



Jaarstukken 2012

Stichting "Woonwaard
Noord-Kennemerland"

Alkmaar

d.d. 23 mei 2013

Inhoud

Jaarverslag van de directie	4
Geconsolideerde jaarrekening	8
1 Geconsolideerde balans per 31 december 2012.....	9
2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2012.....	11
3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2012.....	12
4 Algemene toelichting.....	13
5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva.....	17
6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat	29
7 Financiële instrumenten en risicobeheersing	33
8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling.....	35
9 Kasstroomoverzicht	36
10 Toelichting op de geconsolideerde balans	37
11 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	47
12 Overige informatie.....	51
Enkelvoudige jaarrekening	52
13 Enkelvoudige balans per 31 december 2012	53
14 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2012.....	55
15 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2012	56
Overige gegevens	60
16 Statutaire resultaatbestemming	62
17 Voorstel resultaatbestemming	62
18 Gebeurtenissen na balansdatum	62
19 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	62
Bijlagen	66
20 Geconsolideerde kerncijfers en kengetallen.....	68

Jaarverslag van de directie

1 Resultaat, vermogen en solvabiliteit

Het jaar 2012 is afgesloten met een negatief resultaat van € 6,2 miljoen. Dit resultaat is in mindering gebracht op 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 € 19,9 miljoen, waarmee het ca. € 1,5 miljoen hoger is dan het bedrijfsresultaat over 2011.

Vermogenspositie

Het weerstandsvermogen (het totaal van het eigen vermogen, de egalisatierekening en de voorzieningen) is ten opzichte van 2011 toegenomen van € 340 miljoen naar € 360 miljoen. Aan het eind van 2012 bedraagt het weerstandsvermogen 37,4% van het balanstotaal; eind 2011 was dit 37,8%.

De solvabiliteit op basis van het volkshuisvestelijk vermogen van 2011 bedroeg 26,8% en is daarmee fractioneel lager dan het landelijk gemiddelde van 27,7% (bron: Corporatie in Perspectief 2012; Centraal Fonds).

De current ratio (de vlottende activa gedeeld door de kortlopende schulden) bedraagt 0,84 aan het eind van 2012. In 2011 was deze 0,21. Deze toename wordt grotendeels veroorzaakt door een toename van de liquide middelen binnen de vlottende activa.

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 A1 ontvangen. Hiermee geeft het CFV aan dat onze voorgenomen activiteiten passen bij onze vermogenspositie.

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 2013 t/m 2015 € 116,2 miljoen. Dit is voldoende voor het aantrekken van de begrote leningen. De beschikbare kredietfaciliteit is € 15 miljoen en wordt nagenoeg niet 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 2012 is voor een totaal van € 67,4 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken voor de herfinanciering van vervallende leningen, financiering van nieuwbouw en financiering van investeringen in bestaand bezit.

De gemiddelde vermogenskostenvoet is per peildatum 31-12-2012, mede als gevolg van voornoemde maatregelen, uitgekomen op 4,05%. Voor de komende 3 jaar verwachten wij een gemiddelde vermogenskostenvoet van circa 4,24%, waarbij als begroot herfinancieringsrendement voor 2013 en verder 5,25% is gehanteerd.

Derivaten

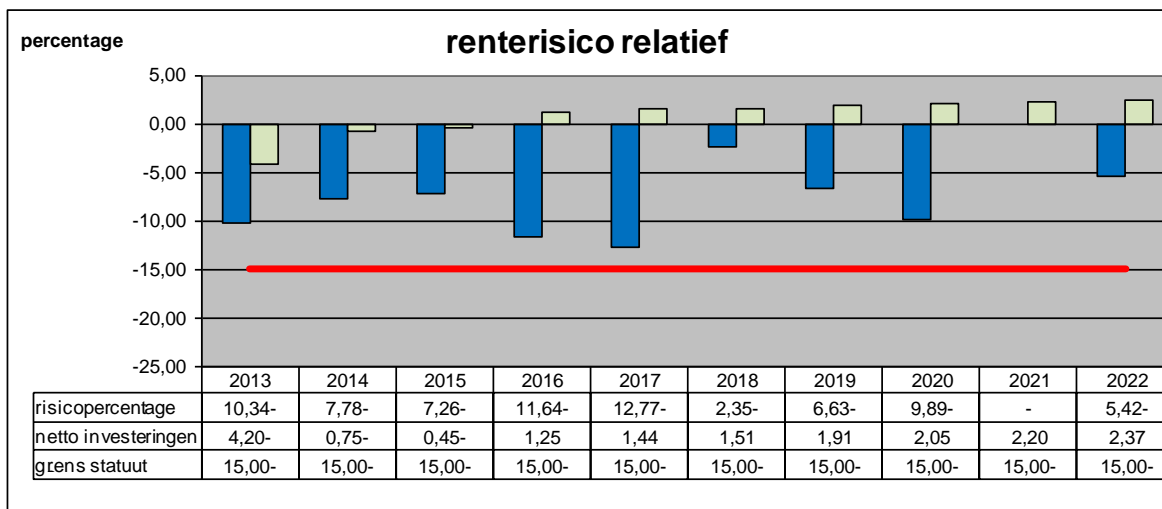
Woonwaard werkt met zogeheten renteswaps, dat zijn eenvoudige en overzichtelijke derivaten. Veel bedrijven en corporaties hebben derivaten. Derivaten worden gebruikt om risico's op renteontwikkelingen te beperken. Zonder deze derivaten zou Woonwaard een groter renterisico lopen dan anders het geval is.

Door de huidige historisch lage rentestand is de marktwaarde van de derivaten van Woonwaard ultimo 2012 € 34 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 2012 meerdere verzoeken gehad voor het storten van waarborgsommen. Ultimo 2012 waren alle margin calls teruggestort en stond er geen waarborgsom meer uit.

Renterisico relatief

Het relatieve renterisico is de schuldvernieuwing, de opslagherzieningen en renteconversies van het jaar uitgedrukt in een percentage van het saldo van de lening-/beleggingsportefeuille per 31 december 2012 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%.



Woonwaard heeft ook in 2012 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 verschaffers 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 op onze investerings- en herfinancieringsprognose voor de jaren 2012 en 2013.

3 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 het sociale vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2012 € 759,1 miljoen. In de berekening wordt op grond van de overgang naar de herziene RJ645 geen rentabiliteitswaardecorrectie toegerekend. Ultimo 2011 bedroeg de bedrijfswaarde € 716,9 miljoen. Ten opzichte van 2011 is de bedrijfswaarde met € 42,2 miljoen toegenomen, met name als gevolg van lagere lastenniveaus.

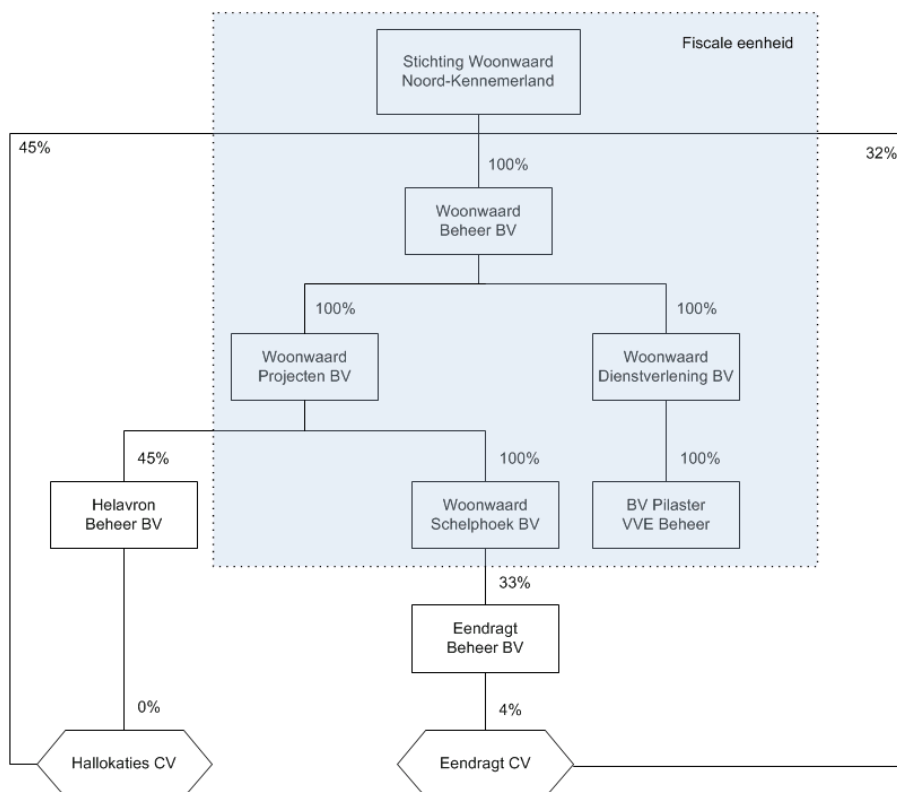
4 Investeringsbeleid

In het afgelopen jaar werd voor een bedrag van € 37,0 miljoen geïnvesteerd in roerende en onroerende zaken. Hiervan had een bedrag van € 20,3 miljoen betrekking op aankopen en investeringen in nieuwbouw en € 15,3 miljoen op levensduurverlenging en verbetering van bestaand bezit. Daarnaast is voor € 1,4 miljoen geïnvesteerd in onroerende zaken ten dienste van de exploitatie.

In 2012 werd een bedrag van € 5,6 miljoen als onrendabele investering op nieuwbouwprojecten ten laste van het jaarresultaat gebracht. Deze onrendabele investering heeft betrekking op aangegane verplichtingen voor projecten die in 2012 en latere jaren gerealiseerd worden.

5 Verbindingen

Woonwaard heeft een deel van haar activiteiten ondergebracht in haar verbindingen. Een schema van de verbindingen aan het einde van 2012 is hierna opgenomen.



De hoofdactiviteiten van de verbindingen zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Verbinding	Activiteit
Woonwaard Beheer BV	Tussenholding
Woonwaard Projecten BV	Tussenholding en projectontwikkeling
Woonwaard Schelphoek BV	Tussenholding
Woonwaard Dienstverlening BV	Tussenholding
BV Pilaster VvE Beheer	Dienstverlening aan VvE's
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

In 2011 zijn de laatste projecten uit deze BV opgeleverd. In 2012 beperken de activiteiten van Woonwaard Projecten BV zich tot die van een tussenholding.

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 een beperkt aantal 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. In 2013 zullen de activiteiten in Trevin U.A. worden beëindigd.

Partij	Aandeel van Woonwaard in			Verstrekt RC	Afgegeven garanties
	Kapitaal	Eigen vermogen	Verstreekte leningen		
Woonwaard Beheer BV	100%	1.042	0	0	0
De Eendragt CV	32%	0	50	0	[a]
Hallokaties CV	45%	1.801	0	0	0

[a] Woonwaard staat garant voor de rentebetaling van de kredietfaciliteit ter grootte van € 3,8 miljoen.

Geconsolideerde jaarrekening

1 Geconsolideerde balans per 31 december 2012

(na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA

	ref.	2012	2011
		(x € 1.000)	(x € 1.000)
Vaste activa			
<u>Materiële vaste activa</u>	[10.1]		
- Sociaal vastgoed in exploitatie		759.127	716.917
- Sociaal vastgoed in ontwikkeling		17.376	25.922
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		7.111	6.245
Subtotaal		783.614	749.084
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	[10.2]		
- Commercieel vastgoed in exploitatie		54.085	56.526
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		52.591	56.480
Subtotaal		106.676	113.006
<u>Financiële vaste activa</u>	[10.3]		
- Deelnemingen		1.852	3.713
- Belastinglatenties		11.000	17.900
- Overige		673	900
Subtotaal		13.525	22.513
Totaal vaste activa		903.815	884.603
Vlottende activa			
<u>Voorraden</u>	[10.4]		
- Voorraad onderhanden werk		1.295	2.675
- Overige voorraden		1.364	582
Subtotaal		2.659	3.257
<u>Onderhanden projecten</u>	[10.5]	104	1.221
<u>Vorderingen</u>	[10.6]		
- Huurdebiteuren		636	598
- Overige vorderingen		2.880	4.489
- Overlopende activa		8.104	1.247
Subtotaal		11.620	6.334
<u>Liquide middelen</u>	[10.7]	40.339	3.528
Totaal vlottende activa		54.722	14.340
Totaal activa		958.537	898.943

PASSIVA

	ref.	2012	2011
		(x € 1.000)	(x € 1.000)
Groepsvermogen	[10.8]	351.682	332.905
Egalisatierekening	[10.9]	353	448
Voorzieningen	[10.10]		
- Voorziening onrendabele investeringen		6.833	6.867
Totaal voorzieningen		<u>6.833</u>	<u>6.867</u>
Langlopende schulden	[10.11]		
- Leningen overheid		1.725	2.064
- Leningen kredietinstellingen		479.089	430.375
- Schulden uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		53.765	56.452
Totaal langlopende schulden		<u>534.579</u>	<u>488.891</u>
Kortlopende schulden	[10.12]		
- Schulden aan kredietinstellingen		40.024	45.561
- Schulden aan leveranciers		5.698	6.161
- Belastingen, sociale verzekeringen en pensioenen		3.154	2.592
- Overige schulden		1.813	1.674
- Overlopende passiva		14.401	13.844
Totaal kortlopende schulden		<u>65.090</u>	<u>69.832</u>
Totaal passiva		<u><u>958.537</u></u>	<u><u>898.943</u></u>

2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2012

	ref.	2012 (x € 1.000)	2011 (x € 1.000)
Bedrijfsopbrengsten			
- Huuropbrengsten	[11.1]	76.474	74.517
- Opbrengsten servicecontracten		2.614	2.500
- Overheidsbijdragen	[11.2]	160	218
- Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	[11.3]	4.881	4.952
- Projectopbrengsten		2.788	10.031
- Geactiveerde productie eigen bedrijf		679	1.370
- Overige bedrijfsopbrengsten	[11.4]	2.256	3.469
Totaal bedrijfsopbrengsten		89.852	97.057
Bedrijfslasten			
- Kosten uitbesteed werk projecten		2.406	12.625
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	[11.5]	31.722	29.958
- Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	[11.6]	384	5.919
- Erfpacht		30	29
- Lonen en salarissen		7.998	8.263
- Sociale lasten		714	734
- Pensioenlasten		1.523	136
- Overige personeelskosten		2.820	1.748
- Lasten onderhoud	[11.7]	19.092	19.505
- Leefbaarheid	[11.8]	881	1.186
- Lasten servicecontracten		2.614	2.498
- Overige bedrijfslasten	[11.9]	9.716	9.985
Totaal bedrijfslasten		79.900	92.586
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[11.10]	-3.535	1.355
- Uit de overige reserves gerealiseerde herwaardering vastgoedportefeuille	[11.11]	13.501	12.552
Bedrijfsresultaat		19.918	18.378
Financiële baten en lasten			
- Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	[11.12]	236	173
- Rentelasten en soortgelijke kosten	[11.13]	-20.490	-20.076
Totaal financiële baten en lasten		-20.254	-19.903
Resultaat voor belastingen		-336	-1.525
- Vennootschapsbelasting	[11.14]	-6.900	-100
- Resultaat deelnemingen	[11.15]	1.036	-2.000
Resultaat na belastingen		-6.200	-3.625

3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2012

(indirecte methode)

		2012	2011
		(x € 1.000)	(x € 1.000)
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Bedrijfsresultaat		19.918	18.378
<i>Aanpassingen voor:</i>			
- Afschrijvingen	[11.5]	31.722	29.958
- Overige waardeveranderingen, herwaardering en voorzieningen	[11.6]		
- Mutatie egalisatierekening	[11.10/11]	-8.458	-8.200
- Boekwinst/-verlies op desinvesteringen	[10.9]	-95	-154
- Veranderingen in werkkapitaal	[11.3]	-4.881	-4.952
· Mutatie voorraden en onderhanden werk		1.852	2.927
· Mutatie vorderingen		2.316	2.297
· Mutatie kortlopende schulden		1.090	-3.803
		<u>5.258</u>	<u>1.421</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		43.464	36.451
Ontvangen rente		119	173
Betaalde rente		-21.723	-23.011
Afkoop derivaten		-7.485	0
Ontvangen dividend	[10.3]	1.694	0
Betaalde winstbelasting		0	-195
		<u>-27.395</u>	<u>-23.033</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten		16.069	13.418
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investeringen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	[10.1]		
	[10.2]	-37.038	-27.919
Desinvesteringen van materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	[11.3]	12.194	14.084
Investeringen in financiële vaste activa	[10.3]	-130	-1.089
Desinvesteringen van financiële vaste activa	[10.3]	1.560	141
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-23.414	-14.783
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Ontvangsten uit langlopende schulden	[10.11]	91.730	35.558
Aflossingen van langlopende schulden	[10.11]	-47.574	-37.178
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		44.156	-1.620
Toename of afname geldmiddelen		36.811	-2.985
Het verloop van de geldmiddelen is als volgt:			
Stand liquide middelen per 1 januari		3.528	
Mutatie boekjaar		36.811	
Stand liquide middelen per 31 december		<u>40.339</u>	

4 Algemene toelichting

4.1 Algemeen

Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft specifieke toelating in de regio Noord-Kennemerland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woonwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector, waarbinnen zij woningen verhuurt, ontwikkelt en verkoopt. Stichting “Woonwaard Noord-Kennemerland” is statutair gevestigd te Alkmaar en feitelijk aan de Hertog Aalbrechtweg 30, te Alkmaar.

4.2 Groepsverhoudingen

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

4.3 Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover zij de centrale leiding heeft. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op balansdatum.

Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn voor consolidatiedoeleinden waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Woonwaard. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst- en verliesrekening is van wijziging van de grondslagen afgezien.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

	<u>Statutaire zetel</u>	<u>Hoofdactiviteit</u>
Volledig geconsolideerd		
Woonwaard Beheer BV (100%)	Alkmaar	Tussenholding
Woonwaard Projecten BV (100%)	Alkmaar	Tussenholding
Woonwaard Schelphoek BV (100%)	Alkmaar	Tussenholding
Woonwaard Overdie BV (100%) (geliquideerd in 2012)	Alkmaar	Projectontwikkeling
Woonwaard Dienstverlening BV (100%)	Alkmaar	Tussenholding
BV Pilaster V.v.E. Beheer (100%)	Alkmaar	Dienstverlening aan VvE's
Woonwaard Exploitatie BV (100%) (geliquideerd in 2012)	Alkmaar	Tussenholding

De volgende deelnemingen zijn niet in de consolidatie betrokken:

	<u>Statutaire zetel</u>	<u>Hoofdactiviteit</u>
Overige deelnemingen, gewaardeerd op nettovermogenswaarde		
Helaron Beheer BV (45%)	Alkmaar	Beherend vennoot
Hallokaties CV (45%)	Alkmaar	Projectontwikkeling
Eendragt Beheer BV (33%)	Alkmaar	Beherend vennoot
De Eendragt CV (33%)	Assendelft	Projectontwikkeling

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd, tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voorzover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

4.4 Stelselwijzigingen

Op 31 januari 2011 heeft de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen volkshuisvesting gepubliceerd. Toepassing van deze Richtlijn is verplicht voor verslagjaren vanaf 2012. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de Richtlijn versie 2005 zijn:

- Het classificeren en kwalificeren van de onroerende zaken in exploitatie.
- Het aanscherpen van het actuele waarde begrip voor het sociaal en commercieel vastgoed.
- De methode van afschrijvingen.
- De verwerking van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV).
- Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans en winst- en verliesrekening.
- De verwerking van de vennootschapsbelasting.
- Het niet langer verplicht opnemen van een mutatie overzicht bedrijfswaarde in de toelichting.
- Geen specifieke voorgeschreven verwerking van de gecombineerde bouwprojecten.
- Het is niet langer toegestaan de rentabiliteitswaardecorrectie op de leningenportefeuille toe te passen bij de bepaling van de bedrijfswaarde.

In 2012 hebben zich op grond van de overgang naar de herziene RJ645 bij Stichting Woonwaard Noord Kennemerland de volgende stelselwijzigingen voorgedaan:

- De waardering van het sociale vastgoed is aangepast van historische kostprijs naar bedrijfswaarde.
- De waardering van het commercieel vastgoed is aangepast van historische kostprijs naar marktwaarde in verhuurde staat.
- Ter bepaling van de actuele waarde (veelal de bedrijfswaarde) van het sociaal vastgoed in exploitatie werd tot en met 2011 een andere basis voor de bedrijfswaarde gehanteerd dan vanaf 1 januari 2012. De rentabiliteitswaarde correctie wordt niet langer toegerekend, de integrale kostenbenadering is gewijzigd in een benadering met alleen nog vastgoedgerelateerde kosten en de minimum levensduur bij afwezigheid van andere concrete beleidsvoornemens is gewijzigd van 10 naar 15 jaar.
- De effecten van de stelselwijziging per 1 januari 2012 zijn als volgt:

	(x € 1.000)
Materiële vaste activa in exploitatie per 31/12/11	523.286
Sociaal vastgoed in exploitatie per 01/01/12	716.917
Commercieel vastgoed in exploitatie per 01/01/12	<u>56.526</u>
Totaal sociaal en commercieel vastgoed 01/01/12	<u>773.443</u>
Effect stelselwijziging op waardering vastgoed	250.157
Effect stelselwijziging op belastinglatentie 01/01/12	-2.400
Totaal effect stelselwijziging 01/01/12	<u><u>247.757</u></u>

- De voornaamste reden voor de toename van de balanswaardering van het vastgoed in exploitatie is de overgang van historische kostprijs naar bedrijfswaarde, dan wel marktwaarde in verhuurde staat.

- Als gevolg van de hogere balanswaardering van het vastgoed in exploitatie is het verschil tussen fiscale en commerciële waardering afgenomen. Dit heeft een daling van de latente belastingvordering tot gevolg.

Het resultaat over 2011 bedraagt op basis van de oude grondslagen € 6.492.000. Indien op de nieuwe grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat € 3.625.000 negatief hebben bedragen.

In de jaarrekening van 2012 heeft een wijziging plaatsgevonden in de omschrijvingen betreffende balansposten ten opzichte van de jaarrekening van 2011. Onderstaand schema laat zien wat de naam in de jaarrekening van 2011 is geweest en welke naam deze heeft gekregen in de jaarrekening van 2012:

Omschrijving jaarrekening 2011	Omschrijving jaarrekening 2012
<u>Materiële vaste activa</u>	<u>Materiële vaste activa</u>
Onroerende zaken in exploitatie (*)	Sociaal vastgoed in exploitatie
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
Onroerende zaken in ontwikkeling	Sociaal vastgoed in ontwikkeling
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
<u>Vastgoed beleggingen</u>	<u>Vastgoed beleggingen</u>
Onroerende zaken in exploitatie (*)	Commercieel vastgoed in exploitatie
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

(*) De totale waarde van rekening "Onroerende zaken in exploitatie" in 2011 is in de jaarrekening 2012 opgesplitst in een tweetal rekeningen; te weten:

1. Sociaal vastgoed in exploitatie
2. Commercieel vastgoed in exploitatie

De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2011 zijn herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslagen.

4.5 Schattingswijzigingen

Gedurende het verslagjaar is de afschrijvingsmethodiek van de materiële vaste activa in exploitatie gewijzigd van annuïtair naar lineair. Voor het kalenderjaar zijn hierdoor de afschrijvingslasten met € 12.800.000,- toegenomen. Door deze schattingswijziging verlopen de afschrijvingen vanaf heden lineair in plaats van progressief. Hierdoor zullen ook de komende jaren de afschrijvingslasten hoger liggen dan onder de annuïtaire methode. Wel neemt het verschil ieder jaar af, om vanaf circa 2022 om te slaan in een jaarlijks in omvang toenemende lagere afschrijving.

4.6 Presentatiewijziging

In de herziene Richtlijn 645 zijn aangepaste modellen voor de balans en resultatenrekening voorgeschreven. In de balans zijn een aantal posten toegevoegd en voor de resultatenrekening biedt de herziene Richtlijn naast een uitgebreider Categorieaal model tevens een functioneel model als alternatieve optie. Woonwaard kiest in lijn met voorgaande jaren voor het categoriale model.

4.7 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie 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 in hoofdstuk 8 of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

4.8 Effecten voorgenomen regeringsbeleid

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

De voorgenomen verhuurdersheffing naar de kennis van heden loopt voor Woonwaard op naar € 10,4 mln. in 2017. Het aandeel in de saneringssteun bedraagt voor 2013 € 3,2 mln. Voor de jaren 2014 tot en met 2017 houdt Woonwaard rekening met een totale heffing voor saneringsteun van € 7,6 mln.

In 2012 heeft Woonwaard haar organisatie anders ingericht. Woonwaard heeft hiervoor gekozen om een tweetal redenen. Allereerst omdat Woonwaard in wil spelen op de maatschappelijk trend waarin verantwoordelijkheid en zeggenschap meer bij burgers neergelegd wordt. Ten tweede omdat Woonwaard toe wil naar een compactere en goedkopere organisatie.

In 2012 heeft dat tot de eerste kostenbesparing geleid en voor de periode tot 2017 zal dat tot een besparing van € 8,0 mln. leiden.

Woonwaard voert al jaren haar planmatig en strategisch onderhoud in de keten uit. Deze werkwijze leidt tot forse reductie van faalkosten. Door de ketensamenwerking verder door te voeren zien we mogelijkheden om te besparen, zonder de kwaliteit van de projecten negatief te beïnvloeden.

In de periode tot 2017 geeft Woonwaard € 53,1 mln. uit aan planmatig onderhoud. Dat is € 12,5 mln. minder dan in de vorige prognose stond. In de periode tot 2017 geeft Woonwaard € 23,3 mln. uit aan strategisch onderhoud. Dat is € 66,4 mln. minder dan in de vorige prognose stond.

Woonwaard heeft in haar projecties rekening gehouden met een investeringsvolume in de komende 3 jaren van gemiddeld € 14,5 mln. per jaar. Woonwaard heeft ervoor gekozen om vooralsnog alle investeringen in nieuwbouw en SO die nog niet verplicht zijn te schrappen. Een belangrijk deel van de investeringsbegroting is geblokkeerd in afwachting van financiering.

De genoemde besparingen zullen een positief effect hebben op onze exploitatiekasstroom. Met deze maatregelen kan Woonwaard in financieel opzicht de gevolgen van de genoemde heffingen opvangen. De kostenbesparingen zijn van belang om blijvend te voldoen aan kengetallen zoals die door externe partijen gehanteerd worden en relevant zijn voor het behouden van toegang tot de kapitaalmarkt. Woonwaard zal bij gelijkblijvende omstandigheden de voorgenomen maatregelen in de komende jaren conform de projecties realiseren.

Door niet gewoon te bezuinigen, maar de besparingen te koppelen aan een fundamentele keuze over de organisatie en uitdiepen ketenaanpak zal het effect voor de maatschappelijke prestatie van Woonwaard beperkt zijn.

Woonwaard heeft in haar projecties slechts beperkt rekening gehouden met huurstijgingen boven inflatie. De eerste 2 jaar is dat circa 1,25%, aflopend tot circa 0% in 2017. Woonwaard heeft in de begroting niet gekozen voor de maximale benutting van de huurruimte die met de inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk is.

5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit beheer sociale huursector, Titel 9 Boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelsel- en schattingswijzigingen zoals opgenomen in paragraaf 4.4 en 4.5.

5.3 Verwerking verplichtingen

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

5.4 Materiële vaste activa

5.4.1 Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld, gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, en vangt aan bij de start van de ontwikkeling. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen aan het begin van het boekjaar. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking van groot onderhoud

Woonwaard verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

5.4.2 Sociaal vastgoed in exploitatie

Typering

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, voor de woningen die getypeerd zijn als Daeb woningen, en maatschappelijk vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Kwalificatie

Het beleid van Woonwaard is er primair op gericht de sociale vastgoedportefeuille aan te houden voor de doelgroep van beleid. Slechts voor een deel van het sociale vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. Daarmee kwalificeert Woonwaard zich als vastgoedbeheerder en is de laagste van de vervangingswaarde of de bedrijfswaarde de basis voor de invulling van de actuele waarde.

Waarderingsgrondslag

Woonwaard waardeert haar sociaal vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen de actuele waarde verminderd met afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Na-investeringen

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing.

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, worden in de waardering betrokken. Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of vergroten van de oorspronkelijke capaciteit.

Onderhoud

De lasten van regelmatig voorkomend onderhoud waaronder renovatie onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De lasten van onderhoud worden direct in het resultaat verantwoord.

Componenten

Binnen het vastgoed worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) en de opstal worden installaties en inventaris onderkend. Van een afzonderlijke component is sprake indien deze component meer dan 10% uitmaakt van de waarde van het actief en/of indien de afschrijvingslast (als gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzichte van de opstal) meer dan 10% afwijkt van de situatie dat geen component zou zijn onderkend.

PMC-indeling

Woonwaard groepeert het vastgoed op basis van gelijksoortigheid (kasstroomgenererende eenheid). Deze wordt gedefinieerd op basis van onderkende product-marktcombinaties, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen sociaal en commercieel vastgoed. De product-marktcombinaties laten zich als volgt laten omschrijven:

<u>Doelstelling</u>	<u>Product</u>	<u>Markt</u>
Sociaal	1. Eengezinswoningen 2. Meergezinswoningen (zoals galerijflats en portiekwoningen) 3. Niet-woningen. 4. Woonwagens en standplaatsen	De buurt waarin het vastgoed zich bevindt.
Commercieel	1. Eengezinswoningen 2. Meergezinswoningen (zoals galerijflats en portiekwoningen) 3. Niet-woningen 4. Woonwagens en standplaatsen	De buurt waarin het vastgoed zich bevindt.

De indeling sluit aan op de wijze waarop het interne beleid en de bedrijfsvoering is gedefinieerd. Aansluiting is daarbij gezocht bij de differentiatie in het huur- en onderhoudsbeleid en levensduurschattingen.

Bepaling bedrijfswaarde

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

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 per 17 januari 2013 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 groot 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.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- Jaarlijkse huurverhogingen van 2,5% (voorgaand jaar: 2,3%).
- Jaarlijkse huurderiving van 1% (voorgaand jaar: 1%).
- Mutatiegraad van 8,9% en huurharmonisatie tot 80% van de maximaal redelijke huur (voorgaand jaar: gelijk aan huidig verslagjaar).
- Jaarlijkse stijgingen van de vastgoed gerelateerde variabele lasten van de inflatie + 1% (voorgaand jaar: gelijk aan huidig verslagjaar).
- Genormeerde variabele lasten (OZB, verzekering en algemeen beheer) van € 803 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 1.057).
- Kosten van planmatig onderhoud, conform onderhoudsbegroting voor de eerstkomende 50 jaar, daarna een bedrijfseconomische norm van € 1.296 voor eengezin verhuureenheid en € 1.018 voor meergezin verhuureenheid (voorgaand jaar: gelijk aan huidig verslagjaar).
- Een restwaarde op basis van geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode of de verwachte opbrengstwaarde bij verkoop (voorgaand jaar: gelijk aan huidig verslagjaar).
- Een rekenrente van 5,25% (voorgaand jaar: 5,25%) voor WSW-geborgde woningen.
- Een rekenrente van 5,25% (voorgaand jaar: 5,25%) voor niet-WSW-geborgde woningen, bedrijfsmatige en overige onroerende zaken.
- De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen (variërend van 1 tot 50 jaar) (voorgaand jaar: gelijk aan huidig

verslagjaar, de minimale levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is.

- De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het maximale 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.

Verkopen zijn voor een periode van 5 jaar betrokken in de prognose. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geormerkte verkopen.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel- of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. De kavelprijs van € 20.000 minus 3x € 5.000 voor verwachte sloopkosten, proceskosten en uitplaatsingskosten. Indien feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

Herwaardering

Het per saldo positieve verschil tussen de bedrijfswaarde van een complex enerzijds en de boekwaarde die dat complex zou hebben gehad bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen anderzijds, wordt als ongerealiseerde herwaardering (hierna aangeduid als 'herwaarderingsreserve') toegevoegd aan het eigen vermogen. Een per saldo negatief verschil komt ten laste van het resultaat. Positieve en negatieve verschillen op verschillende complexen worden hierbij niet gesaldeerd.

Mutaties in bedrijfswaarde

Mutaties in de bedrijfswaarde van een complex worden als volgt verwerkt:

- Bij een waardestijging: als een ongerealiseerde waardestijging ten gunste van het eigen vermogen (herwaardering) indien en voor zover de bedrijfswaarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies.
- Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor het betreffende complex op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies.

Bijzondere waardeverminderversliezen

Woonwaard beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde.

Bijzondere waardeverminderversliezen worden ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfslasten als 'Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille'.

Terugname van bijzondere waardevermindering

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 was verantwoord. Het verschil in boekwaarde van het actief direct voor herbeoordeling van de bijzondere waardevermindering en direct na deze herbeoordeling wordt als terugname van eerdere afwaardering ten gunste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfskosten als 'Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille'.

Afschrijvingen

Vanaf 2012 zijn de afschrijvingen niet langer gebaseerd op de annuïtaire methode maar wordt per component lineair over de geschatte resterende levensduur afgeschreven over het verschil tussen de boekwaarde per 1 januari 2012 en de geschatte restwaarde van (de component van) het actief. Na verwerking van een mutatie in de bedrijfswaarde geldt de nieuwe bedrijfswaarde vanaf dat moment als basis voor de afschrijvingen in de toekomst.

5.4.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie niet zijnde een vastgoedbelegging.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen aan het begin van het boekjaar. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Bijzondere waardevermindering

Woonwaard beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien de aldus bepaalde actuele waarde lager is dan de tot dat moment geactiveerde kosten wordt een bijzondere waardevermindering verwerkt indien en voor zover deze waardevermindering niet wordt gecompenseerd door een ongerealiseerde herwaardering van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het vastgoed in ontwikkeling gaat behoren. Indien en voor zover de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van het vastgoed in ontwikkeling, dan wordt het vastgoed in ontwikkeling op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Herwaardering

De herwaardering wordt per complex in ontwikkeling bepaald. Het per saldo positieve verschil tussen de actuele waarde van vastgoed in ontwikkeling enerzijds en de boekwaarde die dat complex zou hebben gehad bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen anderzijds, wordt als ongerealiseerde herwaardering (hierna aangeduid als 'herwaarderingsreserve') toegevoegd aan het eigen vermogen. Positieve en negatieve verschillen op verschillende complexen in ontwikkeling worden hierbij niet gesaldeerd.

Afschrijving

Op vastgoed in ontwikkeling wordt niet afgeschreven. Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

5.4.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

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

5.5 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardeinstijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als 'vastgoedbeleggingen in exploitatie' indien ze beschikbaar zijn voor verhuur. Vastgoedbeleggingen, daaronder begrepen vastgoedbeleggingen in ontwikkeling, worden gewaardeerd tegen de reële waarde inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen. De algemene uitgangspunten van Materiële vaste activa (zie paragraaf 4.4) zijn ook van toepassing op Vastgoedbeleggingen, tenzij hierna anders is vermeld.

5.5.1 Commercieel vastgoed in exploitatie

Typering

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

Waarderingsgrondslag

Woonwaard waardeert haar commercieel vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen reële waarde.

Overige uitgangspunten

De overige uitgangspunten van Sociaal vastgoed in exploitatie uit paragraaf 4.4 zijn ook van toepassing op Commercieel vastgoed in exploitatie, met uitzondering van het volgende:

- Als invulling van de actuele waarde geldt niet de bedrijfswaarde maar de reële waarde.

Reële waarde

De reële waarde is gebaseerd op de actuele marktsituatie en omstandigheden per balansdatum en geeft de meest waarschijnlijke prijs weer die redelijkerwijs op balansdatum had kunnen worden verkregen. Toetsing van een eventuele bijzondere waardevermindering vindt plaats indien er aanwijzingen zijn dat zich mogelijk een dergelijke waardedaling heeft voorgedaan. Aanwijzingen kunnen zijn: daling van vastgoedprijzen, daling van exploitatieresultaten van vastgoed, mogelijk kortere levensduur dan aanvankelijk geschat, hogere onrendabele investeringen dan aanvankelijk geschat e.d.

In 2012 hebben zich geen bijzondere aanwijzingen voorgedaan voor een eventuele bijzondere waardevermindering.

De marktwaardewaarderingen zijn tot stand gekomen met inachtneming van de procesrichtlijnen en uitvoeringsrichtlijnen zoals door Woonwaard gedefinieerd. Woonwaard hanteert het waardebegrip van de marktwaarde in verhuurde staat voor haar commercieel vastgoed. In de waardering zijn een groot aantal schattingselementen opgenomen. Voor alle gehanteerde aannames en uitgangspunten is door een externe taxateur een aannemelijkheidverklaring m.b.t. tot de marktconformiteit afgegeven. De waardering wordt jaarlijks door een externe taxateur getoetst.

In alle gevallen wordt tevens rekening gehouden met de contractuele verplichtingen van Woonwaard, zoals lopende huurcontracten. Bovenstaande waardebevestigingen zijn uitgevoerd door externe taxateurs van taxatievalidatie instituten die zijn erkend door de Stichting Taxaties en Validaties (STenV).

5.5.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Woonwaard verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Woonwaard kent in dit kader alleen verkopen met een terugkoopplicht, welke transacties kwalificeren als een financieringstransactie.

Deze als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies;
 - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

5.5.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde een vastgoedbelegging.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen aan het begin van het boekjaar. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde.

Mutatie reële waarde

Mutaties in de reële waarde van Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Mutaties in de reële waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'niet-gerealiseerde herwaardering' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

5.6 Financiële vaste activa

5.6.1 *Acquisities en desinvesteringen van groepsmaatschappijen*

Vanaf de overnamedatum worden de resultaten en de identificeerbare activa en passiva van de overgenomen vennootschap opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. De overnamedatum is het moment dat overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend op de betreffende vennootschap.

De verkrijgingsprijs bestaat uit het geldbedrag of het equivalent hiervan dat is overeengekomen voor de verkrijging van de overgenomen onderneming vermeerderd met eventuele direct toerekenbare kosten. Indien de verkrijgingsprijs hoger is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva wordt het meerdere als goodwill geactiveerd onder de immateriële vaste activa. Indien de verkrijgingsprijs lager is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva, dan wordt het verschil (negatieve goodwill) als overlopende passiefpost opgenomen.

De maatschappijen die in de consolidatie betrokken zijn, blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht; deconsolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen

5.6.2 *Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend*

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is. De negatieve vermogenswaarde zal eerst in mindering worden gebracht op vorderingen. Pas wanneer dan een negatief saldo overblijft, zal er eventueel een voorziening worden opgenomen.

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

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

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaarding worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

5.6.3 *Andere deelnemingen*

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

5.6.4 *Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen*

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

5.6.5 *Latente belastingvorderingen*

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.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

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

Belastinglatenties worden 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%).

5.6.6 *Overige vorderingen*

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.6.7 *Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa*

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Woonwaard op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Woonwaard de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst- en verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderverslies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

5.7 Voorraden

5.7.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd of aangekocht vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, alsmede de in overeenstemming met paragraaf 6.3.12 toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurrantheid van de voorraden.

5.7.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, alsmede toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurrantheid van de voorraden.

5.7.3 Voorraad materialen

De voorraad materialen wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

5.8 Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden wordt gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst. Indien van toepassing, worden hierop de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen in mindering gebracht. Indien het saldo van alle onderhanden projecten negatief is, worden onderhanden projecten gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

5.9 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.10 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.

5.11 Egalisatierekening

De rechten op exploitatiesubsidies vallend binnen het regime van het Besluit Woninggebonden Subsidies worden verantwoord in het jaar van ontstaan. De bijdragen worden jaarlijks ten gunste van het resultaat gebracht overeenkomstig de jaarlijkse voorgecalculeerde tekorten van de betreffende exploitaties.

5.12 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

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

5.12.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van de kasstroomgenererende eenheid waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

5.12.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

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.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen, voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

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

Belastinglatenties worden 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%).

5.12.3 *Langlopende schulden*

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

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 en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd.

In leningen besloten derivaten worden niet afgesplitst en niet separaat verantwoord. Het effect van de dergelijke contractuele bepalingen wordt meegenomen in de effectieve rentevoet en de reële waarde ervan wordt toegelicht in paragraaf 10.11.

5.13 **Leasing**

5.13.1 *Operationele leasing*

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Woonwaard ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

5.14 **Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)**

Woonwaard maakt gebruik van rentederivaten. Deze worden tegen geamortiseerde kostprijs opgenomen. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast.

Woonwaard past waar mogelijk kostprijs hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door Woonwaard middels een test periodieke effectiviteit van de hedge getoetst. Dit gebeurt 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, indien de kritische kenmerken van het hedge instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

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 dat Woonwaard derivaten tegen kostprijs waardeert, omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

Het ineffectieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt indien het hedge-instrument een negatieve reële waarde heeft.

6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 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.

6.1.1 Opbrengstverantwoording algemeen

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.

6.1.2 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.

6.2 Bedrijfsopbrengsten

6.2.1 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2012 bedroeg dit maximumpercentage 2,3%.

6.2.2 Opbrengsten servicecontracten

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

6.2.3 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.

6.2.4 Projectopbrengsten

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 kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

6.2.5 *Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille*

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Netto verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

6.2.6 *Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf*

De toegerekenende interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord, met uitzondering van geactiveerde rente welke onder de financiële baten en lasten worden opgenomen.

6.3 **Bedrijfslasten**

6.3.1 *Afschrijvingen op materiële vaste activa*

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De afschrijvingen op Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gebaseerd op basis van de actuele waarde (vervangingswaarde of lagere bedrijfswaarde).

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op reële waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven. Ook wordt er niet afgeschreven op sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel met een verkoopbestemming binnen 5 jaar.

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

Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

6.3.2 *Overige waardeveranderingen materiële vaste activa*

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboekingen uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugneming daarvan. (Mutaties in) bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

6.3.3 *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 erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of de vastgoed beleggingen.

6.3.4 *Lonen en salarissen en sociale lasten*

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

6.3.5 *Pensioenlasten*

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 106% (2011: 101%). 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).

6.3.6 *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 blijkende 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.

6.3.7 *Leefbaarheid*

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woonwaard, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

6.3.8 *Overige bedrijfslasten*

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

6.3.9 *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op reële waarde geactiveerde activa.

6.3.10 *Uit de overige reserves gerealiseerde herwaardering vastgoedportefeuille*

De uit de overige reserves gerealiseerde herwaardering vastgoedportefeuille hebben betrekking op de gerealiseerde herwaardering op sociaal vastgoed door afschrijving en verkoop.

6.3.11 *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.

6.3.12 *Activeren van rentelasten*

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

6.3.13 *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 openingsbalans 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.

7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar is een nieuw treasurystatuut vastgesteld door de bestuurder en goedgekeurd door de raad van commissarissen. In het treasurystatuut wordt het gebruik van payerswaps en gekochte rentecaps onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Woonwaard dient het gebruik van deze afgeleide financiële instrumenten (derivaten) ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover het gericht is op het beperken van financieringsrisico's vanwege rentestijgingen. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Woonwaard houdt zich conform haar treasurystatuut onverkort aan de "Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting" die per 1 oktober 2012 zijn geformaliseerd.

Valutarisico

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

Renterisico

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonwaard risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Woonwaard renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt Woonwaard een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de actuele prognoses, daarbij rekening houdend met het door het WSW afgegeven faciliteringsvolume, (b) alleen vastrentend indien het rentetarief lager is dan het toegestane percentage vastgesteld door het WSW, (c) zo gelijkmatig mogelijke jaarlijkse lasten aan rente en aflossingen over een planningshorizon van minimaal 10 jaar, (d) maximaal 15% van de netto financieringsportefeuille mag in enig jaar in aanmerking komen voor herfinanciering, waarbij dit in drie opeenvolgende jaren niet meer mag zijn dan 40%, (e) minimaal 5% van de netto financieringsportefeuille moet binnen 3 maanden aflosbaar zijn (kasgeld leningen en vervroegd aflosbare leningen) en (f) bij aantrekken van financiering dient, indien mogelijk, bij tenminste drie partijen offerte te worden aangevraagd. Voor de financiering wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldaten en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldaten van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen. Derivaten mogen uitsluitend worden aangetrokken ter hedging van variabele leningen die voor of tegelijk met het derivaat zijn aangetrokken. De payerswaps mogen geen langere looptijd hebben dan het lopende jaar en de direct daarop volgende negen kalenderjaren.

Bij een stijging van de marktrente met 1% neemt de te betalen rente onder gelijk blijvende omstandigheden in een jaar met € 0,4 miljoen toe.

Kredietrisico

Woonwaard heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten en effecten. Woonwaard maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat Woonwaard loopt per balansdatum zijn als volgt:

	31 december 2012
	(x €1.000)
Banktegoed	40.339
Kredietlimiet	14.883
Reeds vastgelegde nog te ontvangen leningen	20.000
Totaal	<u>75.222</u>

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woonwaard zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Ultimo 2012 heeft Woonwaard investeringverplichtingen uitstaan voor een bedrag van € 9,4 miljoen, waarvoor voldoende middelen beschikbaar zijn. Woonwaard houdt een ruime liquiditeitspositie aan als buffer voor de derivaten. Tevens beschikt Woonwaard over een kredietfaciliteit bij de Rabobank van € 15,0 mln. De vervalkalender van de bestaande leningportefeuille wordt constant gemonitord.

Daarnaast loopt Woonwaard liquiditeitsrisico uit hoofde van haar derivatenportefeuille. Woonwaard heeft met een aantal van haar derivatentegenpartijen afspraken gemaakt over het uitwisselen van onderpand. Bij een daling van de markttrente (IRS-curve) met 1%-punt dient Woonwaard circa € 12,6 miljoen additioneel aan onderpand te storten; bij een daling van 2%-punten dient Woonwaard circa € 39,1 miljoen aan additioneel onderpand te storten.

Beschikbaarheidsrisico

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

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

8.1 Algemeen

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 verplichtingenwaardering vaste activa.

8.2 Materiële vaste activa, bedrijfswaarde

Woonwaard heeft meerdere complexen waarbij sprake is van bijzondere waardeverminderingen, doordat de bedrijfswaarde lager is dan de boekwaarde zonder bijzondere waardevermindering. Hierdoor hebben schattingen waarop de bedrijfswaarde is gebaseerd een belangrijke invloed op de waardering van het Sociaal vastgoed in exploitatie en het resultaat over het boekjaar.

De kasstromen waarop de bedrijfswaarden zijn gebaseerd hebben in het algemeen een redelijk voorspelbaar trendmatig karakter. De volgende aspecten kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een grotere onzekerheid.

Verhuurdersheffing

De sector wordt naar verwachting geconfronteerd met een verhuurdersheffing. De basis voor deze heffing, en precieze hoogte ervan in de komende jaren en het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan, zijn nog onzeker. Woonwaard heeft in de bepaling van de bedrijfswaarde rekening gehouden met een heffing waartoe op balansdatum in wet- en regelgeving is besloten.

Verkoopportefeuille

Als onderdeel van de bedrijfswaardeberekeningen is rekening gehouden met de verkoop van in totaal 220 woningen. Dit aantal is gebaseerd op het neerwaarts bijgestelde verkoopplan 2013-2017. De doorstroming op de woningmarkt stagneert en de opbrengsten van woningverkopen staan onder druk. De woningverkopen vormen een onzeker element in de berekeningen.

8.2.1 Vastgoedbeleggingen, reële waarde

Een door Woonwaard aangewezen erkend en bevoegd taxateur heeft de waarde van de commerciële vastgoedportefeuille gewaardeerd middels de BAR-methode.

8.2.2 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.

8.3 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 2011 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 kan de fiscale last over 2012 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan en kunnen belastinglatenties een andere waarde kennen.

Woonwaard staat aan het hoofd van een fiscale eenheid voor vennootschapsbelasting. Binnen deze fiscale eenheid worden belastingen toegerekend aan de dochtermaatschappijen alsof zij zelfstandig belastingplichtig zijn.

9 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt voor de bepaling van de kasstromen uit operationele activiteiten het bedrijfsresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar en voor 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, met uitzondering van deposito's met een looptijd langer dan drie maanden. 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, rekening houdend met de onder overige schulden opgenomen 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 op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

10 Toelichting op de geconsolideerde balans

10.1 Materiële vaste activa

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	Sociaal vastgoed in exploitatie (x € 1.000)	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (x € 1.000)	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (x € 1.000)	Totaal (x € 1.000)
Stand per 31 december 2011				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	642.924	41.120	10.011	694.055
Herwaarderings	-	-	-	-
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	163.100-	15.198-	3.766-	182.064-
Boekwaarden per 31 december 2011	479.824	25.922	6.245	511.991
Effecten stelselwijziging	237.093	-	-	237.093
Boekwaarden per 1 januari 2012	716.917	25.922	6.245	749.084
Mutaties 2012				
Investerings	547	31.614	1.436	33.597
Desinvestering	3.222-	-	-	3.222-
Herwaarderings	38.478	-	-	38.478
Afschrijvingen	31.152-	-	570-	31.722-
Overige waardeveranderingen	15.744	7.021-	-	8.723
Overboekings binnen vaste activa	21.690	24.287-	-	2.597-
Overboeking van/naar voorziening	-	8.852-	-	8.852-
Overboekings van/naar voorraad	125	-	-	125
Totaal mutaties	42.210	8.546-	866	34.530
Stand per 31 december 2012				
Verkrijgingsprijzen	684.348	29.442	11.447	725.237
Herwaarderings	225.468	-	-	225.468
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	150.689-	12.066-	4.336-	167.091-
Boekwaarden	759.127	17.376	7.111	783.614

Woonwaard onderscheidt in het sociaal vastgoed in exploitatie de volgende componenten en afschrijvingstermijnen:

- Grond geen afschrijvingen
- Opstal lineair 40-50 jaar
- Installaties lineair 10-30 jaar
- Inrichting lineair 10-30 jaar

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Grond geen afschrijvingen
- Opstal lineair 30-40 jaar jaar
- Installaties lineair 10 jaar
- Inventaris lineair 5 jaar
- Automatisering lineair 3-5 jaar

In het boekjaar werd terzake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag ad € 678.000 aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 4,35%.

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Door de corporatie is een verkoopplan opgesteld waarin 455 onroerende zaken voor verkoop zijn geormerkt. Naar verwachting zullen 50 woningen (35 regulier en 15 koopgarant) binnen één jaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 7 miljoen. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 2,5 miljoen.

Onder de rubriek vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is een grondpositie opgenomen met een boekwaarde van € 642.000, welke in 2009 is verworven met het oog op toekomstige woningbouw. Deze locatie is in het bestemmingsplan van de betreffende gemeente aangegeven als toekomstig verstedelijkingsgebied.

10.2 Vastgoedbeleggingen

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

	Commercieel vastgoed in exploitatie (x € 1.000)	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (x € 1.000)	Totaal (x € 1.000)
Stand per 31 december 2011			
Verkrijgingsprijzen	58.236	41.630	99.866
Herwaarderingen	-	14.850	14.850
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	14.774-	-	14.774-
Boekwaarden	43.462	56.480	99.942
Effecten stelselwijziging			
Boekwaarden per 1 januari 2012	13.064	-	13.064
	56.526	56.480	113.006
Mutaties 2012			
Investerings	3.447	6-	3.441
Desinvesterings	4.091-	-	4.091-
Herwaardering	3.568-	3.974-	7.542-
Afschrijvingen	-	-	-
Overige waardeveranderingen	-	-	-
Overboekingen binnen vaste activa	1.093	1.504	2.597
Overboeking van/naar voorziening	-	-	-
Overboekingen van/naar voorraad	678	1.413-	735-
Totaal mutaties	2.441-	3.889-	6.330-
Stand per 31 december 2012			
Verkrijgingsprijzen	53.797	40.954	94.751
Herwaarderingen	18.928	11.637	30.565
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	18.640-	-	18.640-
Boekwaarden	54.085	52.591	106.676

De actuele waarde gebaseerd op bedrijfswaarde van het commerciële vastgoed in exploitatie bedraagt € 56,5 miljoen. Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde met € 2,4 miljoen gemuteerd.

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 407 woningen opgenomen. Deze woningen zijn verkocht met een terugkoopplicht. Er wordt gebruik gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. De contracten zijn gebaseerd op het Koopgarant-principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 10% en 33%.

10.3 Financiële vaste activa

Het verloop van de financiële vaste activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	<i>Andere deelnemingen</i>	<i>Latente belastingvorderingen</i>	<i>Overige vorderingen</i>	<i>Totaal</i>
	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)
<i>Stand per 1 januari 2012</i>	3.713	17.900	900	22.513
Investerings	60	-	70	130
Resultaat deelnemingen	1.036	-	-	1.036
Dividend	-1.694	-	-	-1.694
Desinvesteringen	-1.263	-	-297	-1.560
Overige mutaties via resultaat	-	-6.900	-	-6.900
<i>Stand per 31 december 2012</i>	<u>1.852</u>	<u>11.000</u>	<u>673</u>	<u>13.525</u>
Inbegrepen in de stand per 31 december 2012 zijn:				
- bedragen met een looptijd korter dan 1 jaar	n.v.t.		93	93

10.3.1 Deelnemingen

De deelnemingen betreffen:

	<u>Statutaire zetel</u>	<u>Totaal</u>
Helavron Beheer BV	Alkmaar	45%
Hallokaties CV	Alkmaar	45%
Eendragt Beheer BV	Alkmaar	33%
De Eendragt CV	Assendelft	33%

Woonwaard participeert als commanditair vennoot in Hallokaties CV en De Eendragt CV en voert daar geen behorende taken uit.

10.3.2 Belastinglatenties

De belastinglatentie is als vordering opgenomen voor het verschil tussen de fiscale waardering en de waardering in de jaarrekening van de onroerende zaken (€ 6 miljoen), de langlopende schulden (€ 2 miljoen) en verrekenbare verliezen (€ 3 miljoen). De latentie zal niet binnen één jaar worden gerealiseerd.

De latente belastingvordering is opgenomen tegen contante waarde. Bij waardering op contante waarde over deze periode vindt de discontering van de waarderingsverschillen plaats tegen een netto rente van 3,0%. Dit percentage is afgeleid uit de voor de Woonwaard geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2012 van 4,0%, onder aftrek van het nominale belastingtarief van 25%. Omdat het verschil in de fiscale en commerciële waardering van de vastgoedportefeuille in exploitatie naar verwachting pas na lange tijd tot afwikkeling komt is de contante waarde hiervan verwaarloosbaar. Het nominale bedrag van het volledige verschil tussen de fiscale en de commerciële waardering heeft een omvang van circa € 190 miljoen.

10.3.3 Overige

Onder de overige vorderingen is een lening opgenomen die is verstrekt aan Eendragt CV voor een bedrag van € 50.000 (2011: € 1.050.000). Deze vordering is achtergesteld ten opzichte van het door de Rabobank aan De Eendragt CV 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 CV is deze vordering (evenals voorgaand jaar) volledig voorzien.

Een onder de overige financiële vaste activa opgenomen bedrag van € 105.000 (2011: € 174.000) heeft betrekking op de voorfinanciering van de (operational) 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 € 28.000 (2011: € 46.000).

10.4 Voorraden

	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Voorraad onderhanden werk	1.295	2.675
Voorraad woningen voor verkoop (overige voorraden)	1.321	295
Voorraad materialen (magazijn) (overige voorraden)	43	287
	<u>2.659</u>	<u>3.257</u>

In het boekjaar werd terzake van voorraad onderhanden werk en onderhanden projecten (10.5) een bedrag ad € 260.000 aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 4,35%.

10.5 Onderhanden projecten

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. De voorraden zijn gewaardeerd tegen kostprijs.

	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Kosten onderhanden projecten	513	1.221
Minus: totaal ontvangen voorschotten	(409)	0
	<u>104</u>	<u>1.221</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 (2011: nihil).

10.6 Vorderingen

Onder de vorderingen zijn geen posten opgenomen met een verwachte resterende looptijd langer dan 1 jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

10.6.1 Huurdebiteuren

	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Huurdebiteuren	916	873
Af: voorziening wegens oninbaarheid	(280)	(275)
Totaal huurdebiteuren	<u>636</u>	<u>598</u>

10.6.2 Overige vorderingen

	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Te ontvangen koopsommen verkoop bestaande bouw	530	1.575
Te ontvangen verkooptermijnen nieuwbouw	362	898
Te ontvangen subsidies	832	1.070
Overige vorderingen	1.156	946
Totaal overige vorderingen	<u>2.880</u>	<u>4.489</u>

10.7 Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de rechtspersoon.

10.8 Groepsvermogen

Het groepsvermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening bij het eigen vermogen nader toegelicht.

10.9 Egalisatierekening

Het verloop van de egalisatierekening is als volgt:

	<u>BWS-</u> <u>subsidie</u>
	(x € 1.000)
Stand per 1 januari	448
Toekenningen	0
Toevoegingen rente	34
Vrijval ten gunste van de exploitatie	(129)
Stand per 31 december	<u>353</u>

10.10 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	<u>Stand per</u> <u>1 januari 2012</u>	<u>Dotaties</u>	<u>Onttrek-</u> <u>kingen</u>	<u>Vrijval</u>	<u>Stand per 31</u> <u>december 2012</u>
	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Onrendabele investeringen nieuwbouw	2.765	5.620	(5.358)	0	3.027
Onrendabele investeringen strategisch onderhoud	3.762	3.930	(3.153)	(733)	3.806
Overige voorzieningen	340	0	(340)	0	0
Totaal	<u>6.867</u>	<u>9.550</u>	<u>(8.851)</u>	<u>(733)</u>	<u>6.833</u>

De voorzieningen hebben overwegend een kortlopend karakter, en worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

10.10.1 Onrendabele investeringen nieuwbouw en strategisch onderhoud

De voorzieningen voor onrendabele investeringen nieuwbouw en strategisch onderhoud betreffen het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de realisatie van nieuwbouw huurwoningen en strategisch onderhoud aan bestaande woningen, waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

10.10.2 Overige voorzieningen

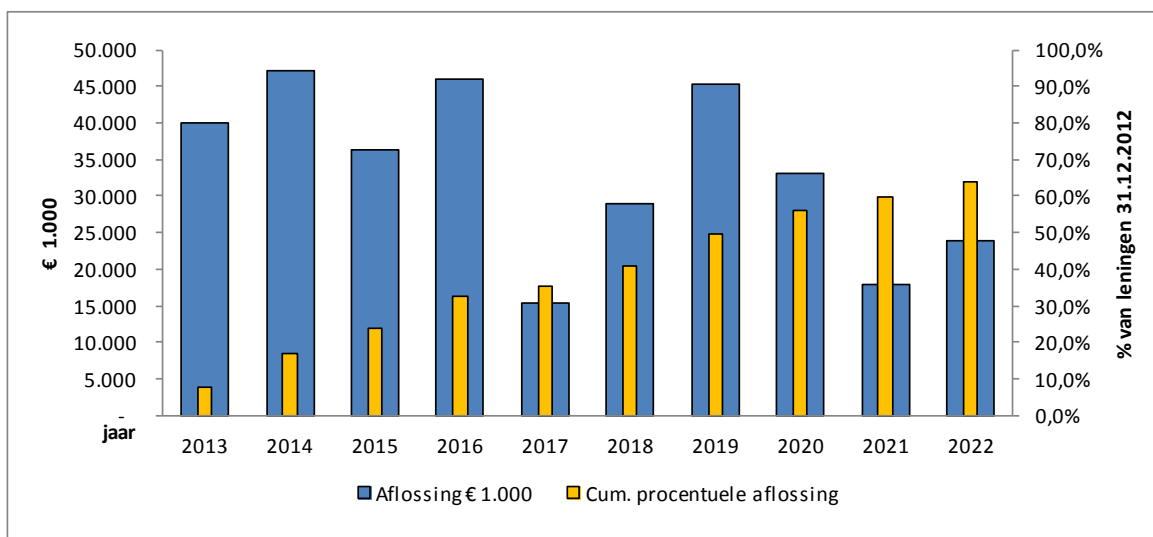
De overige voorzieningen betreffen het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de aankoop van huurwoningen.

10.11 Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2012 (x € 1.000)	Aflossings- verplichting 2013 (x € 1.000)	Aflossings- verplichting > 5 jaar (x € 1.000)
Leningen overheid	1.725	1.343	0
Leningen kredietinstellingen	519.113	38.681	336.163
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	53.765	0	0
	<u>574.603</u>	<u>40.024</u>	<u>336.163</u>
Opgenomen onder kortlopende schulden	<u>(40.024)</u>		
	<u><u>534.579</u></u>		

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

Het verschema van de langlopende leningen (overheid en kredietinstellingen) in de komende 10 jaar is hieronder grafisch weergegeven:



10.11.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

Verloop

De mutaties in 2012 van de leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	Leningen overheid (x € 1.000)	Leningen kredietin- stellingen (x € 1.000)	Totaal (x € 1.000)
Stand per 1 januari	2.064	475.936	478.000
Bij: nieuwe leningen	0	88.400	88.400
Af: aflossingen	339	45.223	45.562
Stand per 31 december	<u>1.725</u>	<u>519.113</u>	<u>520.838</u>

Kenmerken leningportefeuille

Voor een totaal bedrag van € 186 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 € 139 miljoen is het renterisico van deze leningen afgedekt middels payerswaps. Deze swaps hebben dezelfde modaliteiten als de in de hedgerelatie betrokken leningen, waardoor er sprake is van een effectieve hedge.

Na het effect van de swaps is de gemiddelde rente op de afgedekte variabel rentende leningen 4,5% (2011: 4,5%).

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 520 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Overige zekerheden die voor de leningen zijn gegeven zijn opgenomen in de toelichting op de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt ca. € 592 miljoen (nominaal € 520 miljoen).

Basisrenteleningen

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 26 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,0% (2011: 3,0%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald, wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,1%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Jaar	Hoofdsom	Afgesproken	Nog af te spreken
2013	16.000	16.000	0
2014	0	0	0
2015	0	0	0
2016	10.000	0	10.000
2017	16.000	0	16.000

Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een break cost te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

Kenmerken derivatenportefeuille

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 marktwaarde dan de afgesproken threshold tot een margin call. Woonwaard heeft ultimo 2012 derivatencontracten met 4 partijen. De specificatie, inclusief € 20 miljoen aan derivaten met een ingangsdatum na 31 december 2012, is als volgt:

	totale hoofdsom	threshold	marktwaarde 31-12-2012	betaald op margin calls 31-12-2012	break- clause
ISDA + CSA					
Deutsche Bank	€ 20,0 mln.	€ 7,5 mln.	-/- € 4,0 mln.	-	ja, mutual, elke 5 jaar
overig contract					
ABN AMRO	€ 47,1 mln.	€ 9,0 mln.	-/- € 10,8 mln.	-	nee
BNG	€ 15,8 mln.	€ 5,0 mln.	-/- € 1,1 mln.	-	nee
Rabobank	€ 76,6 mln.	€ 17,5 mln.	-/- € 18,0 mln.	-	nee

Woonwaard loopt als gevolg van herfinancieringen in 2014 een renterisico over een bedrag van € 47 miljoen, waarvan door het afsluiten van een swapovereenkomst met een startdatum in de toekomst reeds € 20 miljoen is afgedekt.

Het vervalschema van de derivatenportefeuille (exclusief forward starting contracten) is als volgt:

<i>Jaar</i>	<i>Hoofdsom</i>
2014	15.800
2017	8.600
2018	12.000
2019	40.000
2020	17.000
2021	15.000
2022	14.000
2032	17.100
	<u>139.500</u>

Marktwaaarde

De reële waarde van de derivaten bedraagt per balansdatum € 34 miljoen (2011: € 32 miljoen) negatief.

Beleidsregels van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Op grond van de beleidsregels van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 5 september 2012, nr. 2012-000051585 dient Woonwaard een plan van aanpak op te stellen voor de afbouw van dat deel van de derivatenportefeuille waarbij sprake is van toezichtbelemmerende bepalingen. Door de externe toezichthouder, het CFV, zijn nog geen aanwijzingen gegeven over de aard en inhoud van het op te stellen plan van aanpak. In de voorliggende jaarrekening is hier derhalve geen rekening mee gehouden. De onderliggende derivaten zijn momenteel voor de negatieve marktwaaarde van € 34 miljoen begrepen in een hedge relatie. Bij een eventuele afwikkeling van deze contracten zal de negatieve marktwaaarde worden toegerekend aan de resterende periode van de hedge relatie. Woonwaard heeft niet de intentie om deze contracten af te wikkelen.

10.11.2 *Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

	2012	2011
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Schuld per 1 januari	<u>56.452</u>	<u>48.725</u>
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	3.330	9.558
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	(2.011)	(919)
Opwaarderingen		
Afwaarderingen	(4.006)	(912)
	<u>(2.687)</u>	<u>7.727</u>
<i>31 december</i>		
Schuld per 31 december	<u>53.765</u>	<u>56.452</u>

10.12 Kortlopende schulden

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Schulden aan kredietinstellingen	40.024	45.561
Schulden aan leveranciers	5.698	6.161
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.154	2.592
Overige schulden	1.813	1.674
Overlopende passiva	14.401	13.844
	<u>65.090</u>	<u>69.832</u>

Het saldo van de schulden aan kredietinstellingen bestaat per 31 december 2012 en 31 december 2011 volledig uit het kortlopende deel van de langlopende schulden.

In het saldo van belastingen en premies sociale verzekeringen is voor 2012 een bedrag van € 1,9 miljoen opgenomen met betrekking tot BTW.

Onder de overlopende passiva is een bedrag opgenomen ad € 9,1 miljoen met betrekking tot nog te betalen rente aan leningen.

De kortlopende schulden hebben een verwachte looptijd van minder dan één jaar of zijn direct opeisbaar.

10.13 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

10.13.1 Aan- en verkopen woningen

Op balansdatum zijn woningen aangekocht of verkocht waarbij de verkoopaktes zijn getekend maar waarbij de overeenkomsten nog niet bij de notaris zijn gepasseerd.

Omschrijving	Transactie	Bedrag
Bestaande bouw	Verkoop	€ 1.630.000
Nieuwbouw	Verkoop	€ 4.658.000
Terugkoop koopgarant	Aankoop	€ 204.000

10.13.2 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 saldooverrekening voor drie rekeningen.
- 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.

10.13.3 Investeringsverplichtingen

Voor de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten zijn reeds verplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 5,9 miljoen. Voor planmatig en strategisch onderhoudprojecten zijn verplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 2,3 miljoen. Er is een turnkeyovereenkomst gesloten voor de aankoop van 6 woningen voor een bedrag van € 1,2 miljoen.

10.13.4 Obligo WSW

Ten behoeve van de borgstelling bij het WSW dient een obligo te worden aangehouden. Per 31 december 2012 heeft de corporatie een obligo uitstaan ten bedrage van € 20,0 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.

10.13.5 *Leningovereenkomst*

Er zijn in 2012 leningovereenkomsten afgesloten voor een bedrag van € 20 miljoen waarvan storting plaatsvindt na balansdatum.

10.13.6 *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 € 221.000 (2011: € 170.000).

10.13.7 *Garantstellingen*

Voor De Eendragt CV staat Woonwaard garant voor de rentebetaling van de kredietfaciliteit ter grootte van € 3,8 miljoen. Daarnaast staat Woonwaard garant voor de jaarlijkse rente en aflossing van drie door de Bank Nederlandse Gemeenten aan Yeast City Housing (Zuid-Afrika) verstrekte 20-jarige leningen. De door Woonwaard geborgde hoofdsom bedraagt € 661.432. 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.

10.13.8 *Heffing saneringsfonds*

Voor 2013 is de saneringsheffing vastgesteld op 4% van de brutohuur. Woonwaard zal in 2013 naar verwachting € 3.150.000 moeten afdragen aan door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodleidende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

10.14 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woonwaard en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met de meeste van haar deelnemingen heeft Woonwaard naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Er hebben in het boekjaar geen (materiële) transacties met niet geconsolideerde verbonden partijen plaatsgevonden

11 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

11.1 Huuropbrengsten

De geografische onderverdeling van de nettohuuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Gemeente Alkmaar	44.455	43.253
Gemeente Graft de Rijp	2.810	2.741
Gemeente Bergen	-	109
Gemeente Heiloo	96	26
Gemeente Heerhugowaard	27.806	27.329
Gemeente Langedijk	1.307	1.059
	<u>76.474</u>	<u>74.517</u>

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

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

11.2 Overheidsbijdragen

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Vrijval egalisatierekening BWS-subsidie	129	201
Overige rijksbijdragen	31	17
Totaal overheidsbijdragen	<u>160</u>	<u>218</u>

11.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Netto opbrengst verkopen bestaand bezit	12.194	14.328
Af: Boekwaarde	<u>(7.313)</u>	<u>(9.376)</u>
Verkoopresultaat bestaand bezit	<u>4.881</u>	<u>4.952</u>

11.4 Overige bedrijfsopbrengsten

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Beheerdiensten	30	30
Opbrengsten VVE Beheer	744	572
Opbrengsten service abonnement	461	526
Resultaat verkoop ontwikkelrechten	0	1.433
Overige bedrijfsopbrengsten	<u>1.021</u>	<u>908</u>
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>2.256</u>	<u>3.469</u>

11.5 Afschrijvingen op materiële vaste activa

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(x €1.000)	(x €1.000)
Afschrijving sociaal vastgoed in exploitatie	31.152	29.309
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	570	649
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	<u>31.722</u>	<u>29.958</u>

11.6 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Bijzondere waardeverminderingen onroerende zaken in exploitatie	€ 12.951	€ 17.977
Bijzondere waardeverminderingen onroerende zaken in ontwikkeling	€ 16.571	€ 5.575
Afboeking acquisitiekosten projecten	€ 288	-
	<u>€ 29.810</u>	<u>€ 23.552</u>
Terugname bijzondere waardevermindering onroerende zaken in exploitatie	€ 28.694-	€ 17.436-
Terugname bijzondere waardevermindering onroerende zaken in ontwikkeling	€ 732-	€ 197-
	<u>€ 29.426-</u>	<u>€ 17.633-</u>
	<u>€ 384</u>	<u>€ 5.919</u>

11.7 Lasten onderhoud

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(x €1.000)	(x €1.000)
Planmatig onderhoud	12.272	12.565
Dagelijks onderhoud	5.487	5.888
Onderhoud via VVE	1.333	1.052
Totaal	<u>19.092</u>	<u>19.505</u>

11.8 Leefbaarheid

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(x €1.000)	(x €1.000)
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	286	315
Mens gerelateerde leefbaarheid	595	871
Totaal leefbaarheid	<u>881</u>	<u>1.186</u>

11.9 Overige bedrijfslasten

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(x €1.000)	(x €1.000)
Belastingen	4.579	4.426
Verzekeringen	420	311
Saneringsheffing	0	317
Diverse bedrijfslasten	4.439	4.604
Afwaardering vorderingen	278	327
Totaal overige bedrijfslasten	<u>9.716</u>	<u>9.985</u>

11.10 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(x €1.000)	(x €1.000)
Herwaardering commercieel vastgoed in exploitatie	(3.568)	0
Herwaardering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	(3.974)	443
Herwaardering schulden uit hoofde van verkopen onder voorwaarden	4.007	912
	<u>(3.535)</u>	<u>1.355</u>

11.11 Uit de overige reserves gerealiseerde herwaardering vastgoedportefeuille

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(x €1.000)	(x €1.000)
Gerealiseerde herwaardering sociaal vastgoed in exploitatie	13.501	12.552
	<u>13.501</u>	<u>12.552</u>

11.12 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(x €1.000)	(x €1.000)
<i>Rente financiële vaste activa</i>		
Overige financiële vaste activa	40	73
<i>Rente op vorderingen</i>		
Overige	29	2
Rente op liquide middelen	167	98
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>236</u>	<u>173</u>

11.13 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
<i>Toegevoegde rente aan:</i>		
- Egalisatierekeningen	35	46
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
- Leningen overheid	136	308
- Leningen kredietinstellingen	21.149	21.440
- Overige schulden	83	87
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
- Overige schulden	25	30
<i>Af: geactiveerde rente</i>	-938	-1835
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>20490</u>	<u>20.076</u>

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 4,35%.

11.14 Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2012</u>
	(x €1.000)
Acute belastingen	0
Mutatie latente belastingen in 2012	6.900
	<u>6.900</u>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De hogere effectieve belastingdruk wordt vooral veroorzaakt door een daling van de latentie die is opgenomen voor verwachte verkopen van woningen in de eerste 5 jaar na balansdatum. Daarnaast spelen het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde of belaste winstbestanddelen een rol. Dit betreft ondermeer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed en de verwerking van interest.

Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

11.15 Resultaat deelnemingen

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Resultaat deelneming Hallocaties CV	693	0
Resultaat deelneming Eendragt CV	386	(2.000)
Resultaat overige deelnemingen	(43)	0
Totaal resultaat deelnemingen	<u>1.036</u>	<u>(2.000)</u>

11.16 Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Controle van de jaarrekening	45	50
Andere controlewerkzaamheden	5	5
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
	<u>50</u>	<u>55</u>

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Woonwaard en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

12 Overige informatie

12.1 Werknemers

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Aantal werknemers		
Gemiddeld aantal medewerkers in het boekjaar op fulltimebasis (fte)	165	176
Aantal medewerkers einde boekjaar op fulltimebasis (fte)	156	177
Aantal medewerkers einde boekjaar	178	197

Woonwaard heeft geen medewerkers in dienst die werkzaam zijn buiten Nederland (2011: 0).

Het hierin per einde boekjaar begrepen aantal werknemers bij geconsolideerde maatschappijen bedraagt 11 (2011: 0).

12.2 Pensioenlasten

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
CAO-premie (SPW)	1.428	1.497
Kosten indexatie boven CAO	28	703
Overige pensioenlasten	67	36
Vrijval reservering collectieve waardeoverdracht	0	(2.100)
Totaal pensioenlasten	<u>1.523</u>	<u>136</u>

12.3 Bestuurders en commissarissen

Informatie over de bezoldiging van de bestuurder is herleidbaar tot een enkele natuurlijke persoon en is daarom achterwege gelaten. De bestuurder van Woonwaard confirmeert zich aan de "Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties", waarover Woonwaard in haar Volkshuisvestelijk Verslag 2013 nadere informatie verschaft.

De bezoldiging van de raad van commissarissen wordt onderstaand gespecificeerd. Er is geen sprake van andere vergoedingen, zoals vergoedingen voor deelname aan commissies.

	Als lid van de raad van commissarissen	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Naam		
H. Meijdam (Voorzitter)	€ 18.485	€ 18.407
J.H.R. Bergh	€ 11.482	€ 11.363
Th.A.G. Faassen	€ 12.354	€ 11.646
P.M.J.M. Hoogenbosch	€ 11.637	€ 11.229
E. Lindeman	€ 11.468	€ 11.286
C.E. Schouten	€ 11.842	€ 8.735
Totaal	<u>€ 77.628</u>	<u>€ 72.666</u>

Enkelvoudige jaarrekening

13 Enkelvoudige balans per 31 december 2012

(na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA	ref.	2012	2011
		(x € 1.000)	(x € 1.000)
Vaste activa			
<u>Materiële vaste activa</u>			
- Sociaal vastgoed in exploitatie		759.127	716.917
- Sociaal vastgoed in ontwikkeling		17.376	25.913
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		7.111	6.245
Subtotaal		<u>783.614</u>	<u>749.075</u>
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
- Commercieel vastgoed in exploitatie		54.085	56.526
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		52.591	56.480
Subtotaal		<u>106.676</u>	<u>113.006</u>
<u>Financiële vaste activa</u> [15.2]			
- Deelnemingen		2.843	4.719
- Belastinglatenties		11.000	17.900
- Overige		673	690
Subtotaal		<u>14.516</u>	<u>23.309</u>
Totaal vaste activa		<u>904.806</u>	<u>885.390</u>
Vlottende activa			
<u>Voorraden</u>			
- Voorraad onderhanden werk		1.295	737
- Overige voorraden		1.364	582
Subtotaal		<u>2.659</u>	<u>1.319</u>
<u>Onderhanden projecten</u>		104	1.221
<u>Vorderingen</u>			
- Huurdebiteuren		636	598
- Vorderingen op deelnemingen		0	2.015
- Overige vorderingen		2.330	3.422
- Overlopende activa		8.095	1.236
Subtotaal		<u>11.061</u>	<u>7.271</u>
<u>Liquide middelen</u>		40.296	3.484
Totaal vlottende activa		<u>54.120</u>	<u>13.295</u>
Totaal activa		<u>958.926</u>	<u>898.685</u>

PASSIVA

	ref.	2012	2011
		(x € 1.000)	(x € 1.000)
Eigen vermogen	[15.3]		
- Algemene reserve		351.346	332.009
- Bestemmingsreserves		336	896
Totaal eigen vermogen		<u>351.682</u>	<u>332.905</u>
Egalisatierekening		353	448
Voorzieningen			
- Voorziening onrendabele investeringen		6.833	6.867
Totaal voorzieningen		<u>6.833</u>	<u>6.867</u>
Langlopende schulden			
- Leningen overheid		1.725	2.064
- Leningen kredietinstellingen		479.089	430.375
- Schulden uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		53.765	56.452
Totaal langlopende schulden		<u>534.579</u>	<u>488.891</u>
Kortlopende schulden			
- Schulden aan kredietinstellingen		40.024	45.561
- Schulden aan leveranciers		5.673	6.004
- Schulden aan groepsmaatschappijen		738	0
- Belastingen, sociale verzekeringen en pensioenen		3.133	2.592
- Overige schulden		1.813	1.675
- Overlopende passiva		14.098	13.742
Totaal kortlopende schulden		<u>65.479</u>	<u>69.574</u>
Totaal passiva		<u><u>958.926</u></u>	<u><u>898.685</u></u>

14 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2012

	ref.	2012	2011
		(x € 1.000)	(x € 1.000)
Bedrijfsopbrengsten			
- Huuropbrengsten		76.474	73.880
- Opbrengsten servicecontracten		2.614	2.500
- Overheidsbijdragen		160	218
- Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		4.881	4.952
- Projectopbrengsten		2.224	4.346
- Geactiveerde productie eigen bedrijf		679	1.370
- Overige bedrijfsopbrengsten		1.846	3.415
Totaal bedrijfsopbrengsten		88.878	90.681
Bedrijfslasten			
- Kosten uitbesteed werk projecten		1.842	5.453
- Afschrijvingen op materiële vaste activa		31.722	29.829
- Overige waardeveranderingen materiële vaste activa		384	6.102
- Erfpacht		30	29
- Lonen en salarissen		7.753	8.263
- Sociale lasten		693	734
- Pensioenlasten		1.480	136
- Overige personeelskosten		2.804	1.712
- Lasten onderhoud		19.092	19.418
- Leefbaarheid		881	1.186
- Lasten servicecontracten		2.614	2.498
- Overige bedrijfslasten		9.685	9.882
Totaal bedrijfslasten		78.980	85.242
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-3.535	1.355
- Uit de overige reserves gerealiseerde herwaardering vastgoedportefeuille		13.501	12.552
Bedrijfsresultaat		19.864	19.346
Financiële baten en lasten			
- Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		245	1.288
- Rentelasten en soortgelijke kosten		-20.490	-20.607
Totaal financiële baten en lasten		-20.245	-19.319
Resultaat voor belastingen		-381	27
- Vennootschapsbelasting		-6.900	-87
- Resultaat deelnemingen	[15.5.1]	1.081	-3.565
Resultaat na belastingen		-6.200	-3.625

15 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2012

15.1 Algemene toelichting

Woonwaard heeft in haar enkelvoudige jaarrekening met dezelfde stelsel-, schattings-, en presentatiewijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening (zie §4.1 t/m §4.6).

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.

15.2 Financiële vaste activa

Het verloop van de financiële vaste activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	<i>Deelnemingen</i>	<i>Latente belasting- vorderingen</i>	<i>Overige vorderingen</i>	<i>Totaal</i>
	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Stand per 1 januari 2012	4.719	17.900	690	23.309
Investerings	0	0	70	70
Resultaat deelnemingen	1.081	0	0	1.081
Dividend	(1.694)	0	0	(1.694)
Desinvesteringen	(1.263)	0	(87)	(1.350)
Overige mutaties via resultaat	0	(6.900)	0	(6.900)
Stand per 31 december 2012	<u>2.843</u>	<u>11.000</u>	<u>673</u>	<u>14.516</u>

15.2.1 Deelnemingen

Naast de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen deelnemingen is hier het 100% belang in Woonwaard Beheer B.V. te Alkmaar opgenomen.

15.3 Eigen vermogen

15.3.1 Algemene reserve

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	<u>2012</u>
	(x € 1.000)
Stand per 31 december	84.252
Gevolgen stelselwijziging	<u>247.757</u>
Stand per 1 januari 2012	332.009
Resultaatbestemming boekjaar	(6.200)
Gerealiseerde herwaardering	(13.501)
Herwaardering sociaal vastgoed	38.478
Mutaties bestemmingsreserves	<u>560</u>
Stand per 31 december 2012	<u>351.346</u>

Overeenkomstig artikel 27 lid 2 van de statuten van Woonwaard dient het gehele vermogen binnen de kaders van de woonwet en afgeleid het BBSH te worden besteed.

De algemene reserve bestaat voor een bedrag van € 256.033.000 uit ongerealiseerde herwaarderingen van materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen. Bij de herwaarderingen is rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat.

15.3.2 Bestemmingsreserve

	Huurders- belangen- vereniging	Woonwaard- fonds	Totaal
	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Stand per 1 januari 2012	619	277	896
Toevoeging uit algemene reserve	0	0	0
Aanwending bestemmingsreserve	(557)	(3)	(560)
Stand per 31 december 2012	62	274	336

De aanwending van de bestemmingsreserve "huurdersbelangenvereniging" hangt grotendeels samen met het project "Hortensialaan".

15.4 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

15.4.1 Aan- en verkopen woningen

Op balansdatum zijn woningen aangekocht of verkocht waarbij de verkoopaktes zijn getekend maar waarbij de overeenkomsten nog niet bij de notaris zijn gepasseerd.

Omschrijving	Transactie	Bedrag
Bestaande bouw	Verkoop	€ 1.630.000
Nieuwbouw	Verkoop	€ 4.658.000
Terugkoop koopgarant	Aankoop	€ 204.000

15.4.2 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 € 94.000 ten behoeve van Gemeente Alkmaar tot 31 december 2013.
- Overige bankgaranties voor een totaal van € 23.000 voor onbepaalde tijd.

15.4.3 Investeringsverplichtingen

Voor de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten zijn reeds verplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 5,9 miljoen. Voor planmatig en strategisch onderhoudprojecten zijn verplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 2,3 miljoen. Er is een turnkeyovereenkomst gesloten voor de aankoop van 6 woningen voor een bedrag van € 1,2 miljoen.

15.4.4 Obligo WSW

Ten behoeve van de borgstelling bij het WSW dient een obligo te worden aangehouden. Per 31 december 2012 heeft de corporatie een obligo uitstaan ten bedrage van € 20,0 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.

15.4.5 Leningovereenkomst

Er zijn in 2012 leningovereenkomsten afgesloten voor een bedrag van € 20 miljoen waarvan storting plaatsvindt na balansdatum.

15.4.6 Leaseverplichtingen

Voor het wagenpark is in 2000 een operational leasecontract afgesloten met AutoLease Partners te Wormerveer. De betalingsverplichting voor het komende jaar uit hoofde van leasetermijnen is ongeveer € 221.000 (2011: € 170.000).

15.4.7 Garantstellingen

Voor De Eendragt CV staat Woonwaard garant voor de rentebetaling van de kredietfaciliteit ter grootte van € 3,8 miljoen. Daarnaast staat Woonwaard garant voor de jaarlijkse rente en aflossing van drie door de Bank Nederlandse Gemeenten aan Yeast City Housing (Zuid-Afrika) verstrekte 20-jarige leningen. De door Woonwaard geborgde hoofdsom bedraagt € 661.432. 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.

15.4.8 Heffing saneringsfonds

Voor 2013 is de saneringsheffing vastgesteld op 4% van de brutohuur. Woonwaard zal in 2013 naar verwachting € 3.150.000 moeten afdragen aan door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodleidende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

15.4.9 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.

15.5 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2012

15.5.1 Resultaat deelnemingen

	2012	2011
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Resultaat deelneming Hallokaties CV	693	0
Resultaat deelneming Eendragt CV	386	(2.000)
Resultaat deelneming Woonwaard Beheer	2	(1.565)
Totaal resultaat deelnemingen	<u>1.081</u>	<u>(3.565)</u>

15.5.2 Werknemers

	2012	2011
Aantal werknemers		
Gemiddeld aantal medewerkers in het boekjaar op fulltimebasis (fte)	160	176
Aantal medewerkers einde boekjaar op fulltimebasis (fte)	146	177
Aantal medewerkers einde boekjaar	167	197

Woonwaard heeft geen medewerkers in dienst die werkzaam zijn buiten Nederland (2011: 0).

15.6 Ondertekening van de jaarrekening

Alkmaar, 23 mei 2013

Directie

Raad van Commissarissen

P.F. Th. Sponselee

Mr. H.M. Meijdam

Drs. J.H.R. Bergh

P.J.M.J. Hoogenbosch

Mr. C.E. Schouten

Mw. M.A.J. Groskamp MFE

Mr. O. Muurmans MBA

Overige gegevens

16 Statutaire resultaatbestemming

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.

17 Voorstel resultaatbestemming

De directeur-bestuurder stelt voor het resultaat over het boekjaar 2012 ten bedrage van € 6.200.000 geheel ten laste van de algemene reserve te brengen. Dit voorstel is al in de jaarrekening verwerkt.

18 Gebeurtenissen na balansdatum

Het voorgenomen beleid van het huidige kabinet richt zich voor wat betreft de woningcorporaties op een verhuurdersheffing en verruiming van het huurbeleid. Dit regeringsbeleid is nog onderdeel van wetsvorming. De verhuurdersheffing voor Woonwaard zou voor de jaren 2013-2017 circa € 34,8 miljoen kunnen bedragen op grond van de huidige kennis van de wetsontwikkeling. De betekenis van de verruiming van het inkomensafhankelijke verhuurbeleid kan nog niet berekend worden, omdat de inkomensinformatie op dit moment nog niet beschikbaar is. Indien deze voornemens daadwerkelijk in wetgeving worden verankerd, dan heeft dit belangrijke invloed op de financiële kengetallen van Woonwaard.

In de toelichting op de jaarrekening is in paragraaf 4.8 de betekenis hiervan uiteengezet. Uit deze toelichting blijkt dat Woonwaard ingrijpende veranderingen in haar beleid moet doorvoeren om te kunnen blijven voldoen aan financiële kengetallen die relevant zijn voor toegang tot de kapitaalmarkt.

In het jaarverslag is een uitgebreide toelichting op de kasstroomprojecties opgenomen, waarin de effecten van het voorgenomen regeringsbeleid in combinatie met o.a. de saneringssteun zijn verwerkt.

19 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant bij de jaarrekening is op de volgende pagina's opgenomen.

<Controleverklaring opnemen>

<Controleverklaring opnemen>

Bijlagen

(geen deel uitmakend van de jaarrekening)

20 Geconsolideerde kerncijfers en kengetallen

	2012	2011
1. GEGEVENS BEZIT		
Woningen en woongebouwen	13.398	13.428
Garages	751	727
Parkeerplaatsen	424	426
Overige objecten	394	439
Totaal bezit	14.967	15.020
Beheer	172	179
In aanbouw	78	85
Totaal verhuureenheden	15.217	15.284
Mutaties in het totaal verhuureenheden		
In exploitatie	128	270
Verkoop regulier	-128	-102
Verkoop onder voorwaarden	-23	-21
Sloop / onttrekking / uit beheer	-57	-30
Aankoop	1	40
Overige mutaties / ombouw	19	80
Mutatie in aanbouw	-7	-134
Totaal	-67	103
Prijs/kwaliteitsverhouding (woningen in eigendom)		
Gemiddeld aantal punten WWS	151	134
Gemiddelde netto-huurprijs (x€ 1,--)	460	448
Aantal woningen naar huurprijsklasse (eigendom en beheer)		
Goedkoop	2.542	2.914
Betaalbaar	7.711	7.895
Duur	3.145	2.619
Totaal	13.398	13.428
Kwaliteit		
Kosten niet-planmatig onderhoud / verhuureenheid (x€ 1,--)	456	462
Kosten planmatig onderhoud / verhuureenheid (x€ 1,--)	820	837
Totaal uitgaven onderhoud woningen (x€ 1.000,--)	19.092	19.505
2. VERHUUR		
Aantal verhuurmutaties	1.215	1.178
Mutatiegraad	8,1%	8,0%
Gemiddelde huurmatiging (x€ 1,--) (eigendom en beheer)	267	175
Huurachterstand in % jaarhuur	1,19%	1,17%
Huurderving in % jaarhuur	0,43%	0,31%

	2012	2011
3. KERNCIJFERS PER VERHUUREENHEID		
<i>Balans</i>		
Materiële vaste activa	52.356	40.741
Financiële vaste activa	904	1.659
Vlottende activa	3.656	955
Eigen vermogen	23.497	5.669
Egalisatierekening	24	30
Weerstandsvermogen	23.977	6.156
Langlopende schulden	35.717	32.549
<i>Winst- en verliesrekening</i>		
Huren en vergoedingen	5.284	5.128
Onderhoudslasten	1.276	1.299
Personeelslasten	684	608
Rentebaten en Opbrengsten financiële vaste activa	16	12
Rentelasten	1.369	1.337
Jaarresultaat	-414	432
4. FINANCIERING		
<i>Leningen, kredietinstellingen en overheid (x € 1.000,--)</i>		
Schuldrestant per 1 januari	478.000	488.259
Nieuwe leningen	88.400	26.000
Aflossingen	-45.562	-36.259
Schuldrestant per 31 december	520.838	478.000
Gemiddeld gewogen rentepercentage 31 december	4,05%	4,35%
<i>Beleggingen (x € 1.000,--)</i>		
Bedrag aan liquide middelen	40.339	3.528
Interne financiering (vaste activa minus leningen)/ verhuureenheid	17.543	9.851
5. SOLVABILITEIT		
Eigen vermogen / totaal vermogen	36,7%	13,1%
Weerstandsvermogen / totaal vermogen	37,4%	14,2%
Totaal vaste activa / lang vreemd vermogen	1,31	1,13
6. LIQUIDITEIT		
Current ratio (vlottende activa / kortlopende schulden)	0,84	0,21
Operationele cash-flow / verhuureenheid (x € 1,--)	1.074	1.139
7. RENTABILITEIT		
Rentabiliteit eigen vermogen (incl egalisatierekening)	-1,76%	7,62%
Rentabiliteit vreemd vermogen	3,38%	3,55%
Rentabiliteit totaal vermogen	1,49%	4,08%
8. INTEREST COVERAGE RATIO (ICR)		
Interest coverage ratio o.b.v. geconsolideerd kasstroomoverzicht *	1,49	1,74
Interest coverage ratio woningexploitatie (t.b.v. WSW) *	1,33	1,53