	
	<hr/>	-114
<b>Bedrijfswaarde 31 december 2011</b>		<hr/> <hr/> <b>675.773</b>

De bedrijfswaarde is berekend op basis van de beleidsuitgangspunten van Woonwaard zoals beschreven in de waarderingsgrondslagen.

Het effect van het jaarresultaat betreft de waardeontwikkeling als gevolg van de verschuiving in de tijd: kasstromen van de voorgaande periode vallen weg en de overige kasstromen komen één jaar dichterbij.

#### 2.4.7.2 Financiële vaste activa

Het verloop van de boekwaarde van de financiële vaste activa is in het navolgende schema samengevat:

	<b>Deel- nemingen</b>	<b>Belasting latenties</b>	<b>Overige</b>	<b>Totaal</b>
	( x € 1.000 )	( x € 1.000 )	( x € 1.000 )	( x € 1.000 )
<b>Boekwaarde 1 januari 2011</b>	<b>3.663</b>	<b>20.400</b>	<b>2.002</b>	<b>26.065</b>
Investerings / toevoegingen	1.000	0	1.089	2.089
Desinvesteringen / onttrekkingen	0	0	-1.141	-1.141
Mutatie via resultaat	-950	-100	-1.050	-2.100
Dividend	0	0	0	0
<b>Mutaties</b>	<b>50</b>	<b>-100</b>	<b>-1.102</b>	<b>-1.152</b>
<b>Boekwaarde 31 december 2011</b>	<b>3.713</b>	<b>20.300</b>	<b>900</b>	<b>24.913</b>

#### *Deelnemingen*

Een uitsplitsing van het resultaat van deelnemingen is opgenomen in de toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

#### *Belastinglatenties*

De latente belastingvordering is opgenomen voor het verschil tussen de fiscale waardering en de waardering in de jaarrekening van de onroerende zaken, de langlopende schulden en verrekenbare verliezen. Het opgenomen bedrag betreft het bedrag van de latente vordering dat naar verwachting gerealiseerd kan worden door verkoop van onroerende zaken of verrekening met andere fiscale winsten. De latentie zal niet binnen één jaar worden gerealiseerd. Wanneer voor het volledige waarderingsverschil tussen fiscale en commerciële activa en passiva een belastinglatentie zou worden gevormd, zou deze (nominaal) een omvang hebben van circa € 270 miljoen.

#### *Overige financiële vaste activa*

Onder de overige financiële vaste activa zijn vooral leningen verstrekt aan derden opgenomen. Voor een bedrag van € 1,0 miljoen is een langlopende lening verstrekt aan verbonden partij De Eendragt C.V. te Assendelft. Deze vordering is achtergesteld ten opzichte van het door de Rabobank aan De Eendragt C.V. verstrekte krediet. Er is een rente toegekend van 3,5%. Als gevolg van de negatieve netto vermogenswaarde van het belang van Woonwaard in De Eendragt C.V. is deze vordering volledig voorzien.

Een onder de overige financiële vaste activa opgenomen bedrag van € 174.000 (2010: € 260.000) heeft betrekking op de voorfinanciering van de (operationele) leasecontracten van het wagenpark. Daarnaast zijn met medeweten van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer leningen verstrekt aan derden voor een bedrag van € 46.000 (2010: € 53.000).

#### 2.4.7.3 Voorraad onderhanden werk

In het boekjaar werd ter zake van onderhanden projecten en voorraad onderhanden projecten een bedrag van € 340.000 aan rente geactiveerd.

#### 2.4.7.4 Overige voorraden

De overige voorraden kunnen als volgt worden uitgesplitst:

	<b>Boekjaar</b>	<b>Voorgaand boekjaar</b>
	( x € 1.000 )	( x € 1.000 )
Materialen onderhoudsbedrijf	287	282
Teruggekochte Koopgarantwoning(en)	295	299
	<b>582</b>	<b>581</b>

#### 2.4.7.5 Onderhanden projecten

Projecten waarvan de verdeling over woningen voor exploitatie, koopwoningen en koopgarantwoningen nog niet bekend is, zijn opgenomen onder onroerende zaken in ontwikkeling.

Het onderstaande overzicht geeft inzicht in de totaal aan de onderhanden projecten bestede kosten (inclusief tussentijdse resultaatname en minus voorzieningen) en de reeds ontvangen verkooptermijnen die daarop in mindering zijn gebracht.

	<u>Boekjaar</u> ( x € 1.000 )	<u>Voorgaand boekjaar</u> ( x € 1.000 )
Kosten onderhanden projecten	1.221	11.142
Minus: totaal ontvangen voorschotten	0	-10.996
	<u>1.221</u>	<u>146</u>

De cumulatief verantwoorde omzet op onderhanden projecten is gelijk aan het totaal van de ontvangen voorschotten, verhoogd met de bedragen die op grond van de voortgang van het werk in rekening gebracht zouden mogen worden. Het saldo van de projecten met een positief financieringssaldo (ontvangen voorschotten zijn hoger dan de gemaakte kosten) is op balansdatum nihil (2010: € 584.000).

#### 2.4.7.6 Vorderingen en overlopende activa

	<u>Boekjaar</u> ( x € 1.000 )	<u>Voorgaand boekjaar</u> ( x € 1.000 )
Te ontvangen koopsommen verkoop bestaande bouw	1.575	1.416
Te ontvangen verkooptermijnen nieuwbouw	898	1.415
Te ontvangen subsidies	1.070	1.497
Overige vorderingen	946	922
	<u>4.489</u>	<u>5.250</u>

Onder vorderingen en overlopende activa zijn geen posten opgenomen met een verwachte resterende looptijd van langer dan één jaar.

#### 2.4.7.7 Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de rechtspersoon.

#### 2.4.7.8 Groepsvermogen

Voor een toelichting op het aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen wordt verwezen naar de toelichting op het eigen vermogen (algemene reserve en bestemmingsreserves) in de enkelvoudige jaarrekening.

#### 2.4.7.9 Egalisatiereserve

Het verloop van de egalisatiereserve is als volgt:

	<u>Boekjaar</u> ( x € 1.000 )	<u>Voorgaand boekjaar</u> ( x € 1.000 )
Stand per 1 januari 2011	602	746
Toevoeging rente	47	57
	<u>649</u>	<u>803</u>
Reguliere bijdrage t.g.v. exploitatie	-201	-201
Stand per 31 december 2011	<u>448</u>	<u>602</u>

#### 2.4.7.10 Voorziening onrendabele investeringen

De voorziening voor onrendabele investeringen is als volgt opgebouwd:

	<u>Boekjaar</u> ( x € 1.000 )	<u>Voorgaand Boekjaar</u> ( x € 1.000 )
Voorziening voor onroerende zaken in ontwikkeling: nieuwbouw	2.765	5.273
Voorziening voor onroerende zaken in ontwikkeling: strategisch onderhoud	3.762	3.995
Voorziening voor onderhanden projecten	340	540
	<u>6.867</u>	<u>9.808</u>

Het verloop van de voorziening voor onrendabele investeringen is in het onderstaande overzicht weergegeven:

	<u>Boekjaar</u> ( x € 1.000 )	<u>Voorgaand boekjaar</u> ( x € 1.000 )
<b>Stand 1 januari 2011</b>	9.808	23.422
Dotaties:		
- Dotatie t.b.v. onroerende zaken in ontwikkeling: nieuwbouw	311	446
- Dotatie t.b.v. onroerende zaken in ontwikkeling: strategisch onderhoud	5.264	3.995
	<u>15.383</u>	<u>27.863</u>
Onttrekkingen:		
- Onttrekking t.b.v. onroerende zaken in ontwikkeling: nieuwbouw	-2.819	-12.647
- Onttrekking t.b.v. onroerende zaken in ontwikkeling: strategisch onderhoud	-5.497	0
- Onttrekking t.b.v. onderhanden projecten	-200	0
- Vrijval a.g.v. bijstelling benodigde voorziening onrendabele investeringen	0	-5.408
<b>Stand 31 december 2011</b>	<u>6.867</u>	<u>9.808</u>

#### 2.4.7.11 Langlopende schulden

De langlopende leningen zijn als volgt te specificeren:

	<b>rente voet</b>	<b>Aflossing &lt; 1 jaar</b> ( x € 1.000 )	<b>Aflossing &gt; 5 jaar</b> ( x € 1.000 )	<b>Totaal Boekjaar</b> ( x € 1.000 )	<b>Voorgaand Boekjaar</b> ( x € 1.000 )
Leningen overheid	6,61%	339	0	2.064	8.908
Leningen kredietinstellingen	3,69%	45.222	304.076	475.936	479.351
		<u>45.561</u>	<u>304.076</u>	<u>478.000</u>	<u>488.259</u>
Opgenomen onder kortlopende schulden				<u>-45.561</u>	<u>-21.122</u>
				<u>432.439</u>	<u>467.137</u>

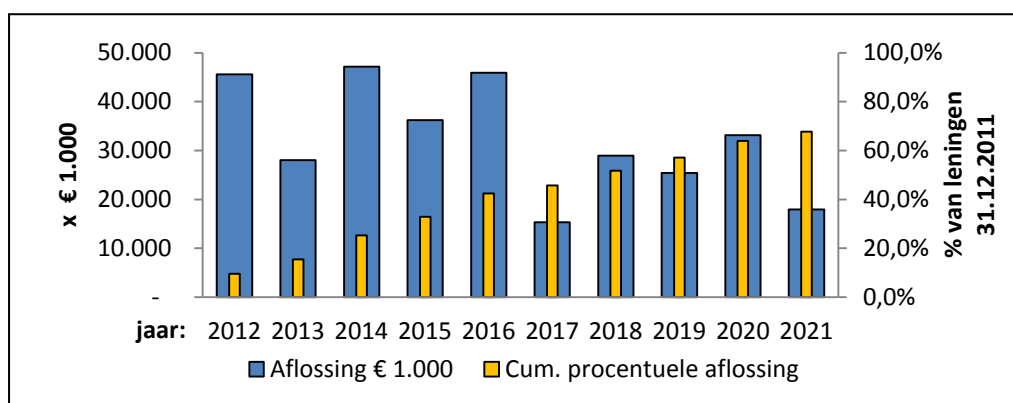
De vermelde rentevoet van de leningen betreft de gemiddelde rentevoet per 31 december 2011.

Voor een totaal bedrag van € 125,1 miljoen hebben de leningen een variabele rentevoet. De rentevoet voor deze leningen is gebaseerd op de 1-, 3- en 6-maands euribor. Voor een bedrag van € 110,5 miljoen is het renterisico van deze leningen afgedekt middels payerswaps.

De voor de leningen gegeven zekerheden zijn opgenomen in de toelichting op de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.

De marktwaarde van de langlopende schulden bedraagt ca. € 538 miljoen.

Het vervalschema van de leningportefeuille voor de eerstvolgende tien jaar ziet er als volgt uit:



#### 2.4.7.12 Kortlopende schulden en overlopende passiva

Onder de kortlopende schulden zijn geen posten opgenomen met een verwachte resterende looptijd van meer dan één jaar.

##### *Schulden aan kredietinstellingen*

Het saldo van de schulden aan kredietinstellingen bestaat per 31 december 2011 en 31 december 2010 volledig uit het kortlopende deel van de langlopende schulden.

##### *Belastingen, sociale verzekeringen en pensioenen*

De post belastingen, sociale verzekeringen en pensioenen is als volgt opgebouwd:

	<u>Boekjaar</u> ( x € 1.000 )	<u>Voorgaand</u> <u>Boekjaar</u> ( x € 1.000 )
Omzetbelasting	1.617	986
Loonheffing	219	226
Sociale lasten	107	100
Pensioenen	649	2.084
	<u>2.592</u>	<u>3.396</u>

Onder de te betalen pensioenpremies was in 2010 een bedrag opgenomen van € 2.100.000 voor de overdracht van de bij Avero ondergebrachte pensioenrechten naar SPW. Door de structureel te lage dekkingsgraad van het pensioenfonds heeft deze voorgenomen overdracht de afgelopen jaren geen doorgang kunnen vinden. Omdat voor de nabije toekomst geen (afdoende) verbetering van de dekkingsgraad wordt voorzien, is deze reservering in 2011 vrijgevallen ten gunste van het resultaat.

##### *Overlopende passiva*

Onder de overlopende passiva is een bedrag opgenomen ad € 9,1 miljoen (2010: € 10,2 miljoen) met betrekking tot nog te betalen rente op leningen.

## 2.4.8 Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

### 2.4.8.1 Huren

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

	<u>Boekjaar</u> ( x € 1.000 )	<u>Voorgaand Boekjaar</u> ( x € 1.000 )
Gemeente Alkmaar	43.253	42.133
Gemeente Heerhugowaard	27.329	26.307
Gemeente Graft - De Rijp	2.741	2.678
Gemeente Langedijk	1.059	1.034
Gemeente Bergen	109	213
Gemeente Heiloo	26	26
	<u>74.517</u>	<u>72.391</u>

Het totaal van de netto huuropbrengsten is gewijzigd als gevolg van:

- Verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging en wegens woningverbetering;
- Verhoging van de huren als gevolg van huurharmonisatie;
- Het in exploitatie komen van nieuwe verhuureenheden;
- Het uit exploitatie nemen van woningen als gevolg van verkoop of sloop;
- Mutatie in de huurderving ten opzichte van voorgaand jaar.

### 2.4.8.2 Verkoop onroerende zaken

De post verkoop onroerende zaken betreft de verkoop van bestaand bezit en is als volgt opgebouwd:

	<u>Vrije verkoop</u> ( x € 1.000 )
Netto verkoopopbrengst	14.084
Boekwaarde bezit	-7.293
Resultaat verkoop bestaand bezit	<u>6.791</u>

In 2011 zijn er 87 woningen (2010: 97), 10 commerciële ruimten (2010: nul) en 3 parkeervoorzieningen (2010: 2) verkocht in de vrije verkoop. De 21 woningen (2010: 20) die zijn verkocht onder Koopgarant-voorwaarden zijn verwerkt in de balansposities "materiële vaste activa verkocht onder voorwaarden" en "schulden uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".

### 2.4.8.3 Projectopbrengsten

Dit betreft de in het verslagjaar gerealiseerde omzet uit onderhanden projecten (nieuwbouw koopwoningen). De hiermee samenhangende kosten worden verwerkt onder de projectkosten.

#### 2.4.8.4 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

De overige waardeveranderingen van materiële vaste activa kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<b>Boekjaar</b>	<b>Voorgaand</b>
	( x € 1.000 )	Boekjaar
		( x € 1.000 )
Bijzondere waardeverminderingen onroerende zaken in exploitatie	17.977	22.405
Bijzondere waardeverminderingen onroerende zaken in ontwikkeling	5.575	21.448
Afboeking acquisitiekosten projecten	0	273
	<u>23.552</u>	<u>44.126</u>
Terugname bijzondere waardevermindering onroerende zaken in exploitatie	-17.436	-22.053
Terugname bijzondere waardevermindering onroerende zaken in ontwikkeling	-197	-7.040
	<u>-17.633</u>	<u>-29.093</u>
Netto herwaardering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-1.987	-1.657
	<u>3.932</u>	<u>13.376</u>

#### 2.4.8.5 Lonen en salarissen

Aantal werknemers:

	<b>Boekjaar</b>	<b>Voorgaand</b>
		boekjaar
Gemiddeld aantal medewerkers in het boekjaar op fulltimebasis (fte)	176	176
Aantal medewerkers einde boekjaar op fulltimebasis (fte)	173	177
Aantal medewerkers einde boekjaar	192	197

Woonwaard heeft geen medewerkers in dienst die werkzaam zijn buiten Nederland.

#### 2.4.8.6 Pensioenlasten

	<b>Boekjaar</b>	<b>Voorgaand</b>
	( x € 1.000 )	boekjaar
		( x € 1.000 )
CAO-premie (SPW)	1.497	1.468
Kosten indexatie boven CAO	703	87
Overige pensioenlasten	36	42
Vrijval reservering collectieve waardeoverdracht	-2.100	0
	<u>136</u>	<u>1.597</u>

Voor een nadere toelichting op de vrijval van de reservering voor de collectieve waardeoverdracht wordt verwezen naar de toelichting op de kortlopende schulden.

#### 2.4.8.7 Lasten onderhoud

	<b>Boekjaar</b>	<b>Voorgaand</b>
	( x € 1.000 )	boekjaar
		( x € 1.000 )
Planmatig onderhoud	12.565	12.426
Dagelijks onderhoud	5.888	5.698
	<u>18.453</u>	<u>18.124</u>

#### 2.4.8.8 Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa

Dit betreft de mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren.

#### 2.4.8.9 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<b>Boekjaar</b>	<b>Voorgaand</b>
	( x € 1.000 )	Boekjaar
		( x € 1.000 )
Rente baten uit financiële vaste activa	73	127
Overige rentebaten	100	84
	<u>173</u>	<u>211</u>

#### 2.4.8.10 Rentelasten en soortgelijke kosten

	<b>Boekjaar</b>	<b>Voorgaand</b>
	( x € 1.000 )	Boekjaar
		( x € 1.000 )
Rentelasten	21.911	21.588
Af: geactiveerde rente	-1.835	-2.971
	<u>20.076</u>	<u>18.617</u>

De geactiveerde rente betreft de rente die in het boekjaar is toegerekend aan lopende onderhanden projecten en onroerende zaken in ontwikkeling. De gehanteerde rentevoet is gebaseerd op de gemiddelde rente van de leningportefeuille op 1 januari van het boekjaar. Voor 2011 is deze vastgesteld op 4,46%.

#### 2.4.8.11 Vennootschapsbelasting

	<b>Boekjaar</b>	<b>Voorgaand</b>
	( x € 1.000 )	Boekjaar
		( x € 1.000 )
Vennootschapsbelasting	0	0
Latente vennootschapsbelasting	-100	-3.786
	<u>-100</u>	<u>-3.786</u>

De afwijking van de werkelijke belastinglast ten opzichte van de verwachte belastinglast op basis van het nominale belastingtarief (25%) wordt vooral veroorzaakt door de toevoeging van het verkoopresultaat op onroerende zaken aan de herinvesteringsreserve. Daarnaast spelen mutaties in de latente belastingvordering als gevolg van een gewijzigde verkoopprognose van woningen uit het bestaande bezit een rol.

#### 2.4.8.12 Resultaat deelnemingen

	<b>Boekjaar</b>	<b>Voorgaand</b>
	( x € 1.000 )	Boekjaar
		( x € 1.000 )
Hallokaties CV	0	387
Eendragt CV	-2.000	-500
Overige deelnemingen	0	-6
Totaal	<u>-2.000</u>	<u>-119</u>



## 2.4.9 Overige toelichtingen

### Transacties met verbonden partijen

In 2011 hebben geen materiële transacties met verbonden partijen plaatsgevonden.

### Financiële instrumenten

Voor de toelichting van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hieronder worden de financiële derivaten van de groep en de hiermee verbonden risico's toegelicht.

#### - Renterisico's

Rente-instrumenten worden toegepast ter verkrijging van een gewenst risicoprofiel in vaste en variabele renteposities. Ter afdekking van variabele roll-over leningen voor een bedrag van € 125,5 miljoen zijn payerswaps afgesloten. De te ontvangen variabele rente is gelijk aan de te betalen variabele rente uit hoofde van de leningen. De te betalen vaste rente van de payerswaps is gemiddeld 4,25%.

Voor variabele roll-over leningen met een totaalbedrag van € 14,6 miljoen zijn in het kader van het gewenste risicoprofiel geen swaps afgesloten.

Op balansdatum zijn payerswaps afgesloten voor een hoofdsom van € 74,0 miljoen, welke een ingangsdatum hebben in 2012, 2013 en 2014. Deze swaps zijn afgesloten om het renterisico op verwachte toekomstige variabele roll-over leningen mee af te dekken.

#### - Marktwaaarde financiële derivaten

Per 31 december 2011 bezit Woonwaard renteswaps (ingegaan en toekomstig) met een marktwaaarde van € 32,4 miljoen negatief. Deze renteswaps hebben geen boekwaarde en worden aangehouden ter afdekking van het renterisico op variabele roll-over leningen.

De derivatenpositie is op hoofdlijnen te splitsen in een portefeuille onder een ISDA + CSA contract en een portefeuille met andere contracten. Met name de ISDA + CSA contracten leiden bij een lagere marktwaaarde dan de afgesproken threshold tot een margin call. Woonwaard heeft ultimo 2011 derivatencontracten met 5 partijen. De specificatie, inclusief derivaten met een ingangsdatum na 31 december 2011, is als volgt:

	totale hoofdsom	threshold	marktwaaarde 31-12-2011	marktwaaarde 31-05-2012	betaald op margin calls 31-05-2012	break- clause
<b>ISDA + CSA</b>						
Deutsche Bank	€ 40,0 mln.	€ 7,5 mln.	-/- € 8,5 mln.	-/- € 18,1 mln.	€ 10,1 mln.	ja, mutual, elke 5 jaar
Nomura	€ 20,0 mln.	€ 10,0 mln.	-/- € 0,2 mln.	-/- € 4,0 mln.	€ 0,0 mln.	nee
<b>overig contract</b>						
ABN AMRO	€ 47,1 mln.	€ 9,0 mln.	-/- € 8,6 mln.	-/- € 11,2 mln.	€ 0,0 mln.	nee
BNG	€ 15,8 mln.	€ 5,0 mln.	-/- € 1,3 mln.	-/- € 1,3 mln.	€ 0,0 mln.	nee
Rabobank	€ 76,6 mln.	€ 17,5 mln.	-/- € 13,9 mln.	-/- € 18,7 mln.	€ 0,0 mln.	nee

### Bezoldiging van (voormalige) bestuurders en commissarissen

Er zijn binnen Woonwaard geen medewerkers met een honorarium hoger dan de zogenaamde ministersnorm.

De bestuurder heeft een overeenkomst die is afgesloten vóór de huidige regeling "sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties". Afgesproken is dat daar waar de overeenkomst afwijkt van de code, de code leidend is. De bezoldiging van de bestuurder is getoetst aan de beloningscode voor bestuurders van woningcorporaties. De functie is geclassificeerd in functiegroep F. Deze groep kent een vast jaarsalaris met een bandbreedte van € 109.875 tot € 156.964 bruto en inclusief vakantiegeld.

In het verslagjaar bestond de bezoldiging van de bestuurder uit een salaris van € 134.565 (2010: € 134.267), een pensioenvergoeding van € 11.534 (2010: € 11.555) en de beschikbaarstelling van een auto (fiscale bijtelling € 10.617; (2010: € 10.617)). Woonwaard kent voor de bestuurder geen bonus-regeling, eindejaarsuitkering of vertrekregeling.

Voor de bezoldiging van commissarissen van de rechtspersoon kwam in 2011 een bedrag van € 73.000 (2010: € 75.000) ten laste van de rechtspersoon en haar dochter- of groepsmaatschappijen.

## Honoraria van de accountantsorganisatie

In het boekjaar zijn de volgende honoraria van de accountantsorganisatie ten laste van het resultaat gebracht:

	<b>Boekjaar</b>	<b>Voorgaand</b>
	( x € 1.000 )	( x € 1.000 )
Controle van de jaarrekening	50	45
Andere controle opdrachten	5	5
Fiscale adviesdiensten	0	0
Andere niet-controle diensten	0	0
Totaal	<u>55</u>	<u>50</u>

## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### *Verkopen bestaand bezit*

Op balansdatum zijn voor 13 verkochte woningen met een verkoopwaarde van € 1,8 miljoen de overeenkomsten nog niet bij de notaris gepasseerd.

### *Zekerheden*

Woonwaard heeft de volgende zekerheden gesteld ten behoeve van haar huidige en/of toekomstige verplichtingen bij de Rabobank Alkmaar e.o. te Alkmaar:

- (Stil) pandrecht op de huurpenningen van Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland;
- Rentecompensatie en saldoverrekening voor een drietal rekeningen;
- Bankgaranties voor een totaal van € 3.202.000 ten behoeve van Actus Notarissen voor onbepaalde tijd;
- Bankgaranties voor een totaal van € 94.000 ten behoeve van Gemeente Alkmaar tot 31 december 2013;
- Overige bankgaranties voor een totaal van € 23.000 voor onbepaalde tijd.

### *Investeringsverplichtingen*

Voor de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten zijn reeds verplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 9,4 miljoen, waarvan ca. € 0,9 miljoen voor de verwerving van bouwgrond. Voor planmatig en strategisch onderhoudprojecten zijn verplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 0,7 miljoen.

### *Obligo WSW*

Ten behoeve van de borgstelling bij het WSW dient een obligo te worden aangehouden. Per 31 december 2011 heeft de corporatie een obligo uitstaan ten bedrage van € 19,1 miljoen. Het obligo wordt door het WSW ingevorderd als het vermogen van het WSW onder de minimumgrens van 0,25% van de gegarandeerde uitstaande schuldrestanten komt.

### *Leningovereenkomst*

Er zijn in 2011 leningovereenkomsten afgesloten voor een bedrag van € 29 miljoen waarvan storting plaatsvindt na balansdatum.

### *Leaseverplichtingen*

Voor het wagenpark is in 2000 een operational lease contract afgesloten met AutoLease Partners te Wormerveer. De betalingsverplichting voor het komende jaar uit hoofde van leasetermijnen is ongeveer € 170.000 (2010: € 280.000).

### *Achtervang niet verkochte woningen*

Woonwaard heeft zich verplicht om bij oplevering van het project De Entree in Alkmaar een aantal niet verkochte woningen af te nemen van Bouwfonds. Op balansdatum waren er van de oorspronkelijke 52 woningen 19 nog niet verkocht. De bijbehorende koopsom bedraagt circa € 3,6 miljoen inclusief omzetbelasting.

### *Garantstellingen*

Woonwaard staat garant voor de rentebetaling van de kredietfaciliteit van Hallokaties CV ter grootte van € 0,6 miljoen. Voor De Eendragt CV staat Woonwaard garant voor de rentebetaling van de kredietfaciliteit ter grootte van € 11,9 miljoen.

Daarnaast staat Woonwaard garant voor de jaarlijkse rente en aflossing van een drietal door de Bank Nederlandse Gemeenten aan Yeast City Housing (Zuid-Afrika) verstrekte 20-jarige leningen. De door Woonwaard geborgde hoofdsom bedraagt € 687.122. De jaarlijkse annuïteit waarvoor Woonwaard garant staat bedraagt € 61.906. Het saldo van de garantstelling neemt jaarlijks af, nadat Yeast City Housing aan haar annuïtaire verplichtingen heeft voldaan.

### 3 Enkelvoudige jaarrekening 2011

- Enkelvoudige balans per 31 december 2011
- Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2011
- Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

### 3.1 Enkelvoudige balans per 31 december 2011

(na resultaatbestemming)

<b>ACTIVA</b>	<b>ref.</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
		( x € 1.000 )	( x € 1.000 )
<b>Vaste activa</b>			
<u>Materiële vaste activa</u>	[3.3.2.1]		
- Onroerende zaken in exploitatie		523.286	506.091
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		56.480	45.839
- Onroerende zaken in ontwikkeling		25.913	29.619
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		6.245	6.689
Subtotaal		611.924	588.238
<u>Financiële vaste activa</u>	[3.3.2.2]		
- Deelnemingen		4.719	6.233
- Belastinglatenties		20.300	16.036
- Overige		690	1.792
Subtotaal		25.709	24.061
<b>Totaal vaste activa</b>		637.633	612.299
<b>Vlottende activa</b>			
<u>Vorraden</u>			
- Voorraad onderhanden werk	[3.3.2.3]	737	3.546
- Overige voorraden		582	581
Subtotaal		1.319	4.127
<u>Onderhanden projecten</u>	[3.3.2.4]	1.221	107
<u>Vorderingen</u>			
- Huurdebiteuren		598	698
- Vorderingen op deelnemingen	[3.3.2.5]	2.015	29.164
- Overige vorderingen		3.422	3.951
- Overlopende activa		1.236	843
Subtotaal		7.271	34.656
<u>Liquide middelen</u>		3.484	6.398
<b>Totaal vlottende activa</b>		13.295	45.288
<b>Totaal activa</b>		650.928	657.587

**PASSIVA**

	<b>ref.</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
		( x € 1.000 )	( x € 1.000 )
<b>Eigen vermogen</b>			
- Algemene reserve	[3.3.2.6]	84.252	77.755
- Bestemmingsreserves	[3.3.2.7]	896	901
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<u>85.148</u>	<u>78.656</u>
<b>Egalisatierekening</b>			
		448	602
<b>Voorzieningen</b>			
- Voorziening onrendabele investeringen		<u>6.867</u>	<u>12.759</u>
<b>Totaal voorzieningen</b>		6.867	12.759
<b>Langlopende schulden</b>			
- Leningen overheid		2.064	8.908
- Leningen kredietinstellingen		430.375	458.229
- Schulden uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		<u>56.452</u>	<u>48.725</u>
<b>Totaal langlopende schulden</b>		488.891	515.862
<b>Kortlopende schulden</b>			
- Schulden aan kredietinstellingen		45.561	21.122
- Schulden aan leveranciers		6.004	6.634
- Belastingen, sociale verzekeringen en pensioenen		2.592	3.400
- Overige schulden		1.675	1.747
- Overlopende passiva		<u>13.742</u>	<u>16.805</u>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		69.574	49.708
<b>Totaal passiva</b>		<u><u>650.928</u></u>	<u><u>657.587</u></u>

## 3.2 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2011

ref.	2011	2010
	( x € 1.000 )	( x € 1.000 )
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
- Huren	73.880	71.709
- Vergoedingen	2.500	2.438
- Overheidsbijdragen	218	579
- Verkoop onroerende zaken	6.791	11.508
- Projectopbrengsten	4.346	3.825
- Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	1.370	1.070
- Overige bedrijfsopbrengsten	3.415	1.654
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	92.520	92.783
<b>Bedrijfslasten</b>		
- Projectkosten	5.453	3.778
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	9.631	8.749
- Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	4.115	12.665
- Erfpacht	29	30
- Lonen en salarissen	8.263	8.074
- Sociale lasten	734	649
- Pensioenlasten	136	1.597
- Overige personeelskosten	1.712	2.310
- Lasten onderhoud	18.366	17.960
- Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa	327	120
- Overige bedrijfslasten	14.291	13.776
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	63.057	69.708
<b>Bedrijfsresultaat</b>	29.463	23.075
<b>Financiële baten en lasten</b>		
- Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.288	1.392
- Rentelasten en soortgelijke kosten	-20.607	-19.639
<b>Totaal financiële baten en lasten</b>	-19.319	-18.247
<b>Resultaat voor belastingen</b>	10.144	4.828
- Vennootschapsbelasting	-87	-4.104
- Resultaat deelnemingen	-3.565	-1.561
<b>Resultaat na belastingen</b>	6.492	-837

### 3.3 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

#### 3.3.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld conform de richtlijnen van het BBSH (besluit beheer sociale huursector) en overeenkomstig de verslaggevingvoorschriften en bepalingen zoals weergegeven in Titel 9 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Tevens is, indien van toepassing, de richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving gevolgd. In deze richtlijn zijn voor de sector presentatie-, waardering- en verslaggevingvoorschriften geformuleerd.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

#### 3.3.2 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

##### 3.3.2.1 Materiële vaste activa

	Onroerende zaken in exploitatie	Onroerende zaken V.O.V.	Onroerende zaken in ontwikkeling	Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	Totaal
	( x € 1.000 )	( x € 1.000 )	( x € 1.000 )	( x € 1.000 )	( x € 1.000 )
Cumulatieve aanschafwaarde	652.753	33.137	49.328	9.806	745.024
Cumulatieve herwaarderingen	0	12.702	0	0	12.702
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-146.662	0	-19.709	-3.117	-169.488
<b>Boekwaarde 1 januari 2011</b>	<b>506.091</b>	<b>45.839</b>	<b>29.619</b>	<b>6.689</b>	<b>588.238</b>
Investeringen	16.227	0	32.675	205	49.107
Desinvesteringen	-7.151	0	0	0	-7.151
Overboekingen	15.544	9.596	-25.140	0	0
Overboeking van/naar voorraad	2.099	-30	0	0	2.069
Ten laste van voorzieningen	0	0	-11.255	0	-11.255
Herwaarderingen	0	1.075	0	0	1.075
Waardeverminderingen en terugneming daarvan	-541	0	14	0	-527
Afschrijvingen	-8.982	0	0	-649	-9.631
<b>Mutaties</b>	<b>17.195</b>	<b>10.641</b>	<b>-3.706</b>	<b>-444</b>	<b>23.686</b>
Cumulatieve aanschafwaarde	701.160	41.630	41.111	10.011	793.912
Cumulatieve herwaarderingen	0	14.850	0	0	14.850
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-177.874	0	-15.198	-3.766	-196.838
<b>Boekwaarde 31 december 2011</b>	<b>523.286</b>	<b>56.480</b>	<b>25.913</b>	<b>6.245</b>	<b>611.924</b>

In 2011 is een bedrag van € 1.268.000 aan rente op schulden geactiveerd onder onroerende zaken in ontwikkeling.

Voor een nadere toelichting op het verloop van de materiële vaste activa wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

*Bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie*

In de hierna volgende tabel is de analyse van de waardemutatie van de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie weergegeven. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

		( x € 1.000 )
<b>Bedrijfswaarde 1 januari 2011</b>		660.118
<b>A Jaarresultaat</b>		
- mutatie in de bedrijfswaarde van de onroerende zaken	-33.407	
- effect contante waarde en restant levensduur	32.984	
- aanpassing disconteringsvoet	0	
	<hr/>	-423
<b>B Gevolgen van aanpassing beleids-parameters en uitgangspunten</b>		
- in de huurprijscomponent	5.289	
- in de onderhoudslasten	15.238	
- in de overige lasten	31.505	
- in de vermogenskostenvoet	0	
- in de levensduur	-31.734	
- in de restwaarde-inschatting	572	
- in de voorgenomen verkopen	-6.569	
- in de inflatie	-7.492	
- in de leefbaarheidsuitgaven	2.826	
	<hr/>	9.635
<b>C Gevolgen van mutaties in het bezit</b>		
- aangekocht / nieuwbouw bezit	21.613	
- verkocht / gesloopt bezit	-15.056	
	<hr/>	6.557
<b>D Rentabiliteitswaardecorrectie</b>		
- invloed nieuwe leningen	1.121	
- aflossingen	-1.375	
- renteconversies	140	
- aanpassing disconteringsvoet	0	
	<hr/>	-114
<b>Bedrijfswaarde 31 december 2011</b>		<hr/> <hr/> <b>675.773</b>



### 3.3.2.2 Financiële vaste activa

	<b>Deel- nemingen</b>	<b>Belasting latenties</b>	<b>Overige</b>	<b>Totaal</b>
	( x € 1.000 )	( x € 1.000 )	( x € 1.000 )	( x € 1.000 )
<b>Boekwaarde</b>				
<b>1 januari 2011</b>	6.233	16.036	1.792	24.061
Investerings / toevoegingen	1.000	4.364	1.089	6.453
Desinvesteringen / onttrekkingen	0	0	-1.141	-1.141
Mutatie via resultaat	-2.514	-100	-1.050	-3.664
Dividend	0	0	0	0
<b>Mutaties</b>	-1.514	4.264	-1.102	1.648
<b>Boekwaarde</b>				
<b>31 december 2011</b>	4.719	20.300	690	25.709

Naast de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen deelnemingen is onder de post deelnemingen het belang in Woonwaard Beheer BV opgenomen.

Voor een nadere toelichting op de financiële vaste activa wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

### 3.3.2.3 Voorraad onderhanden werk

In het boekjaar werd ter zake van onderhanden projecten en voorraad onderhanden werk een bedrag van € 36.000 aan rente geactiveerd.

### 3.3.2.4 Onderhanden projecten

Projecten waarvan de verdeling over woningen voor exploitatie, koopwoningen en koopgarantwoningen nog niet bekend is, zijn opgenomen onder onroerende zaken in ontwikkeling.

Het onderstaande overzicht geeft inzicht in de totaal aan de onderhanden projecten bestede kosten (inclusief tussentijdse resultaatname en minus voorzieningen) en de reeds ontvangen verkooptermijnen die daarop in mindering zijn gebracht.

	<b>Boekjaar</b>	<b>Voorgaand boekjaar</b>
	( x € 1.000 )	( x € 1.000 )
Kosten onderhanden projecten	1.221	2.902
Minus: totaal ontvangen voorschotten	0	-2.795
	<u>1.221</u>	<u>107</u>

De cumulatief verantwoorde omzet op onderhanden projecten is gelijk aan het totaal van de ontvangen voorschotten, verhoogd met de bedragen die op grond van de voortgang van het werk in rekening gebracht zouden mogen worden. Het saldo van de projecten met een positief financieringssaldo (ontvangen voorschotten zijn hoger dan de gemaakte kosten) is op balansdatum nihil (2010: 213.000).

### 3.3.2.5 Vorderingen op deelnemingen

	<b>Boekjaar</b>	<b>Voorgaand</b>
	( x € 1.000 )	boekjaar
		( x € 1.000 )
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.015	27.519
Vorderingen op overige deelnemingen	0	1.645
	<u>2.015</u>	<u>29.164</u>

Over de vorderingen op groepsmaatschappijen wordt een rente berekend van 4,46% (2010: 4,41%), over de vordering op overige deelnemingen wordt een rente berekend van 0-5%.

### 3.3.2.6 Algemene reserve

	( x € 1.000 )
Stand per 1 januari	77.755
Resultaatbestemming boekjaar	6.492
Mutaties bestemmingsreserves	5
Stand per 31 december	<u>84.252</u>

### 3.3.2.7 Bestemmingsreserves

	<b>Huurders</b>	<b>Woonwaard</b>	<b>Totaal</b>
	<b>belangen</b>	<b>fonds</b>	
	<b>vereniging</b>		
	( x € 1.000 )	( x € 1.000 )	( x € 1.000 )
Stand per 1 januari	623	278	901
Toevoeging uit de algemene reserve	0	0	0
Aanwending bestemmingsreserve	-4	-1	-5
Stand per 31 december	<u>619</u>	<u>277</u>	<u>896</u>

### 3.3.3 Overige toelichtingen

#### Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

##### *Verkopen bestaand bezit*

Op balansdatum zijn voor 13 verkochte woningen met een verkoopwaarde van € 1,8 miljoen de overeenkomsten nog niet bij de notaris gepasseerd.

##### *Zekerheden*

Woonwaard heeft de volgende zekerheden gesteld ten behoeve van haar huidige en/of toekomstige verplichtingen bij de Rabobank Alkmaar e.o. te Alkmaar:

- (Stil) pandrecht op de huurpenningen van Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland;
- Rentecompensatie en saldoverrekening voor een drietal rekeningen;
- Bankgaranties voor een totaal van € 3.202.000 ten behoeve van Actus Notarissen voor onbepaalde tijd;
- Bankgaranties voor een totaal van € 94.000 ten behoeve van Gemeente Alkmaar tot 31 december 2013;
- Overige bankgaranties voor een totaal van € 23.000 voor onbepaalde tijd.

##### *Investeringsverplichtingen*

Voor de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten zijn reeds verplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 9,4 miljoen, waarvan ca. € 0,9 miljoen voor de verwerving van bouwgrond. Voor planmatig en strategisch onderhoudprojecten zijn verplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 0,7 miljoen.

##### *Obligo WSW*

Ten behoeve van de borgstelling bij het WSW dient een obligo te worden aangehouden. Per 31 december 2011 heeft de corporatie een obligo uitstaan ten bedrage van € 19,1 miljoen. Het obligo wordt door het WSW ingevorderd als het vermogen van het WSW onder de minimumgrens van 0,25% van de gegarandeerde uitstaande schuldrestanten komt.

##### *Leningovereenkomst*

Er zijn in 2011 leningovereenkomsten afgesloten voor een bedrag van € 29 miljoen waarvan storting plaatsvindt na balansdatum.

##### *Leaseverplichtingen*

Voor het wagenpark is in 2000 een operational lease contract afgesloten met AutoLease Partners te Wormerveer. De betalingsverplichting voor het komende jaar uit hoofde van leasetermijnen is ongeveer € 170.000 (2010: € 280.000).

##### *Achtervang niet verkochte woningen*

Woonwaard heeft zich verplicht om bij oplevering van het project De Entree in Alkmaar een aantal niet verkochte woningen af te nemen van Bouwfonds. Op balansdatum waren er van de oorspronkelijke 52 woningen 19 nog niet verkocht. De bijbehorende koopsom bedraagt circa € 3,6 miljoen inclusief omzetbelasting.

##### *Garantstellingen*

Woonwaard staat garant voor de rentebetaling van de kredietfaciliteit van Hallokaties CV ter grootte van € 0,6 miljoen. Voor De Eendragt CV staat Woonwaard garant voor de rentebetaling van de kredietfaciliteit ter grootte van € 11,9 miljoen.

Daarnaast staat Woonwaard garant voor de jaarlijkse rente en aflossing van een drietal door de Bank Nederlandse Gemeenten aan Yeast City Housing (Zuid-Afrika) verstrekte 20-jarige leningen. De door Woonwaard geborgde hoofdsom bedraagt € 687.122. De jaarlijkse annuïteit waarvoor Woonwaard garant staat bedraagt € 61.906. Het saldo van de garantstelling neemt jaarlijks af, nadat Yeast City Housing aan haar annuïtaire verplichtingen heeft voldaan.

##### *Fiscale eenheid*

Woonwaard maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

### 3.3.4 Ondertekening van de jaarrekening

Alkmaar, 27 juni 2012

Directie:

P.F.Th. Sponselee

Raad van Commissarissen:

Mr. H.M. Meijdam

Mw. E. Lindeman QC

Th.A.G. Faassen

Drs. J.H.R. Bergh

P.J.M.J. Hoogenbosch

Mr. C.E. Schouten

## Overige gegevens

- Controleverklaring
- Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2010
- Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2011
- Gebeurtenissen na balansdatum



### **3.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

### **3.2 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

In de statuten van Woonwaard zijn geen bepalingen opgenomen betreffende de bestemming van het resultaat. Het resultaat wordt derhalve op voorstel van de directeur-bestuurder toegevoegd of onttrokken aan de algemene reserve of een bestemmingsreserve.

### **3.3 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2010**

De jaarrekening 2010 is op 23 mei 2011 vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. De bestemming van het resultaat is vastgesteld en goedgekeurd conform het daartoe gedane voorstel.

### **3.4 Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2011**

De directeur-bestuurder stelt voor het resultaat over het boekjaar 2011 ten bedrage van € 6.492.000 geheel ten gunste van de algemene reserve te brengen. Dit voorstel is al in de jaarrekening verwerkt.

### **3.5 Gebeurtenissen na balansdatum**

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die nadere informatie geven over de toestand op balansdatum.





# **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Aan: het Bestuur en de Raad van Commissarissen van Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland

## **Verklaring betreffende de jaarrekening**

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2011 van Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland te Alkmaar gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2011 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2011 en 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, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. 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 opzetten 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 de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland per 31 december 2011 en van het resultaat over 2011 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

## **Benadrukking van het belang van de toelichting in de jaarrekening met betrekking tot het liquiditeitsrisico**

Wij vestigen de aandacht op pagina 26 in de toelichting van de jaarrekening, waarin het liquiditeitsrisico van de stichting nader is uiteengezet. Deze toelichting doet geen afbreuk aan ons oordeel.

## ***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, melden 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 van 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 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Verder vermelden wij dat is voldaan aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04, MG 2008-03, MG 2010-03 en MG2011-02, alsmede aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van grondaankopen zoals bedoeld in de MG 2001-26 en de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van sponsoractiviteiten zoals bedoeld in MG 2006-04.

Amsterdam, 28 juni 2012  
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door H.H. Bröring RA

## Bijlagen

(geen deel uitmakend van de jaarrekening)

- Geconsolideerde kerncijfers en kengetallen



## A Geconsolideerde kerncijfers en kengetallen

	2011	2010
<b>1. GEGEVENS BEZIT</b>		
Woningen en woongebouwen	13.428	13.303
Woningen in beheer bij derden (Egmond)	0	39
Garages	727	726
Parkeerplaatsen	426	366
Overige objecten	439	347
<b>Totaal bezit</b>	<b>15.020</b>	<b>14.781</b>
Beheer	179	181
In aanbouw	85	219
<b>Totaal verhuureenheden</b>	<b>15.284</b>	<b>15.181</b>
<b>Mutaties in het totaal verhuureenheden</b>		
In exploitatie	270	51
Verkoop regulier	-102	-106
Verkoop onder voorwaarden	-21	-20
Sloop / onttrekking / uit beheer	-30	0
Aankoop	40	25
Overige mutaties / ombouw	80	-5
Mutatie in aanbouw	-134	46
<b>Totaal</b>	<b>103</b>	<b>-9</b>
<b>Prijs/kwaliteitsverhouding (woningen in eigendom)</b>		
Gemiddeld aantal punten WWS	134	133
Gemiddelde netto-huurprijs (x€ 1,-)	448	433
<b>Aantal woningen naar huurprijsklasse (eigendom en beheer)</b>		
Goedkoop	2.914	3.036
Betaalbaar	7.895	7.983
Duur	2.619	2.323
<b>Totaal</b>	<b>13.428</b>	<b>13.342</b>
<b>Kwaliteit</b>		
Kosten niet-planmatig onderhoud / verhuureenheid (x€ 1,-)	392	385
Kosten planmatig onderhoud / verhuureenheid (x€ 1,-)	837	841
Totaal uitgaven onderhoud woningen (x€ 1.000,-)	18.453	18.124
<b>2. VERHUUR</b>		
Aantal verhuurmutaties	1.178	1.231
Mutatiegraad	8,0%	8,3%
Gemiddelde huurmatiging (x€ 1,-) (eigendom en beheer)	175	176
Huurachterstand in % jaarhuur	1,17%	1,36%
Huurderving in % jaarhuur	0,31%	0,29%

	2011	2010
<b>3. KERNCIJFERS PER VERHUUREENHEID</b>		
<b>Balans</b>		
Materiële vaste activa	40.741	40.461
Financiële vaste activa	1.659	1.763
Vlottende activa	955	2.105
Eigen vermogen	5.669	5.321
Egalisatierekening	30	41
Weerstandsvermogen	6.156	6.026
Langlopende schulden	32.549	34.900
<b>Winst- en verliesrekening</b>		
Huren en vergoedingen	5.128	5.063
Onderhoudslasten	1.229	1.226
Personeelslasten	608	698
Rentebaten en Opbrengsten financiële vaste activa	12	14
Rentelasten	1.337	1.260
Jaarresultaat	432	-57
<b>4. FINANCIERING</b>		
<b>Leningen, kredietinstellingen en overheid (x € 1.000,-)</b>		
Schuldrestant per 1 januari	488.259	477.955
Nieuwe leningen	26.000	49.000
Aflossingen	-36.259	-38.696
Schuldrestant per 31 december	478.000	488.259
Gemiddeld gewogen rentepercentage 31 december	4,35%	4,46%
<b>Beleggingen (x € 1.000,-)</b>		
Bedrag aan liquide middelen	3.528	6.513
Interne financiering (vaste activa minus leningen)/ verhuureenheid	9.851	7.324
<b>5. SOLVABILITEIT</b>		
Eigen vermogen / totaal vermogen	13,08%	12,00%
Weerstandsvermogen / totaal vermogen	14,20%	13,59%
Totaal vaste activa / lang vreemd vermogen	1,13	1,08
<b>6. LIQUIDITEIT</b>		
Current ratio (vlottende activa / kortlopende schulden)	0,21	0,62
Operationele cash-flow / verhuureenheid (x € 1,-)	893	1.118
<b>7. RENTABILITEIT</b>		
Rentabiliteit eigen vermogen (incl egalisatierekening)	7,62%	-1,06%
Rentabiliteit vreemd vermogen	3,55%	3,23%
Rentabiliteit totaal vermogen	4,08%	2,71%
<b>8. INTEREST COVERAGE RATIO (ICR)</b>		
Interest coverage ratio o.b.v. geconsolideerd kasstroomoverzicht *	1,58	1,76
Interest coverage ratio woningexploitatie (t.b.v. WSW) *	1,53	1,96

\* Het voornaamste verschil tussen deze twee ratio's komt voort uit de behandeling van de kasstromen uit projectontwikkelingsactiviteiten, deze worden in de WSW-variant niet meegenomen.