

Deel III

WonenCentraal in cijfers

Jaarrekening 2009

Inhoudsopgave

1	Balans per 31 december 2009	6
2	Winst- en verliesrekening over 2009	8
3	Kasstroomoverzicht 2009 (indirecte methode)	9
4	Algemene toelichting	10
4.1	Regelgeving	10
4.2	Verbindingen	10
4.2.1	Vastgoedland BV	10
4.2.2	WoonQuest BV	10
4.2.3	Verenigingen van Eigenaars	11
4.2.4	Stichting Woonmarkt Rijnstreek	11
4.2.5	Stichting Vrienden van het Schoutenhuis	11
5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	12
5.1	Algemeen	12
5.1.1	Vergelijking met voorgaand jaar	12
5.1.2	Verwerking verplichtingen	12
5.2	Materiële vaste activa (Ref. 9.1)	12
5.2.1	Onroerende en roerende zaken in exploitatie	12
5.2.2	Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	15
5.2.3	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	15
5.3	Financiële vaste activa (Ref. 9.2)	16
5.3.1	Te vorderen BWS-subsidies	16
5.3.2	Deelnemingen	16
5.3.3	Overige financiële vaste activa en effecten	16
5.4	Voorraden (ref. 9.3)	17
5.4.1	Voorraden	17
5.4.2	Onderhanden werk	17
5.4.3	Onderhanden projecten	17
5.5	Vorderingen (ref. 9.4)	17
5.5.1	Huurdebiteuren	17
5.5.2	Liquide middelen (ref. 9.5)	17
5.6	Voorzieningen (Ref. 9.7)	18
5.6.1	Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	18
5.6.2	Latente belastingvorderingen en -verplichtingen	18
5.7	Langlopende schulden (Ref. 9.8)	18
5.8	Overige activa en passiva	19
5.9	Leasing	19

5.9.1	Operationele leasing	19
6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	19
6.1	Algemeen	19
6.1.1	Opbrengstverantwoording	19
6.1.2	Bijzondere posten	20
6.2	Bedrijfsopbrengsten	20
6.2.1	Huren (ref. 10.1)	20
6.2.2	Overheidsbijdragen (ref. 10.3)	20
6.2.3	Verkoop onroerende zaken (ref. 10.4)	20
6.2.4	Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf (Ref. 10.5)	20
6.3	Bedrijfslasten	21
6.3.1	Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa (ref. 10.7)	21
6.3.2	Periodiek betaalbare beloningen (ref. 10.8)	21
6.3.3	Pensioenen (Ref. 10.8)	21
6.3.4	Lasten onderhoud (Ref. 10.9)	21
6.3.5	Overige bedrijfslasten (Ref. 10.10)	21
6.3.6	Belastingen (Ref. 10.14)	21
6.3.7	Rentebaten en rentelasten (Ref. 10.12/10.13)	22
6.3.8	Financiële instrumenten (renteswaps)	22
7	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	24
7.1	Materiële vaste activa, minimum waarderingsregel	24
7.2	Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering	24
7.3	Verwerking fiscaliteit	24
8	Kasstroomoverzicht	25
9	Toelichting op de balans	26
9.1	Materiële vaste activa	26
9.2	Financiële vaste activa	28
9.3	Vorraden	30
9.4	Vorderingen	30
9.4.1	Huurdebiteuren	30
9.4.2	Gemeenten	31
9.4.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	31
9.4.4	Overige vorderingen	31
9.4.5	Overlopende activa	32
9.5	Liquide middelen	32
9.6	Eigen vermogen	32
9.6.1	Overige reserves	32

9.7	Voorzieningen	32
9.8	Langlopende schulden	33
9.8.1	Leningen overheid en kredietinstellingen	33
9.8.2	Waarborgsommen	36
9.9	Kortlopende schulden	36
9.9.1	Schulden aan kredietinstellingen	36
9.9.2	Schulden aan gemeenten	37
9.9.3	Schulden aan leveranciers	37
9.9.4	Belastingen en premies sociale verzekeringen	37
9.9.5	Overige schulden	37
9.9.6	Overlopende passiva	38
9.10	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	38
10	Toelichting op de winst- en verliesrekening	40
10.1	Huren	41
10.2	Vergoedingen en lasten leveringen en diensten	41
10.3	Overheidsbijdragen	42
10.4	Verkoop onroerende goederen	42
10.5	Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	42
10.6	Overige bedrijfsopbrengsten	43
10.7	Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	43
10.8	Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	43
10.9	Lasten onderhoud	44
10.10	Overige bedrijfslasten	45
10.11	Accountants honoraria	45
10.12	Rentelasten en rentebaten	46
10.13	Belastingen	46
11	Overige informatie	47
12	Ondertekening van de jaarrekening	50
13	Overige gegevens	51
13.1	Voorstel resultaatbestemming	51
	Accountantsverklaring	52
	Bijlage 1: definities kengetallen	54
	Bijlage 2: Balanced Scorecard en toelichting Balanced Scorecard	56
	Toelichting bij de BSC 2009	57
	BSC – Beperkte doorstroming	57
	BSC – Dienstverlening	57
	BSC – Verkoopresultaat	58

BSC – Planmatig onderhoud en renovatie- en nieuwbouwprojecten	58
BSC – Bedrijfsresultaat lager dan begroot	58
Bijlage 3: Verbindingen	59

1 Balans per 31 december 2009

(na voorgestelde resultaatbestemming)

	Ref.	2009	(x € 1.000) 2008
Vaste activa			
Materiële vaste activa	9.1		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie		317.194	324.761
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling		17.730	5.184
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		<u>3.079</u>	<u>3.578</u>
		338.003	333.523
Financiële vaste activa	9.2		
Te vorderen BWS-subsidies		840	1.086
Deelnemingen		0	0
Overige		<u>8.981</u>	<u>275</u>
		9.821	1.361
Vlottende activa			
Vorraden	9.3	745	85
Vorderingen	9.4		
Huurdebiteuren	9.4.1	864	535
Gemeenten	9.4.2	0	25
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.4.3	3.065	0
Overige vorderingen	9.4.4	1.397	399
Overlopende activa	9.4.5	<u>2.661</u>	<u>1.084</u>
		7.987	2.043
Liquide middelen	9.5	<u>5.647</u>	<u>75</u>
		<u>362.203</u>	<u>337.087</u>

	Ref.	2009	(x € 1.000) 2008
Eigen vermogen	9.6		
Overige reserves	9.6.1	76.772	50.399
Voorzieningen			
Voorziening latente belastingverplichtingen	9.7	583	0
Langlopende schulden *)	9.8		
Leningen overheid	9.8.1	1.120	1.253
Leningen kredietinstellingen	9.8.1	243.281	241.840
Waarborgsommen	9.8.2	<u>127</u>	<u>111</u>
		244.528	243.204
Kortlopende schulden	9.9		
Schulden aan kredietinstellingen	9.9.1	18.768	26.323
Schulden aan gemeenten	9.9.2	214	128
Schulden aan leveranciers	9.9.3	6.483	4.729
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.9.4	1.851	2.567
Overige schulden	9.9.5	1.451	17
Overlopende passiva	9.9.6	<u>11.553</u>	<u>9.720</u>
		40.320	43.484
		<u><u>362.203</u></u>	<u><u>337.087</u></u>

2 Winst- en verliesrekening over 2009

		(x € 1.000)		
	Ref.	<u>begroting</u>	<u>boekjaar</u>	<u>boekjaar</u>
		<u>2009</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Bedrijfsopbrengsten				
Huren	10.1	48.942	49.351	48.676
Vergoedingen	10.2	4.896	5.048	4.975
Overheidsbijdragen	10.3	2	2	2
Verkoop onroerende zaken	10.4	43.759	26.113	5.634
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	10.5	780	703	344
Overige bedrijfsopbrengsten	10.6	1.193	1.295	1.265
Som der bedrijfsopbrengsten		99.572	82.512	60.896

Bedrijfslasten				
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	10.7	8.361	8.399	8.047
Lonen en salarissen	10.8	4.987	4.743	4.681
Sociale lasten		634	614	592
Pensioenlasten		949	959	940
Lasten onderhoud	10.9	23.448	23.992	12.986
Overige bedrijfslasten	10.10	14.496	16.937	14.906
Som der bedrijfslasten		52.875	55.644	42.152

Bedrijfsresultaat		46.697	26.868	18.744
Financiële baten en lasten				
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.12	40	202	509
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.13	-13.367	-12.272	-12.893
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen				
		33.370	14.798	6.360
Belastingen	10.14	2.064	11.575	-2.706
Netto resultaat na belastingen		35.434	26.373	3.654

3 Kasstroomoverzicht 2009 (indirecte methode)

Het saldo van de liquide middelen is in 2009 met € 5.572.000,- gestegen van € 75.000,- ultimo 2008 naar € 5.647.000,- ultimo 2009.

	(x € 1.000)	
	2009	2008
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	26.868	18.744
Aanpassingen voor:		
Afschrijvingen	8.399	8.047
Vrijval/dotatie voorzieningen	583	0
Veranderingen in werkkapitaal:	35.850	26.791
Voorraden	-660	406
Vorderingen	-5.944	149
Kortlopende schulden	-3.164	10.215
	<u>-9.768</u>	<u>10.770</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	26.082	37.561
Ontvangen interest	202	509
Betaalde interest/lasten herfinancieringen	-12.272	-12.893
Ontvangen/(betaalde) belasting naar de winst	11.575	-2.706
	<u>-495</u>	<u>-15.090</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten (a)	25.587	22.471
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	-24.168	-21.683
Desinvesteringen materiële vaste activa	11.289	1.502
Investerings in financiële vaste activa	-8.475	-275
Desinvesteringen financiële vaste activa	15	1.540
Kasstroom uit investeringsactiviteiten (b)	-21.339	-18.916
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe leningen)	20.209	10.000
Aflossing langlopende schulden	-18.901	-22.323
Waarborgsommen en overige schulden	16	14
Kasstroom uit financieringsactiviteiten (c)	1.324	-12.309
Toename/afname geldmiddelen (a+b+c)	<u>5.572</u>	<u>-8.754</u>

4 Algemene toelichting

4.1 Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. De sectorspecifieke eisen zijn neergelegd in de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waardering- en verslaggevingvoorschriften geformuleerd.

Deze jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

4.2 Verbindingen

4.2.1 Vastgoedland BV

WonenCentraal is vanaf 31 december 1999 100% aandeelhouder van Vastgoedland BV. Het geplaatst en gestort aandelenkapitaal bedraagt € 20.000,-. Mede naar aanleiding van het (negatieve) oordeel van het Ministerie van VROM over een aantal activiteiten van Vastgoedland BV en daarmee de beperkingen om voldoende schaalvergroting te kunnen bereiken, is in 2003 besloten de werkzaamheden van Vastgoedland BV te beëindigen. Eind 2003 zijn de bedrijfsactiviteiten volledig beëindigd. De resultaten van de vennootschap zijn de afgelopen jaren negatief geweest. Dit heeft geresulteerd in een negatief eigen vermogen. Hoewel thans nog geen vooruitzichten bestaan op een positieve wending van de resultaten heeft wonenCentraal bevestigd, dat zij niet voornemens is de vennootschap te liquideren, en ook niet op korte termijn zal overgaan tot het opeisen van de vordering op de vennootschap. Dat betekent dat het voortbestaan van de vennootschap vooralsnog is gewaarborgd. Er is een getekende garantstelling van wonenCentraal met betrekking tot Vastgoedland BV tot en met 31 december 2010.

Gezien het negatieve eigen vermogen van de vennootschap zijn de aandelen voorzichtigheidshalve afgewaardeerd tot nihil. De rekening-courant vordering op deze vennootschap wordt jaarlijks afgewaardeerd tot de hoogte van het in deze vennootschap aanwezige banksaldo ultimo boekjaar. WonenCentraal heeft ervoor gekozen, om af te zien van consolidatie van de cijfers van Vastgoedland BV, in verband met de geringe betekenis van de cijfers ten opzichte van het totaal.

4.2.2 WoonQuest BV

Sinds 23 juni 2004 participeert wonenCentraal in WoonQuest BV.

WoonQuest BV is een initiatief van acht woningcorporaties samen met Aedes, gericht op het verkrijgen van een actueel inzicht in de markt, vooral waar het gaat om woonwensen.

Het initiatief heeft zich in de afgelopen jaren niet ontwikkeld zoals gehoopt en voorzien. Het aantal deelnemers is (te) beperkt gebleven.

WoonQuest BV bleek structureel verliesgevend en de aandeelhouders hebben nu aandelen die zonder verdere actie niets meer waard zijn. Er zijn daarom alternatieven voor een doorstart onderzocht. De

samenwerking met Woningnet (de grootste woonruimtebemiddelaar van Nederland) kwam daarbij als beste alternatief naar voren.

De zeggenschap binnen de vennootschap komt toe aan de oprichters (Aedes en acht woningcorporaties). Hiervoor zijn prioriteits aandelen uitgegeven.

WonenCentraal bezit 6,25% (1.124 stuks) van de gewone aandelen en heeft één prioriteitsaandeel. Het aandeel van wonenCentraal in het geplaatst kapitaal bedraagt € 1.125,- (1.125 aandelen van € 1,-). Daarnaast heeft wonenCentraal in 2004 ter financiering van de bedrijfsactiviteiten een achtergestelde lening van € 36.000,- verstrekt.

Gezien de financiële ontwikkelingen en de toekomstplannen van deze vennootschap zijn de lening van € 36.000,- en de aandelen voorzichtigheidshalve afgewaardeerd tot nihil.

WonenCentraal heeft verder geen garanties en zekerheidsstellingen voor WoonQuest BV verstrekt.

4.2.3 Verenigingen van Eigenaars

Als eigenaar van ca. 2.900 appartementsrechten participeert wonenCentraal per 31 december 2009 in 52 Verenigingen van Eigenaars (VvE's). De werkzaamheden van deze VvE's betreffen het beheer van gemeenschappelijke zaken en delen van appartementsgebouwen. Het totaal van de algemene reserves binnen deze VvE's bedraagt per 31 december 2009 naar verwachting nagenoeg nihil.

De voorzieningen onderhoud binnen de VvE's en de daarop aansluitende bijdragen van de leden zijn gebaseerd op de jaarlijks geactualiseerde meerjarenonderhoudsplanningen. Het totaal van deze voorzieningen, gebaseerd op de begrotingen 2009, zijn in relatie tot de meerjarenonderhoudsplanningen toereikend.

4.2.4 Stichting Woonmarkt Rijnstreek

WonenCentraal participeert samen met vier woningcorporaties in de Rijnstreek in de Stichting Woonmarkt Rijnstreek. Doelstelling van de stichting is om op basis van een convenant tussen gemeenten en woningcorporaties te komen tot een marktgerichte verdeling van bij de deelnemers en anderen voor verhuur vrijkomende woonruimte.

WonenCentraal verricht de administratieve handelingen op het gebied van de woonruimteverdeling namens de stichting en ontvangt hiervoor een vergoeding. Alle deelnemers dragen bij in de kosten op basis van het aantal geplaatste advertenties.

4.2.5 Stichting Vrienden van het Schoutenhuis

WonenCentraal heeft in 2007 de Stichting Vrienden van het Schoutenhuis opgericht. Doelstelling van de stichting is het verrichten van activiteiten waardoor het 'Schoutenhuis' als cultureel erfgoed duurzaam voor de toekomst kan worden behouden, onder meer door het Schoutenhuis een maatschappelijke gebruiksfunctie te geven en daarmee toegankelijkheid te realiseren voor een zo breed mogelijk publiek.

Het stichtingskapitaal bedroeg ultimo 2008 € 114.697,- negatief.

WonenCentraal heeft zich richting de verhuurder borg gesteld voor het betalen van de huurpenningen. WonenCentraal heeft zich tot 2012 garant gesteld voor de continuïteit van de Stichting Vrienden van het Schoutenhuis.

WonenCentraal heeft er voor gekozen af te zien van het consolideren van de Stichting Vrienden van het Schoutenhuis in verband met de geringe betekenis van deze cijfers ten opzichte van het totaal.

5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Algemeen

De waardering van de activa en de passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs of nominale waarde, tenzij hierna anders is vermeld. De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

5.1.1 Vergelijking met voorgaand jaar

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

5.1.2 Verwerking verplichtingen

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

5.2 Materiële vaste activa (Ref. 9.1)

5.2.1 Onroerende en roerende zaken in exploitatie

De oorspronkelijke investeringen in complexen worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en (naar verwachting duurzame) bijzondere waardeverminderingen.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven, eventueel vermeerderd met na-investeringen. Voor zover verkregen subsidies te kwalificeren zijn als investeringssubsidie, worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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.

De lasten van 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.

Complexen worden gedefinieerd op basis van groepen van gelijksoortige activa (kasstroomgenererende eenheid). Deze worden gedefinieerd op basis van onderkende productlijnen welke zich als volgt laten omschrijven:

- a. Alpha
- b. Alpha Comfort
- c. Groene Hart
- d. Randstad
- e. Overig bezit

De indeling sluit aan op de wijze waarop het interne beleid en de bedrijfsvoering is gedefinieerd. Deze clustering heeft plaatsgevonden rekeninghoudend met productkenmerken.

Jaarlijks vindt toetsing plaats van de boekwaarde en reële waarde. De toetsing geschiedt op productlijnniveau.

Een bijzonder waardevermindingsverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de reële waarde duurzaam overschrijdt. Van duurzaamheid is sprake wanneer de verwachte reële waarde gedurende een periode van ten minste vijf jaar lager is dan de boekwaarde.

De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

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

De 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. Daarbij wordt rekening gehouden met de voorgenomen bestemming en aard van het bezit. Onderscheid wordt gemaakt in woningen bestemd voor de verhuur, woningen bestemd voor de verkoop op korte en langere termijn en bedrijfsmatige/overige onroerende zaken.

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

Bij de bedrijfswaardeberekening 2009 gelden de volgende parameters en uitgangspunten:

	huur- verhoging	huur- derving	onder- houd	variabele lasten	korte rente	lange rente
2010	1,20%	0,60%	1,50%	1,00%	2,50%	5,00%
2011	1,00%	0,60%	1,94%	1,31%	2,50%	5,00%
2012	1,31%	0,60%	2,38%	1,63%	2,50%	5,00%
2013	1,63%	0,60%	2,81%	1,94%	2,50%	5,00%
2014	1,94%	0,60%	3,25%	2,25%	2,50%	5,00%
2015 e.v.	2,25%	0,60%	3,25%	2,25%	2,50%	5,00%

- voor planmatig onderhoud zijn de eerste 10 jaren van de meerjarenonderhoudsbegroting afgeleide bedragen per woning per jaar ingerekend; vanaf jaar 11 is gerekend met een van een benchmark afgeleide bedrijfseconomische norm van € 985,-. (voor woningen in een VvE 50% van deze norm);
- kosten van niet-planmatig onderhoud, conform een bedrijfseconomische norm van € 482,- per verhuureenheid (voor woningen in een VvE 75% van deze norm);
- de verwachte verkoopopbrengst van ruim 1.000 woningen, verdeeld over 6 jaar;
- een restwaarde op basis van geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode conform methodiek van het CFV;
- investeringen nieuwbouw en investeringen inzake herstructurering op basis van feitelijke verplichtingen in casu voorgenomen en goedgekeurd extern gecommuniceerd beleid;
- een disconteringsvoet van 6%;
- een minimale levensduur van 15 jaar voor, behoudens sloopcomplexen;
- de heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

De bedrijfswaardeberekening 2008 was opgesteld volgens de volgende uitgangspunten:

- de verwachte huuropbrengst 2009, gebaseerd op 2,5% huurverhoging per 1 juli 2009;
- jaarlijkse huurverhogingen van 2,25%;
- jaarlijkse huurderving van 0,6%;
- jaarlijkse stijgingen van de variabele lasten van 2,25%;
- kosten van planmatig onderhoud, conform een bedrijfseconomische norm van € 904,- tot € 1.208 per verhuureenheid (jaarlijkse indexatie 3,25 - 4%);
- kosten van niet-planmatig onderhoud, conform een bedrijfseconomische norm van € 463,- per verhuureenheid (jaarlijkse indexatie 3,25 - 4%);
- de verwachte verkoopopbrengst van ruim 1.400 woningen, verdeeld over 10 jaar;
- een restwaarde op basis van geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode conform methodiek van het CFV;
- een disconteringsvoet van 6%;
- een minimale levensduur van 10 jaar.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille en beleggingen. De rentabiliteitswaardecorrectie betreft het verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen van leningen en beleggingen en de waardering van deze posten op de balans.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van een mogelijke korting en onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden zonnig taxaties uitgevoerd

door onafhankelijke extern deskundigen of vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd. Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van tien jaar in de waardering betrokken. 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 vierkantemeterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. 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.

5.2.2 Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

Dit betreffen complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de reële waarde van de kasstroom-genererende eenheid waartoe de onroerende zaken gaan behoren betrokken.

Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, dan wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten.

Met betrekking tot zogeheten gecombineerde projecten wordt het aandeel van de koopwoningen verantwoord onder de post voorraad onderhanden werk, het aandeel huurwoningen wordt verantwoord onder de onroerende en roerende zaken in ontwikkeling. Voor wat betreft het onrendabele deel van het gecombineerde project wordt bij het aangaan van de verplichting het onrendabele deel, verminderd met het verwachte verkoopresultaat in de winst- en verliesrekening, verantwoord onder de post overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa. Bij oplevering van het totale project wordt het verkoopresultaat zowel verantwoord onder de post verkoop onroerende zaken als onder de post overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa. Daarmee wordt de economische realiteit van de transactie het best zichtbaar gemaakt.

Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

5.2.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van aanschafwaarde onder aftrek van afschrijvingen. De afschrijvingen zijn berekend volgens het annuïtaire systeem voor onroerende zaken en lineair voor de roerende zaken met inachtneming van de verwachte economische levensduur van de betreffende actiefpost.

5.3 Financiële vaste activa (Ref. 9.2)

5.3.1 Te vorderen BWS-subsidies

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS) toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) wordt jaarlijks vermeerderd door rente toe te rekenen tegen het subsidierement en verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar.

5.3.2 Deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de netto vermogenswaardemethode. Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een aandeelhoudersbelang van meer dan 20%.

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 wonenCentraal 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.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat, een lagere waarde.

5.3.3 Overige financiële vaste activa en effecten

De onder financiële vaste activa opgenomen overige vorderingen omvatten verstrekte leningen en overige vorderingen, alsmede gekochte leningen en obligaties die tot het einde van de looptijd zullen worden aangehouden. Deze vorderingen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Daarnaast is de onder de overige financiële vaste activa de vordering uit hoofde van een actieve belastinglatentie opgenomen.

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.

De vordering is gewaardeerd tegen de contante waarde.

5.4 Voorraden (ref. 9.3)

5.4.1 Voorraden

Onder de voorraden worden de verkochte huurwoningen opgenomen waarvan per de balansdatum de ontbindende voorwaarden zijn vervallen, maar die nog niet zijn getransporteerd. Deze zijn gewaardeerd tegen de verkoopprijs. De woningen waren op het moment van het opstellen van het jaarverslag getransporteerd.

5.4.2 Onderhanden werk

De voorraden onderhanden werk (onverkochte woningen uit projectontwikkeling) worden 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, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toerekende rente.

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

5.4.3 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. Onderhanden projecten waarvan de gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

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

5.5 Vorderingen (ref. 9.4)

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

5.5.1 Huurdebiteuren

Waardering geschiedt tegen nominale waarde rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid gebaseerd op een dynamische benadering.

5.5.2 Liquide middelen (ref. 9.5)

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

5.6 Voorzieningen (Ref. 9.7)

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. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen.

5.6.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex 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.

5.6.2 Latente belastingvorderingen en –verplichtingen

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 belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures, tenzij wonenCentraal in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen.

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

5.7 Langlopende schulden (Ref. 9.8)

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde.

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 geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

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

5.8 Overige activa en passiva

Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven worden activa en passiva gewaardeerd op nominale waarde. Hierbij wordt op vorderingen, indien dit noodzakelijk is, een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

5.9 Leasing

5.9.1 Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij wonenCentraal 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.

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.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde:

- onder vlottende activa opgenomen effecten;
- afgeleide financiële instrumenten die niet zijn aangemerkt als afdekkingsinstrument.

6.1.1 Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Opbrengsten met betrekking tot onderhanden projecten in opdracht van derden bestaan uit de contractueel overeengekomen tegenprestaties, meer- en minderwerk en claims en vergoedingen voor zover het waarschijnlijk is dat die opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

Projectopbrengsten en projectkosten

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

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

opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

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

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

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 wonenCentraal 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 Huren (ref. 10.1)

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2009 bedroeg dit maximumpercentage 2,5%. De opbrengsten uit hoofde van huur voortvloeiend uit contracten waar "Huurvast" en "Huurzeker" geldt, worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

6.2.2 Overheidsbijdragen (ref. 10.3)

Onder deze post zijn de overheidsbijdragen opgenomen.

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

6.2.3 Verkoop onroerende zaken (ref. 10.4)

De post verkopen onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Winsten worden verantwoord op het moment van het vervallen van de ontbindende voorwaarden uit de koopakte. Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

6.2.4 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf (Ref. 10.5)

De toe te rekenen interne directe kosten (inhuur externe projectleiders) ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord.

6.3 Bedrijfslasten

6.3.1 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa (ref. 10.7)

De afschrijvingen op materiële vaste activa en goodwill worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode dan wel de annuïtaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

6.3.2 Periodiek betaalbare beloningen (ref. 10.8)

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

6.3.3 Pensioenen (Ref. 10.8)

WonenCentraal heeft een pensioenregeling (SPW). Dit betreft een toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegd-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling.

Voor de pensioenregeling betaalt wonenCentraal op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen. Behalve de betaling van premies heeft wonenCentraal geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. WonenCentraal heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

6.3.4 Lasten onderhoud (Ref. 10.9)

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 in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.

6.3.5 Overige bedrijfslasten (Ref. 10.10)

Hieronder worden de overige kosten verantwoord zoals huisvestingskosten, bestuurskosten, algemene kosten, overige personeelskosten, belastingen, verzekeringen, levering goederen en diensten (servicekosten).

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

6.3.6 Belastingen (Ref. 10.14)

Vanaf 1 januari 2008 is wonenCentraal 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-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met

wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Deze last is in de resultatenrekening opgenomen. Omdat jurisprudentie inzake de uitwerking van de VSO nog ontbreekt kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting over 2009 afwijken van de in de jaarrekening 2009 opgenomen schatting.

6.3.7 Rentebaten en rentelasten (Ref. 10.12/10.13)

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.

Onder deze post zijn opgenomen de lasten in verband met het vervroegd aflossen en herfinancieren van kapitaalmarktleningen. Deze lasten bestaan uit herbeleggingsverliezen (boeterente), provisies en disagio (borgstelling WSW).

6.3.8 Financiële instrumenten (renteswaps)

Binnen het treasurybeleid van wonenCentraal dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is speculatief handelen in rente-instrumenten niet toegestaan.

Marktrisico

Een woningcorporatie loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa en effecten, opgenomen onder vlottende activa. De onderneming beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille, en limieten te stellen. WonenCentraal heeft geen effecten en loopt derhalve geen risico.

Valutarisico

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

Prijrisico

Een woningcorporatie loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa en effecten. WonenCentraal heeft geen effecten en loopt derhalve geen risico.

Renterisico

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

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt wonenCentraal risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de wonenCentraal risico's over de marktwaarde.

Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd.

WonenCentraal heeft renteswaps gecontracteerd, waarbij zij vaste rente betaalt en een variabele rente ontvangt. Deze rente-swaps zijn op dit moment niet gekoppeld aan een schuld, maar deze zullen in de nabije toekomst aan roll-over leningen worden gekoppeld.

Kredietrisico

WonenCentraal heeft geen significante concentraties van kredietrisico. WonenCentraal maakt gebruik van meerdere banken teneinde over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voorzover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

Liquiditeitsrisico

WonenCentraal maakt gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

Alle in de balans opgenomen financiële instrumenten zijn gewaardeerd tegen de (geamortiseerde) kostprijs. Dit is de nominale waarde, tenzij anders vermeld.

De waardering van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') is afhankelijk van het feit of het onderliggende van het derivaat beursgenoteerd is of niet. Indien het onderliggende beursgenoteerd is, dan wordt het derivaat tegen reële waarde opgenomen. Indien het onderliggende niet-beursgenoteerd is, wordt het derivaat tegen geamortiseerde kostprijs opgenomen. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financieel instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast of niet.

WonenCentraal past kostprijs-hedge accounting toe op basis van generieke documentatie. WonenCentraal documenteert de wijze waarop hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer, de hedgestrategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge. WonenCentraal stelt door middel van een test periodiek de effectiviteit van de hedgerelatie vast.

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

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans verwerkt wordt, wordt het hedge-instrument niet geherwaardeerd. Dit geldt bijvoorbeeld in geval van de hedge van het valutarisico van een toekomstige transactie.
- Indien de afgedekte post een monetaire post in vreemde valuta betreft die in de balans is opgenomen, wordt het derivaat, voor zover het valuta-elementen in zich heeft, ook gewaardeerd tegen de periode-einde koers.

Indien het derivaat valuta-elementen in zich heeft, wordt het verschil tussen de contante koers die geldt op het moment van afsluiten van het derivaat en de termijenkoers waartegen het derivaat zal worden afgewikkeld geamortiseerd over de looptijd van het derivaat.

WonenCentraal dekt haar renterisico's (als gevolg van investeringen en herfinancieringen die zullen leiden tot toekomstige kasstromen) voornamelijk af door renteswaps. Het effectieve deel van de financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd en het ineffectieve deel wordt tegen reële waarde gewaardeerd. De waardeveranderingen van de reële waarde van het ineffectieve deel worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

7 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management:

- materiële vaste activa, minimum waarderingsregel;
- timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering.

7.1 Materiële vaste activa, minimum waarderingsregel

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

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

7.2 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 wonenCentraal 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 wonenCentraal rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitiefontwerpfase 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 onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

7.3 Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft wonenCentraal een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2006 tot en met 2009 door de fiscus zullen worden getoetst. Het belangrijkste standpunt betreft het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen.

Dientengevolge kan de fiscale last over 2009 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan.

8 Kasstroomoverzicht

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

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

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

9 Toelichting op de balans

9.1 Materiële vaste activa

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

(x € 1.000)	onroerende en roerende zaken in exploitatie	onroeren- de en roerende zaken in ontwikke- ling	onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	totaal
31 december 2008					
Verkrijgingsprijzen	408.284	5.184	7.753	0	421.221
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-83.523	0	-4.175	0	-87.698
Boekwaarden per 1 januari 2009	324.761	5.184	3.578	0	333.523
Mutaties 2009					
Investeringsen	11.544	12.546	78	0	24.168
Desinvesteringen	-15.117	0	0	0	-15.117
Afschrijving desinvestering	3.828	0	0	0	3.828
Afschrijvingen	-7.822	0	-577	0	-8.399
Totaal mutaties	-7.567	12.546	-499	0	4.480
31 december 2009					
Verkrijgingsprijzen	404.711	17.730	7.831	0	430.272
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-87.517	0	-4.752	0	-92.269
Boekwaarden	317.194	17.730	3.079	0	338.003

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

- grond geen afschrijvingen
- stichtingskosten annuïtair 50 jaar
- cv-installaties annuïtair 20 jaar
- liften annuïtair 20 jaar
- isolatie annuïtair 50 jaar
- garages annuïtair 50 jaar
- bedrijfsruimten annuïtair 50 jaar
- overige zaken lineair 3-10 jaar

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder WSW-garantie. De WOZ-waarde bedraagt € 1.426 miljoen (waardepeildatum 1-1-2009).

Bij renovatie- en verbeterprojecten (Castorstraat en Preludeweg) wordt een levensduurverlenging toegekend.

Om deze reden worden deze uitgaven geactiveerd tot het niveau (€ 9,8 miljoen) waarop deze uitgaven uit de toekomstige exploitatie gedekt kunnen worden. Het meerdere is verantwoord onder de post "Lasten onderhoud".

Bedrijfswaarde

De materiële vaste activa worden per productlijn gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel tegen de lagere bedrijfswaarde. Afwaardering tot de lagere bedrijfswaarde vindt plaats indien de afwaardering naar verwachting duurzaam is.

Netto contante waarde = bedrijfswaarde minus boekwaarde.

De totale bedrijfswaarde per 31 december 2009 is € 416 miljoen.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie in het verslagjaar is afgenomen met een bedrag van € 67 miljoen ten opzichte van de bedrijfswaarde ultimo 2008. De mutatie in de bedrijfswaarde laat zich als volgt verklaren

(x € 1 miljoen):

Bedrijfswaarde 2008		483,2
(a) Jaarresultaat		
- vrijval kasstromen	-62,1	
- effect een jaar opschuiven	27,1	
Effect autonome ontwikkeling		-35,0
(b) Gevolgen van aanpassingen van beleidsparameters en exploitatiebeleid		
- indexaties	-9,2	
- in de huurprijscomponent	3,9	
- in de onderhoudslasten	-4,2	
- in de overige lasten	-41,6	
- in de restwaarde-inschatting	-0,6	
- in de levensduur	4,9	
- in de voorgenomen investeringen	-2,5	
		-49,3
(c) Gevolgen van mutaties in het bezit		
- verkopen	10,2	
- sloop	7,0	
- overige mutaties	-5,7	
		11,5
(d) Rentabiliteitswaardecorrectie		
- autonome ontwikkeling	16,1	
- wijziging in lopende leningen	-17,4	
		-1,3
(e) Wijziging bedrijfswaarde naar medionumerando		7,3
(e) Mutaties 2009 (a+b+c+d+e)		-66,8
Totaal Bedrijfswaarde 2009		416,4

De bedrijfswaarde 2010 is hoofdzakelijk gedaald door:

- de realisatie van de het verkoopprogramma in 2009 (388 verkopen) en daarmee het wegvallen van deze toekomstige positieve operationele kasstromen;
- de stijging van de overige lasten.

De mutatie in de overige lasten wordt voornamelijk veroorzaakt door de VVE-bijdragen. Er is een aanvullende last ingerekend voor VvE-bijdragen in verband met het onderbrengen van circa 2.000 woningen als gevolg van het verkoopprogramma.

De boekwaarde van de materiële vaste activa (verhuureenheden) bedraagt per 31 december 2009 € 317 miljoen. De netto contante waarde bedraagt in totaal € 99 miljoen.

Het totaal van de bedrijfswaarde van de productlijn Alpha Comfort is lager dan de boekwaarde. Dit is het (indirecte gevolg) van de bouw van dit type woningen van het nieuwbouwproject Antarctica. Binnen 3 jaar is de bedrijfswaarde echter weer hoger dan de boekwaarde. Het gaat derhalve niet om een duurzame afwaardering en om deze reden is in 2009 geen voorziening voor onrendabele investeringen nieuwbouwprojecten gevormd.

Voor de overige productlijnen zijn de bedrijfswaarden hoger dan de boekwaarden en heeft derhalve geen afwaardering van de materiële vaste activa plaatsgevonden.

9.2 Financiële vaste activa

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

	te vorderen		totaal
	BWS-subsidie	overige	
(x € 1.000)			
1 januari 2009			
Boekwaarde	1.086	275	1.361
Mutaties			
Investeringen/rentebijbeschrijving	-246	8.721	8.475
Desinvesteringen	0	-15	-15
Totaal mutaties	-246	8.706	8.460
31 december 2009			
Boekwaarde	840	8.981	9.821

Te vorderen BWS-subsidie

Op basis van het Besluit woninggebonden subsidies (BWS) koopt het Rijk de negatieve voorcalculaties van de daarvoor in aanmerking komende complexen nieuwbouwwoningen af. Hierdoor ontstaan lange termijnvorderingen op het Rijk. Deze zijn gewaardeerd op de netto contante waarde van de voorcalculatorische resultaten van de nog niet verstreken exploitatiejaren. Het Rijk wikkelt deze vorderingen gedurende een aantal jaren via het Rijnstreekberaad af. Ultimo 2009 is er sprake van negen afzonderlijke vorderingen BWS-subsidie.

Deelnemingen

Vastgoedland BV

Op basis van de voorlopige jaarrekening 2008 bedraagt het eigen vermogen van Vastgoedland BV € 1.474.297,- negatief. In verband hiermee is de deelneming voor deze BV op nihil gewaardeerd.

In 2009 is op de rekening-courant vordering op Vastgoedland rente berekend. Vanwege het oninbare karakter van deze vordering heeft een afwaardering plaatsgevonden.

Woonquest BV

Voorts heeft wonenCentraal een deelneming in WoonQuest BV. In 2005 zijn 1.125 aandelen à € 1,- gekocht. De deelneming is in 2006 afgewaardeerd tot nihil. In 2009 heeft geen verdere afwaardering plaatsgevonden.

Overige

Woonquest BV

Op 17 november 2004 is aan WoonQuest BV een achtergestelde geldlening van € 36.000,- verstrekt. Jaarlijks wordt 5% enkelvoudige interest vergoed. Terugbetaling van deze achtergestelde lening is hoogst onwaarschijnlijk. Om deze reden heeft in 2006 een afwaardering van deze lening plaatsgevonden. In 2009 heeft geen aanvullende afwaardering plaatsgevonden.

Stichting Vrienden van het Schoutenhuis

WonenCentraal heeft per 1 april 2008 een lening verstrekt aan Stichting Vrienden van het Schoutenhuis verstrekt van € 275.000.

Het leningbedrag als volgt samengesteld:

- 1 € 90.000 (10 jaar lineair, 4%);
- 2 € 85.000 (15 jaar lineair, 4%);
- 3 € 100.000 (tot 11^e jaar aflossingsvrij, 4%, daarna 10 jaar lineair, 4%).

Daarnaast heeft wonenCentraal een bedrag van € 110.000,- aan het Schoutenhuis geschonken als maatschappelijke bijdrage.

Belastinglatenties

Als gevolg van de integrale belastingplicht per 1 januari 2008 was ultimo 2008 een bedrag van € 24,3 miljoen (nominaal € 27,3 miljoen) berekend aan actieve belastinglatenties. Gelet op de grote omvang van de belastinglatenties, de relatief korte doorlooptijd, de onduidelijkheid over de realisatie van ons verkoopprogramma in 2009 en verdere jaren en de kortingen die voor het verkoopprogramma zullen worden berekend, was het niet mogelijk een correcte inschatting te maken van het realiteitsgehalte van deze vordering en deze was derhalve niet in de balans opgenomen.

De totale post actieve belastinglatenties ultimo 2009 komt op € 8,7 miljoen (nominaal € 10,0 miljoen). Deze latencies zijn berekend uit hoofde van het waarderingsverschil tussen fiscale en commerciële boekwaarde van de materiële vaste activa van de te verkopen woningen per 1 januari 2010, langlopende schulden en de derivaten. De belastinglatencies zijn contant gemaakt tegen 3,75%. De berekende belastinglatencies zijn wel opgenomen in de balans voor 2009.

De post belastinglatencies is opgebouwd verschillende onderdelen:

Te verkopen woningen

Als gevolg van de integrale belastingplicht per 1 januari 2008 is het bezit fiscaal afwijkend gewaardeerd dan de commerciële waardering. Hiervoor is voor de te verkopen woningen in 2010 een actieve belastinglatentie opgenomen.

Voor de geplande verkopen voor de jaren 2011 en verder is nog geen kortingenbeleid vastgesteld en daarmee zijn de aantallen te verwachten verkopen voor deze jaren onzeker. Om deze reden is voor

deze verkopen geen actieve latentie gevormd. Realisatie van de latentie vindt plaats door de feitelijke verkoop in 2010.

Voor overige tijdelijke verschillen tussen fiscale en commerciële waardering van de materiële vaste activa is geen actieve belastinglatentie opgenomen omdat het (nog) niet waarschijnlijk is dat toekomstige fiscale winst beschikbaar komt ter compensatie.

Leningen

Als gevolg van de integrale belastingplicht per 1 januari 2008 zijn de leningen fiscaal afwijkend gewaardeerd dan de commerciële waardering. Dit (dis)agio en daarmee de realisatie van de belastinglatentie valt lineair vrij met de looptijd van de individuele leningen.

SWAPS

Als gevolg van de integrale belastingplicht per 1 januari 2008 zijn de SWAPS fiscaal afwijkend gewaardeerd dan de commerciële waardering. Dit waarderingsverschil en daarmee de realisatie van de belastinglatentie valt lineair vrij met de looptijd van de individuele SWAPS.

Ongerealiseerd verkoopverlies

Indien de fiscale inbrengwaarde hoger is dan de verkoopprijs van verkochte woningen ontstaat een fiscaal verlies. Er ontstaat veelal een verkoopverlies bij verkopen met 30% en 40% korting. Dit verkoopverlies mag fiscaal eerst als gerealiseerd worden beschouwd indien de anti-speculatietermijn (3 respectievelijk 6 jaar) is vervallen. Deze belastinglatentie wordt dan ook gerealiseerd met het verlopen van de anti-speculatietermijn.

9.3 Voorraden

Het saldo bestaat uit verkochte huurwoningen welke in 2009 verkocht zijn (waarvan de ontbindende voorwaarden vervallen zijn) en waarvan het transport in 2010 plaatsvindt:

(x € 1.000)	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Woningen	745	85
Totaal voorraad	<u>745</u>	<u>85</u>

Het betreft de volgende aantallen:

Woningen	8	1
----------	---	---

9.4 Vorderingen

9.4.1 Huurdebiteuren

(x € 1.000)	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Huurdebiteuren huidige huurders	543	420
Huurdebiteuren vertrokken huurders	886	805
	1.429	1.225
Af : voorziening wegens oninbaarheid	-565	-690
Totaal huurdebiteuren	<u>864</u>	<u>535</u>

De hoogte van de voorziening is vastgesteld rekening houdend met de ouderdom van de individuele vorderingen.

Periodiek wordt de inbaarheid van de openstaande vorderingen op vertrokken huurders nagegaan. Slechts de vorderingen die op geen enkele wijze binnen drie jaar te incasseren zijn, worden nog afgeboekt. Vorderingen die na vijf jaar nog niet tot in incasso hebben geleid, worden eveneens afgeboekt.

Deze verandering in het incassobeleid leidde de afgelopen drie jaar tot een steeds hogere voorziening voor dubieuze huurdebiteuren. In 2009 is de voorziening dubieuze huurdebiteuren gedaald met € 125.000,- tot € 565.000,- door een gemiddeld lager risicoprofiel en ouderdom van de openstaande posten.

De stijging van het saldo huurdebiteuren huidige huurders is met name te wijten aan de verslechterde economische omstandigheden. Het aantal achterstanden is niet gestegen, maar wel de gemiddelde omvang van de achterstand. Daarnaast is het aantal deurwaarderzaken toegenomen, zowel in aantal als in omvang van de schuld. Verder is het aantal aanvragen tot schuldhulpverlening toegenomen.

9.4.2 Gemeenten

(x € 1.000)	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Gemeente Alphen aan den Rijn	0	25
Totaal Gemeenten	<u>0</u>	<u>25</u>

9.4.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

(x € 1.000)	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Vennootschapsbelasting	3.065	0
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>3.065</u>	<u>0</u>

De post vennootschapsbelasting bestaat uit de te verwachten aanslagen vennootschapsbelasting over de jaren 2006 tot en met 2009 en de betaalde voorlopige aanslag over 2008 van € 1.413.000.

9.4.4 Overige vorderingen

(x € 1.000)	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Rekening-courant Vastgoedland BV	29	33
Stichting Vrienden van het Schoutenhuis	33	0
Stichting Woonmarkt Rijnstreek	0	75
VvE's	1.117	149
Uitkeringen verzekeringen	4	62
Nog te ontvangen creditfacturen	158	0
Overige vorderingen	66	80
	1.397	399
Af: voorziening dubieuze debiteuren	0	0
Totaal overige vorderingen	<u>1.397</u>	<u>399</u>

De vordering op VvE's bestaat voornamelijk uit aan in 2009 nieuw ontstane VvE's door te belasten bedragen in verband met stook-/servicekosten en onderhoud.

9.4.5 Overlopende activa

(x € 1.000)	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Vooruitbetaalde kosten	533	568
Vooruitbetaalde interest	684	219
Overige overlopende activa	<u>1.444</u>	<u>297</u>
Totaal overlopende activa	<u>2.661</u>	<u>1.084</u>

9.5 Liquide middelen

(x € 1.000)	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Kas/bank/giro	1.397	75
Deposito	<u>4.250</u>	<u>0</u>
Totaal liquide middelen	<u>5.647</u>	<u>75</u>

De tegoeden bij banken en het kasgeld staan vrij ter beschikking van wonenCentraal. Schommelingen in de liquiditeitspositie worden opgevangen met een roll-over lening met een variabele hoofdsom (maximum € 5 miljoen), een kasgeldfaciliteit (maximaal € 10 miljoen) en een kredietfaciliteit (maximaal € 4 miljoen). WonenCentraal streeft naar een saldo liquide middelen van € 0.

9.6 Eigen vermogen

9.6.1 Overige reserves

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

(x € 1.000)	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Stand per 1 januari	50.399	46.745
Bij: uit de winstverdeling over het boekjaar	<u>26.373</u>	<u>3.654</u>
Stand per 31 december	<u>76.772</u>	<u>50.399</u>

9.7 Voorzieningen

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

	Latente belasting verplichting	Totaal
1 januari 2009	<u>0</u>	<u>0</u>
Mutaties 2009	583	583
31 december 2009	<u>583</u>	<u>583</u>

Latente Belastingverplichtingen

De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering en de waardering van de materiële vaste activa, onderhanden projecten in opdracht van derden en financiële activa en passiva in deze jaarrekening. De belastinglatenties zijn contant gemaakt tegen 3,75%.

De voorziening voor latente belastingen bestaat uit de post herinvesteringsreserve. Voor het ultimo balansdatum niet aangewende deel van de herinvesteringsreserve is een voorziening voor latente belastingen gevormd. Deze voorziening valt vrij met het benutten van de herinvesteringsreserve in de toekomst. De gevormde herinvesteringsreserve dient binnen 3 boekjaren na het jaar van het vormen de herinvesteringsreserve te worden aangewend.

Waardering materiële vaste activa

Daarnaast is voor een beperkt gedeelte van de activa is de commerciële boekwaarde hoger dan fiscale inbrengwaarde. Dit betreft met name nieuw gebouwd onroerend goed, waarop fiscaal een herinvesteringsreserve op in mindering is gebracht. Voor deze post is geen voorziening voor latente belastingen gevormd vanwege de beperkte omvang en lange looptijd waarin deze voorziening vrij valt.

9.8 Langlopende schulden

(x € 1.000)	2009 looptijd korter dan vijf jaar	2009 looptijd langer dan vijf jaar	2009 totaal	2009 rente- voet	2008 totaal	2008 rente- voet
Leningen gemeente	10	1.243	1.253	3,90%	1.381	3,9%
Leningen kredietinstellingen	116.141	145.908	262.049	4,44%	264.035	4,8%
Waarborgsommen	0	127	127	2%	111	2%
Totaal	116.151	147.278	263.429		265.527	

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2009 bedraagt € 18,9 miljoen.

De marktwaarde van de bestaande leningcontracten bedraagt op basis van een disconteringsvoet van 6% € 248,4 miljoen (2008 € 251,3 miljoen). De rentabiliteitswaarde (contante waarde van de uit hoofde van bestaande leningscontracten rente- en aflossingsverplichtingen) bedraagt € 20,1 miljoen (2008 € 19,8 miljoen). De duration van de portefeuille (exclusief roll-over leningen) bedraagt 4,78 jaar (2008: 4,92 jaar).

9.8.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2009 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

(x € 1.000)	leningen overheid	leningen krediet- instellingen	totaal
Stand per 1 januari 2009	1.253	241.840	243.093
Bij: ontvangsten wegens afgesloten leningen	0	20.209	20.209
Af: aflossingen 2009	133	18.768	18.901
Stand per 31 december 2009	1.120	243.281	244.401

Hieronder zijn begrepen leningen met een gemiddelde rente van 4,43% (2008: 4,79%).

De leningenportefeuille bedroeg per 31 december 2009 € 244,4 miljoen. Van de roll-over lening met een variabele hoofdsom (maximaal € 5 miljoen) was op de balansdatum € 1,0 miljoen opgenomen. Dit is de vaste component van € 1 miljoen. Deze is opgenomen onder de langlopende leningen.

In 2009 zijn twee renteconversies geweest van leningen met een conversiedatum in 2009. Voor een lening met een volume van 7,5 miljoen is de rente verlaagd van 6,98% naar 4,29%. Voor een lening met een volume van € 5 miljoen is de rente verlaagd van 4,48% naar 3,35%.

Overzicht looptijd en rentevoet leningen

(x € 1.000)

rentepercentages	looptijd 1 tot 5 jaar	looptijd 5 tot 10 jaar	looptijd langer dan 10 jaar	totaal
0 < 2	5.000	7.000	0	12.000
2 < 4	10.554	11.071	3.753	25.378
4 < 6	57.493	64.212	81.818	203.523
6 < 8	2.413	0	1.087	3.500
Totaal	75.460	82.283	86.658	244.401

Financiële instrumenten

Op grond van het treasurywet is het toegestaan een beperkt aantal financiële instrumenten te gebruiken waar het gaat om beheersing van het renterisico.

Toegepaste grondslagen voor de verwerking van deze instrumenten zijn volledig in overeenstemming met hetgeen algemeen aanvaard is. Hieronder wordt nader informatie verstrekt over de instrumenten die gebruikt worden voor het beheersen van rente- en looptijdenrisico's, alsmede over de omvang en risico's van deze instrumenten.

Het rente- en looptijdenbeleid van de corporatie is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% risico te lopen. Dit wordt met name gerealiseerd door gebruik te maken van verscheidene derivaten:

- een CAP voor € 5 miljoen met een strike van 5,5%. Deze CAP heeft een looptijd tot 1 februari 2010, en is op 1 februari 2004 ingegaan;
- een payer-SWAP voor € 5 miljoen tegen 3,7325%. Deze SWAP heeft een looptijd tot 2 november 2018, en is op 2 november 2006 ingegaan;
- een payer-SWAP voor € 5 miljoen tegen 3,8125%. Deze SWAP heeft een looptijd tot 2 april 2019, en is op 2 april 2008 ingegaan;
- een payer-SWAP voor € 10 miljoen tegen 4,30%. Deze SWAP heeft een looptijd tot 1 april 2019, en gaat op 1 april 2009 in;
- een payer-SWAP voor € 10 miljoen tegen 4,2985%. Deze SWAP heeft een looptijd tot 1 september 2018, en gaat op 1 september 2009 in.

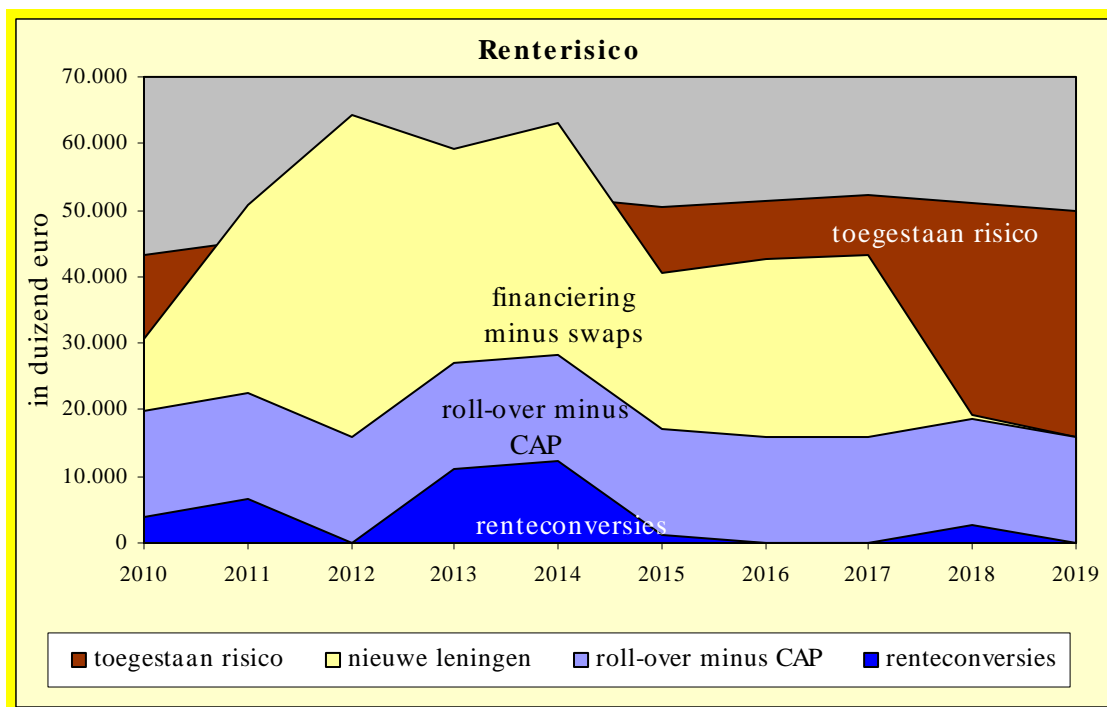
De marktwaarde van de SWAP's bedraagt per 31 december 2009 € 1.932.294,- negatief vanwege een lagere swaprente ultimo 2009.

Financiering

Ten opzichte van de begroting 2009 is circa € 10 miljoen minder financiering aangetrokken. Er zijn (nog) geen roll-over leningen aangetrokken op de ingegane SWAP's

Renterisicoprofiel

Onderstaande grafiek is gebaseerd op de huidige leningenportefeuille en de aanwezige meerjaren liquiditeitsprognose 2010-2019.



Uit de grafiek blijkt dat in de jaren 2012–2014 het renterisico hoger ligt dan de norm. Dit hoge renterisico wordt voornamelijk veroorzaakt door de financieringsbehoefte vanwege nieuwbouw van huurwoningen in die jaren. Voor de overige jaren is het werkelijke renterisico lager dan het toegestane renterisico (15% van het totale schuldrestant leningenportefeuille). In de getroffen maatregelen is voor € 30 miljoen aan bestaande SWAP's begrepen. Deze SWAP's worden ingezet om het renterisico in 2010 te verlagen.

De financieringsbehoefte in 2011 is € 40,8 miljoen.

De in 2010 te treffen maatregelen ten behoeve van 2011 zijn:

In 2010 zullen er maatregelen getroffen worden om het renterisico te beheersen. Hiervoor worden er leningen met uitgestelde storting en/of SWAPS voor in totaal maximaal € 20 miljoen afgesloten. Ten aanzien van de renteconversie (€ 6,587 miljoen) wordt een vervroegde afspraak met de bank gemaakt.

De financieringsbehoefte in 2012 bedraagt € 48,2 miljoen. Het bovenmatige renterisico (voor maatregelen) is € 15 miljoen.

Vooralsnog zijn geen maatregelen geformuleerd om het renterisico over 2012 te verlagen.

Dit komt door de onzekerheid over de ontwikkeling van de financieringsbehoefte vanwege verkoop huurwoningen en het tempo van de nieuwbouw van huurwoningen. Indien de ontwikkelingen daar aanleiding voor geven zullen gedurende 2010 aanvullende maatregelen getroffen worden.

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

Financiële derivaten (vooral interestswap's) worden initieel niet in de balans verwerkt. De financiële effecten van dergelijke instrumenten worden verantwoord bij afloop van het contract, of bij de effectuering van de ingedekte positie.

9.8.2 Waarborgsommen

Het verloop van de waarborgsommen is als volgt:

(x € 1.000)	<u>2009</u>	<u>2008</u>
1 januari		
Ontvangen waarborgsommen	108	94
Rente waarborgsommen	3	3
Saldo per 1 januari	111	97
Mutaties		
Toegevoegde rente	1	0
Toegevoegde waarborgsommen	19	14
Uitbetaalde waarborgsommen	-4	0
	<u>16</u>	<u>14</u>
31 december		
Ontvangen waarborgsommen	123	108
Rente waarborgsommen	4	3
Saldo per 31 december	<u>127</u>	<u>111</u>

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen inclusief rente worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend. Het gaat om waarborgsommen voor het sleutelplan, bedrijfsruimten en woningen. Op de waarborgsommen wordt een rentepercentage van 2% uitgekeerd.

9.9 Kortlopende schulden

(x € 1.000)	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Schulden aan kredietinstellingen	18.768	26.323
Schulden aan gemeenten	214	128
Schulden aan leveranciers	6.483	4.729
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.851	2.567
Overige schulden	1.451	17
Overlopende passiva	11.553	9.720
Totaal kortlopende schulden	<u>40.320</u>	<u>43.484</u>

9.9.1 Schulden aan kredietinstellingen

(x € 1.000)	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Aflossingsbestanddeel langlopende schulden volgend boekjaar	18.768	22.195
Schuld aan kredietinstelling	0	4.128
Totaal schulden aan kredietinstellingen	<u>18.768</u>	<u>26.323</u>

9.9.2 Schulden aan gemeenten

(x € 1.000)	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Aflossingsbestanddeel langlopende schulden aan gemeenten	133	128
Gemeente Alphen aan den Rijn	81	0
Totaal schulden aan gemeenten	214	128

9.9.3 Schulden aan leveranciers

(x € 1.000)	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Schulden aan leveranciers	6.483	4.729
Totaal schulden aan leveranciers	6.483	4.729

Deze post betreft per balansdatum openstaande facturen voor geleverde prestaties.

9.9.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

(x € 1.000)	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Omzetbelasting	1.644	566
Vennootschapsbelasting	0	1.785
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	243	229
Pensioenpremies	-36	-13
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.851	2.567

9.9.5 Overige schulden

(x € 1.000)	<u>2009</u>	<u>2008</u>
VvE's	1.338	0
Rente	62	0
Te betalen salarissen	36	0
Overige schulden	15	17
Totaal overige schulden	1.451	17

De schuld aan de VvE's heeft voornamelijk betrekking op nog te verwachten facturen inzake te betalen bijdragen aan de VvE's.

9.9.6 Overlopende passiva

(x € 1.000)	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Transitorische rente	5.199	5.672
Transitorische kosten	2.311	2.758
Bijdrage voorziening onderhoud nieuwe VvE's	2.438	0
Afkoop VB&O-contracten	100	0
Te verrekenen servicekosten	265	185
Vooruitontvangen huur	762	606
Vooruitontvangen huurtoeslag	275	304
Reservering vakantiedagen	180	180
Overige	23	16
Totaal overlopende passiva	<u>11.553</u>	<u>9.720</u>

9.10 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Investeringsverplichtingen

WonenCentraal is per balansdatum voor een bedrag van € 16 miljoen aan verplichtingen voor nieuwbouwprojecten aangegaan.

Onderhoudsverplichtingen

WonenCentraal heeft op balansdatum ruim € 7,6 miljoen aan aangevane verplichtingen op het gebied van nog uit te voeren onderhouds- en renovatiewerkzaamheden. Deze werkzaamheden worden in 2010 uitgevoerd.

Lease

WonenCentraal heeft de beschikking over vijf leaseauto's. Daarnaast zijn er leasecontracten voor een inpakmachine, kopieerapparaten en printers. De jaarlijkse lasten hiervoor bedragen circa € 110.000,-.

Garantieplichtingen

Garantieafspraken met Woningborg N.V. te Gouda dekken de garantieplichtingen voor eventuele bouwtechnische gebreken bij de in 1998 en 2005 verkochte nieuwbouw koopwoningen af.

Pensioenverplichtingen

WonenCentraal heeft gebruikgemaakt van de mogelijkheid een toegezegd-pensioenregeling te verwerken als een toegezegde-bijdrageregeling. Dientengevolge zijn de risico's verbonden aan deze pensioenregeling niet tot uitdrukking gebracht in de balans.

Obligo WSW

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft een groot deel van de langlopende geldleningen gegarandeerd. Op grond van deze garantieovereenkomst is wonenCentraal verplicht een obligo aan te houden van 3,85% van het nominale bedrag waarvoor WSW zich heeft borggesteld. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichting van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende 5 jaar geen beroep te doen op deze obligoverplichting en deze hoeft daarom niet in de balans te worden opgenomen.

Heffing bijzondere projectsteun

Op 17 september 2008 sloten Aedes en de minister van WWI het Onderhandelaarsakkoord. Het Onderhandelaarsakkoord is door de leden van Aedes niet bekrachtigd, maar de leden hebben wel solidariteit uitgesproken met de investeringen in de 40 wijken. De corporaties hebben vanaf 17 september 2008 tot begin februari 2009 de tijd gehad om de vormgeving van hun bijdrage in de investeringen in de 40 wijken (€750 miljoen voor de periode 2009–2017) uit te werken. Over de vormgeving is geen overeenstemming bereikt met minister Vogelaar. In februari 2009 heeft minister Vogelaar besloten om de corporaties voor 2009 een heffing van € 75 miljoen op te leggen.

Corporaties met ten minste 10% van hun bezit in één of meer van de 40 wijken en corporaties die in één of meer van de 40 wijken ten minste 15% van de daar aanwezige corporatiewoningen in die wijk in eigendom hebben, komen in aanmerking voor kwijtschelding van de heffing. WonenCentraal behoort niet tot deze corporaties. De heffing wordt ten laste van de winst- en verliesrekening van de betreffende jaren gebracht. Voor 2009 bedroeg de last voor wonenCentraal € 478.471,29 wat neerkomt op ongeveer € 50,- per woning. Uitgaande van de verwachte resterende periode van 8 jaar bedraagt de uitstaande last voor heffing bijzondere projectsteun ca. € 4,0 miljoen. De heffingsgrondslag is een mix van een vast bedrag per woning en de WOZ-waarde van het bezit. De heffing wordt ieder jaar opnieuw vastgesteld, maar wij verwachten dat de heffing en de grondslag voor de periode 2009–2017 niet zullen wijzigen.

Slimmer Kopen

WonenCentraal verkoopt sinds oktober 2009 woningen volgens de regeling 'Slimmer Kopen'. De huurder van wonenCentraal die volgens die regeling koopt, krijgt 30% of 40% korting op de verkoopprijs. Indien de koper de woning binnen respectievelijk 3 (bij een korting van 30%) of 6 jaar (bij een korting van 40%) verkoopt, heeft WonenCentraal het recht om de woning terug te kopen met dezelfde korting als de koper ontvangen heeft. WonenCentraal zal echter geen gebruik maken van dit terugkooprecht. Eventuele overwaarde wordt verdeeld tussen de koper en wonenCentraal. Na 3 respectievelijk 6 jaar vervalt het terugkooprecht van wonenCentraal.

Persoonlijk Loopbaan Ontwikkelings Plan (PLOP)

Vanaf 1 januari 2010 heeft de werknemer recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. De werknemer heeft het recht om een loopbaanontwikkelingsbudget van € 900,- per dienstjaar met een maximum van € 4.500,- te besteden naar rato van de arbeidsduur. Hiervoor is geen reservering opgenomen in de balans. De omvang bedraagt ultimo 2009 circa € 90.000.

Overige

Conform de Richtlijn Jaarverslaglegging 271 moet wonenCentraal in de balans een verplichting toekomstige verwachte uitgaven opnemen voor personeelsbeloningen (bijvoorbeeld gratificaties en jubileumuitkeringen).

Aangezien het hier om een zeer onzekere en globaal geschatte verplichting gaat, heeft wonenCentraal ervoor gekozen dit niet in de balans op te nemen. De hoogte zou volgens onze globale inschatting uitkomen op maximaal € 0,1 miljoen nominaal.

10 Toelichting op de winst- en verliesrekening

De winst- en verliesrekening 2009 sluit met een voordelig saldo van € 14.798.000,- voor belastingen.

Toelichting ten opzichte van de begroting

Ten opzichte van de begroting, welke sloot met een voordelig jaarresultaat voor belastingen van € 33.370.000,- is dit resultaat € 18.572.000,- nadeliger.

Het nadelige resultaat is als volgt samengesteld (N=nadelig, V=voordelig):

Voordelig resultaat volgens begroting 2009 x € 1.000)	V	33.370
Bedrijfsopbrengsten	N	17.060
Bedrijfslasten	N	2.769
Rentelasten en rentebaten	V	1.257
Jaarresultaat 2009		<u>14.798</u>

Het verschil in de bedrijfsopbrengsten wordt met name veroorzaakt door het lagere aantal verkopen dan oorspronkelijk begroot (388 in plaats van 508) en de lagere gemiddelde verkooppopbrengst dan begroot. Het verschil in de bedrijfslasten wordt met name veroorzaakt door de stijging van de post overige bedrijfslasten (bijdragen aan VvE's, advieskosten, uitzendkrachten en belastingen).

Toelichting ten opzichte van het jaarresultaat 2008

Ten opzichte van 2008 is het jaarresultaat voor belastingen 2009 € 8.438.000,- gunstiger. Het verschil is als volgt samengesteld (N=nadelig, V=voordelig):

Voordelig resultaat volgens boekjaar 2008 (x € 1.000)	V	6.360
Bedrijfsopbrengsten	V	21.616
Bedrijfslasten	N	13.492
Rentelasten en rentebaten	V	314
Jaarresultaat 2009		<u>14.798</u>

Het verschil in de bedrijfsopbrengsten wordt met name veroorzaakt door de hogere opbrengsten uit verkoop van onroerende zaken.

Het verschil in de bedrijfslasten wordt met name veroorzaakt door hogere onderhoudskosten (hogere realisatie van de onderhoudsbegroting) en de stijging van de post overige bedrijfslasten.

10.1 Huren

(x € 1.000)	Begroting	2009	2008
Woningen en woongebouwen	46.382	47.041	46.672
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.855	2.890	2.281
	49.237	49.931	48.953
Af : huurderving wegens leegstand	-246	-265	-132
huurderving wegens oninbaarheid	-49	-77	-145
huurdering wegens projecten	0	-238	0
	48.942	49.351	48.676

De 'ontvangen nettohuur' is ten opzichte van 2008 gewijzigd als gevolg van verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging (2,5%). In de begroting 2009 was eveneens gerekend met een huurverhoging van 2,5%. De werkelijke huurontvangsten zijn hoger dan de begroting als gevolg van het lagere aantal gerealiseerde verkopen dan begroot (realisatie 388 verkopen; begroot 508 verkopen).

De post huurderving wegens oninbaarheid moet in relatie worden gezien met de post 'dotatie/vrijval voorziening dubieuze huurdebiteuren'.

De post huurderving wegens projecten heeft enerzijds betrekking op derving in verband met lopende onderhoud- en renovatieprojecten. Anderzijds heeft deze post betrekking op derving als gevolg van leegstand in verband met toekomstige herstructureringsprojecten.

10.2 Vergoedingen en lasten leveringen en diensten

(x € 1.000)	Begroting	2009	2008
Overige goederen, leveringen en diensten	5.510	5.440	5.191
	5.510	5.440	5.191
Vergoedingsderving wegens leegstand	-28	-128	-31
Te verrekenen servicekosten (raming)	-586	-264	-185
Netto-vergoeding leveringen en diensten	4.896	5.048	4.975
Doorberekende kosten levering goederen en diensten	4.394	4.642	4.500
Doorberekende kosten huismeesters wonenCentraal	390	358	361
Doorberekende administratiekosten wonenCentraal	140	150	145
Totaal lasten leveringen en diensten	4.924	5.150	5.006

De doorberekende kosten leveringen goederen en diensten zijn opgenomen onder de overige bedrijfslasten.

10.3 Overheidsbijdragen

(x € 1.000)	<u>Begroting</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Overige rijksbijdragen	2	2	2
Totaal overheidsbijdragen	2	2	2

10.4 Verkoop onroerende goederen

(x € 1.000)	<u>Begroting</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Opbrengst verkopen bestaand bezit	57.352	38.533	7.460
Af : boekwaarde	-12.158	-11.289	-1.479
Af: overige verkoopkosten	-1.435	-1.131	-347
Verkoopresultaat bestaand bezit	43.759	26.113	5.634
Totaal verkoopopbrengst	43.759	26.113	5.634

Voor 2009 was de verkoop van 508 woningen met een totale bedrijfsopbrengst van € 43.759.000,- begroot.

Uiteindelijk zijn er 388 woningen en 6 garages verkocht en getransporteerd voor een totale opbrengst van € 26.113.000,-.

Het verschil tussen de begrote en de gerealiseerde opbrengst is € 17.646.000,-. De reden voor het verschil is dat een deel van de verkoop van woningen volgens het nieuwe verkoopplan later is gestart dan gepland. Daarnaast zijn de woningen met een gemiddeld hoger kortingspercentage verkocht dan vooraf was ingeschat.

10.5 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

(x € 1.000)	<u>Begroting</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Geactiveerde productie m.b.t. projecten huurwoningen	780	703	344
Totaal geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	780	703	344

De geactiveerde productie betreft de kosten van het inhuren van externe projectleiders en de salariskosten van interne projectleiders (inclusief een opslag overhead) ten behoeve van de realisatie van nieuwbouwprojecten.

10.6 Overige bedrijfsopbrengsten

(x € 1.000)	Begroting	2009	2008
Opbrengsten VvE's	578	625	542
Doorberekende mutatiekosten	235	97	97
Stichting Woonmarkt Rijnstreek	130	132	129
Nagekomen oninbare vorderingen	0	32	92
Serviceabonnementen	87	69	70
Vergoeding afsluiten huurcontracten	50	31	37
Dakverhuur telefonie	38	37	41
Doorberekend onderhoud aan huurders	22	18	15
Verkopen kantine	14	25	20
Uitkering verzekering inzake Emmaschool	0	162	0
Overige opbrengsten	39	67	222
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	1.193	1.295	1.265

10.7 Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

(x € 1.000)	Begroting	2009	2008
Afschrijving onroerende zaken in exploitatie	7.621	7.822	7.493
Afschrijving onroerende zaken t.b.v. de exploitatie	672	577	554
Boekwaarde sloopwoningen	68	0	0
Totaal afschrijvingen	8.361	8.399	8.047

De hogere afschrijving op onroerende zaken in exploitatie ten opzichte van 2008 wordt veroorzaakt door de annuïtaire afschrijvingsmethode en nieuwe investeringen.

10.8 Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

(x € 1.000)	Begroting	2009	2008
Salarissen inclusief vakantiegeld	4.987	4.743	4.681
Sociale lasten	634	614	592
Pensioenpremies	949	959	940
Totaal sociale lasten en pensioenpremies	1.583	1.573	1.532
Feitelijke personeelsbezetting in fte's per 31 december	104,16	96,76	99,52
Gemiddelde personeelsbezetting boekjaar	104,16	100,92	100,99
Gemiddeld salaris per fte (x € 1.000)	47,9	47,0	46,4
Sociale lasten en pensioenpremies in procenten van het brutoloon	31,7	33,2	32,7

De stijging van het gemiddelde salaris per fte wordt veroorzaakt door:

- De periodieke salarisverhogingen (per 1-1);
- De CAO-verhogingen per 1 oktober 2009 (1,5%) en een eenmalige uitkering van 1,25% in november 2009.

Bezoldiging directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen

Voor de bezoldiging van de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen verwijzen wij naar "De overige informatie" zoals verderop is opgenomen in het jaarverslag.

De loonkosten van de directeur-bestuurder zijn verantwoord onder de post 'lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten'. De vergoedingen aan de leden van de Raad van Commissarissen zijn opgenomen onder de post 'overige bedrijfslasten'.

10.9 Lasten onderhoud

(x € 1.000)	Begroting	2009	2008
Dagelijks onderhoud			
Klachtenonderhoud	2.944	3.193	4.046
Mutatieonderhoud	1.716	2.108	2.102
	<i>4.660</i>	<i>5.301</i>	<i>6.148</i>
Planmatig onderhoud			
Contractonderhoud	1.131	912	901
Basisonderhoud	15.650	15.080	5.814
	<i>16.781</i>	<i>15.992</i>	<i>6.715</i>
Diversen			
Serviceabbonementen	87	79	66
Productverbetering verkoopplan	220	64	0
Bijdrage voorziening onderhoud nieuwe VvE's	1.700	2.438	0
Overig onderhoud	0	118	57
	<i>2.007</i>	<i>2.699</i>	<i>123</i>
Totaal onderhoud	23.448	23.992	12.986

Ten opzichte van de begroting laten de lasten voor klachtenonderhoud een overschrijding zien van € 249.000,-. Voor klachtenonderhoud zijn er in 2009. 16.046 reparatieverzoeken uitgevoerd voor gemiddeld € 199 per bon. Voor een belangrijk deel wordt deze overschrijding verklaard door bijzondere herstelwerkzaamheden.

Ondanks een lager aantal mutaties (realisatie 837 tegen begroot 858) laat het mutatieonderhoud een overschrijding zien van € 392.000,-. ten opzichte van de begroting. Het gemiddelde bedrag van mutatieonderhoud blijkt € 2.519 tegen begroot € 2.000 per mutatie.

De begroting planmatig onderhoud is voor 91,8% gerealiseerd. De belangrijkste redenen van de onderschrijding op planmatig onderhoud (€ 789.000,-) is met name de overloop naar 2010.

Bij renovatie- en verbeterprojecten (Castorstraat en Preludeweg) wordt een levensduurverlenging toegekend. Om deze reden worden deze uitgaven geactiveerd tot het niveau waarop deze uitgaven uit de toekomstige exploitatie gedekt kunnen worden. Het meerdere (€ 3,8 miljoen) is verantwoord onder de post "Basisonderhoud".

In het volkshuisvestingsverslag zijn het klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en de grote cyclische onderhoudsprojecten nader toegelicht.

10.10 Overige bedrijfslasten

(x € 1.000)	Begroting	2009	2008
Algemene kosten	2.972	2.581	2.733
Huisvestingskosten	190	192	173
Kosten intern toezicht	106	82	88
Overige personeelskosten	1.372	2.740	2.098
Leveringen goederen & diensten	4.394	4.642	4.500
Belastingen	2.707	2.971	2.829
Bijdrage Vogelaarheffing	439	478	491
Verzekeringen	190	203	194
Bijdragen aan VvE's	992	1.984	931
Lasten verzekerd beheer en onderhoud	541	326	313
Dotatie/vrijval voorziening dubieuze debiteuren	200	-125	-50
Contributie landelijke federatie	68	78	70
Maatschappelijke bijdragen	320	110	73
Afkoop VB&O-contracten	0	100	0
Afwikkeling Vuurlaan	0	292	0
Diverse bedrijfslasten minus opbrengsten	5	220	145
Afwaardering rekening-courant Vastgoedland	0	63	1
Extra afwaardering rekening-courant Vastgoedland	0	0	317
Totaal overige bedrijfslasten	14.496	16.937	14.906

De overige bedrijfslasten over 2009 hebben een cumulatieve gerealiseerde overschrijding van € 2.441.000 (13,6%). Dit komt voornamelijk door de posten bijdragen aan VvE's, advieskosten en uitzendkrachten, en belastingen die hoger uitvallen dan in de begroting was verondersteld. De bijdragen aan VvE's waren alleen begroot voor de op 1 januari 2009 reeds bestaande VvE's.

Daarnaast waren enkele posten in het geheel niet voorzien en begroot.

10.11 Accountants honoraria

2009

(x € 1.000)	PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.	Deloitte Touche Tohmatsu	Totaal accountants- honoraria
Onderzoek van de jaarrekening	38	0	38
Andere controleopdrachten	2	0	2
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	31	31
Andere niet-controlediensten	0	8	8
Totaal overige bedrijfslasten	40	39	79

Met ingang van dit jaar is PricewaterhouseCoopers gecontracteerd als controlerend accountant. Het opgenomen bedrag voor de controle van de jaarrekening 2009 is gebaseerd op geraamde kosten.

2008

(x € 1.000)

	Deloitte Accountants B.V.	Overig Touche Tohmatsu	Deloitte Totaal Touche Tohmatsu
Onderzoek van de jaarrekening	26	0	26
Andere controleopdrachten	24	0	24
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	32	32
Andere niet-controlediensten	0	30	30
Totaal overige bedrijfslasten	50	62	112

10.12 Rentelasten en rentebaten

(x € 1.000)

	Begroting	2009	2008
Rentelasten			
<i>Rente schulden:</i>			
- Leningen overheid/kredietinstellingen	-13.367	-12.044	-12.886
- Overige schulden	0	-228	-7
Totaal rentelasten	-13.367	-12.272	-12.893
Rentebaten			
Rente activa			
- Kredietinstellingen	40	23	93
- Overige vorderingen/activa	0	179	416
Totaal rentebaten	40	202	509
Aan exploitatie toe te rekenen vermogenskosten	23.372	23.494	23.275
Renteresultaat	10.045	11.424	10.891

10.13 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

		Begroting	2009	2008
Acute vennootschapsbelasting 2008	2.064	1.164	-1.417	
Acute vennootschapsbelasting 2009	0	2.273	0	
Latente belastingen	0	8.138	-1.289	
Totaal belastingen	2.064	11.575	-2.706	

De acute vennootschapsbelastinglast 2008 is gewijzigd als gevolg van voortschrijdend inzicht omtrent deze schatting en verkregen duidelijkheid omtrent de interpretatie van openingsbalansproblematiek.

Voor de toelichting op de post latente belastingen wordt verwezen naar de toelichting op de post overige financiële vaste activa.

Het verloop tussen het commerciële resultaat en het fiscale resultaat kan als volgt worden samengevat:

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening		14.798
Vogelaarheffing	478	
Verkopen	-26.113	
Afschrijvingen	7.664	
Extra aftrekbare onderhoudslasten	-6.292	
Te activeren apparaatskosten en financieringslasten	1.417	
Tijdelijke verschillen leningen/SWAPS	-823	
Fiscale verliescompensatie	0	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		-23.669
Belastbaar bedrag		-8.871
Verschuldigde winstbelasting		-2.273

De acute vennootschapsbelasting is als volgt opgebouwd:

Acute vennootschapsbelasting	Percentage	Belastbaar bedrag	Acute belastingdruk
Eerste schijf	20%	200	40
Tweede schijf	25,5%	-9.071	-2.313
		-8.871	-2.273

De acute belastingdruk uitgedrukt als percentage van het commerciële jaarresultaat voor belastingen bedraagt -15,4%.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,5%. De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft ondermeer verschillen in de verwerking van resultaten uit afschrijvingen en onderhoud op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

11 Overige informatie

Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen van:

	2009	2008
Totaal bestuurders	139.241	130.765
Totaal toezichthouders	58.581	58.999
Totaal	197.822	189.764

Beloning Commissarissen

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen (Toezicht) kan als volgt worden gespecificeerd:

Interne Toezichthouders	Als lid van de Raad van Commissarissen/Toezicht		Als lid van commissies		Overige kosten vergoedingen	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Voorzitter L.M. van Vliet	10.932	10.935				
Lid/auditcie T.W.C. Luyben	7.299	7.530	1.672	1.672		
Lid S.A. Bentinck	7.358	7.415				
Lid A. Mikkers	7.412	7.415				
Lid/auditcie A.G.V. Vergeer	7.412	7.415	1.672	1.672		
Lid C.M. de Graaf	7.412	7.530				
Lid A.J. Duymaer van Twist	7.412	7.415				
Totaal	55.237	55.655	3.344	3.344	0	0

Beloning directeur–bestuurder

De bezoldiging van bestuurders omvat

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden);
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT, sabbatical leave en jubileumuitkeringen);
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en
- winstdelingen en bonusbetalingen.

Het totaalbedrag kan als volgt per individueel lid van het bestuur (de directie) worden gespecificeerd:

Bestuurders	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn		Uitkering bij beëindiging van het dienstverband		Winstdeling en bonus	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
R.D. Donninger	110.101	104.611	29.140	26.154				
Totaal	110.101	104.611	29.140	26.154	0	0	0	0

Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens

Vanaf 2006 is de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens (WOPT) van kracht. Een deel van de wet is van toepassing verklaard op toegelaten instellingen volkshuisvesting. Gemeld dienen te worden de functionarissen die meer verdienen dan het gemiddelde salaris van de minister (in 2009: € 188.000). WonenCentraal had in 2009 geen functionarissen die meer verdienen dan € 188.000.

Kengetallen

	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Gegevens woningbezit						
- Woningen/woongebouwen (aantal)	8.495	8.882	8.859	8.872	8.893	8.949
- Bedrijfsruimten, garages, overig (aantal)	557	563	575	577	598	602
Totaal VHE's	9.052	9.445	9.434	9.449	9.491	9.551
Gemiddeld verzekerde waarde per woning	80.000	77.000	77.000	78.000	80.000	79.000
Gemiddelde grondslag OZB per woning	157.534	156.632	150.300	139.400	139.400	95.800
Kwaliteit						
Uitgaven planmatig onderhoud per woning	1.341	756	843	1.070	1.228	695
Uitgaven niet-planmatig onderhoud per woning	586	706	648	568	450	526
Totale uitgaven onderhoud per woning	1.926	1.462	1.491	1.638	1.678	1.221
Mutaties in het woningbezit						
- Aantal opgeleverd	0	65	51	54	11	10
- Aantal aangekocht						
- Aantal verkocht	388	41	64	74	56	36
- Aantal gesloopt						
- Aantal aangepast	1			1	7	4
Aantal woningen naar huurprijsklasse						
- Goedkoop (< € 374)	1.739	2.186	2.215	2.244	2.274	2.333
- Overig	6.756	6.696	6.644	6.644	6.619	6.616
Prijs/kwaliteitsverhouding						
- Gemiddeld aantal punten WWS	131	130	131	131	130	130
- Gemiddelde netto-huurprijs	463	445	436	429	419	404
- Gemiddelde huurverhoging in %	2,5	1,6	1,1	2,0	1,6	3,0
Het verhuren van woningen						
- Mutatiegraad in % woningbezit	7,0	7,9	9,6	10,6	10,3	9,8
- Huurachterstand in % bruto jaarhuur	0,99	0,54	0,75	0,82	0,86	1,0
- Huurderving in % bruto jaarhuur	1,16	0,6	0,5	0,64	0,6	0,6
Financiële continuïteit						
- Solvabiliteit	21,2%	15,0%	13,9%	10,7%	9,4%	9,3%
- Liquiditeit (current-ratio)	0,22	0,05	0,08	0,06	0,1	0,2
- Rentedekkingsratio (ICR)	2,19	1,45	1,64	1,29	1,14	1,19
- Rentabiliteit eigen vermogen	29,4%	13,6%	25,3%	14,0%	7,7%	11,8%
- Rentabiliteit vreemd vermogen	4,0%	4,2%	5,1%	5,1%	5,24%	5,69%
- Rentabiliteit totaal vermogen	7,5%	5,7%	6,8%	5,5%	5,0%	6,1%
- Renteresultaat in % eigen vermogen	22,7	23,3	26,9	26,4	26,5	25,4
- Interne financiering per woning	8.779	7.655	7.436	7.626	7.308	5.694
- Cash-flow per woning	2.731	1.622	1.927	1.634	1.329	1.393
- Netto werkkapitaal (x € 1000)	-/- 25.941	-/- 41.281	-/- 21.757	-/- 37.803	-/- 39.377	-/- 27.746
Balans en winst- en verliesrekening						
- Eigen vermogen per woning	9.037	5.674	5.277	4.122	3.607	3.308
- Voorziening cyclisch onderhoud per woning	0	0	0	0	0	0
- Totaal opbrengsten per woning	9.713	6.856	6.965	7.000	6.492	6.056
- Kapitaalslasten per woning	2.433	2.358	2.422	2.739	2.677	2.766
- Overige bedrijfslasten per woning	1.994	1.678	1.435	1.442	1.297	1.237
- Renteresultaat per woning	1.345	1.226	1.109	954	956	839
- Saldo buitengewone baten minus lasten per woning	0	0	0	0	0	0
- Jaarresultaat per woning	1.742	716	1.045	507	278	391
Personeelsbezetting						
- Werkelijk (fte) per 1000 woningen	11,9	11,4	10,9	11,3	11,5	11,5

12 Ondertekening van de jaarrekening

Alphen aan den Rijn, 17 mei 2010

Bestuur:

R.D. Donninger
directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen:

mevrouw L.M. van Vliet
voorzitter

mevrouw ir. S.A. Bentinck
lid

A.J. Duijmaer van Twist
lid

mr. C.M. de Graaf
vicevoorzitter/secretaris

ing. A. Mikkers
lid

dr. T.C.W. Luijben
lid

A.G.V. Vergeer
Lid

13 Overige gegevens

13.1 Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is toebedeeld aan de overige reserves.

Aan de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder
van stichting wonenCentraal te Alphen aan den Rijn

Accountantsverklaring

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag op pagina 1 tot en met 52 opgenomen jaarrekening 2009 (deel 3) van stichting wonenCentraal te Alphen aan den Rijn bestaande uit de balans per 31 december 2009 en de winst-en-verliesrekening over 2009 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

De leiding van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht en het controleprotocol in rubriek A van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de entiteit. Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van de entiteit heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van stichting wonenCentraal per 31 december 2009 en van het resultaat over 2009 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften/en of voorschriften van regelgevende instanties

Op grond van de verplichting ingevolge BBSH artikel 28, sub a melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW. Voorts merken wij op dat, op grond van artikel 6 van de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens, is voldaan aan de wettelijke verplichting tot vermelding van de informatie over topinkomens en dat, indien de toegelaten instelling financiële ondersteuning heeft gegeven aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04 en MG 2008-03, hiervan melding is gemaakt in de jaarrekening en het jaarverslag.

Rotterdam, 20 mei 2010

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door Drs. L.A. Goossens – Kloek RA

Bijlage 1: definities kengetallen

Uitgaven planmatig onderhoud per woning: totaal cyclisch onderhoud I en II (exclusief bijzondere projecten) en contractonderhoud gedeeld door het aantal woningen/wooneenheden.

Uitgaven niet-planmatig onderhoud per woning: totaal klachtenonderhoud, vernielingenonderhoud, mutatieonderhoud en serviceabonnementen gedeeld door het aantal woningen/wooneenheden.

Totaal uitgaven onderhoud per woning: totaal uitgaven planmatig onderhoud per woning en uitgaven niet-planmatig onderhoud per woning.

Solvabiliteit: eigen vermogen in procenten van het balanstotaal.

Liquiditeit (current-ratio): vlottende activa gedeeld door de kortlopende schulden.

Rentabiliteit eigen vermogen: jaarresultaat gedeeld door het eigen vermogen begin boekjaar.

Rentabiliteit vreemd vermogen: de rentelasten gedeeld door het gemiddeld bedrag aan opgenomen geldleningen.

Rentabiliteit totaal vermogen: jaarresultaat voor belastingen gecorrigeerd voor rentelasten gedeeld door het balanstotaal einde boekjaar in procenten.

Renteresultaat in % eigen vermogen: aan vaste activa toegerekende rente vermeerderd met de rentebaten en verminderd met de rentelasten, gedeeld door het eigen vermogen begin boekjaar in procenten.

Interne financiering per woning: vaste activa verminderd met de langlopende schulden gedeeld door het aantal woningen/wooneenheden.

Cash-flow per woning: jaarresultaat voor belastingen gecorrigeerd voor afschrijvingen gedeeld door het aantal woningen/wooneenheden.

Netto werkkapitaal (x € 1.000): vlottende activa verminderd met de kortlopende schulden in duizenden euro's.

Eigen vermogen per woning: eigen vermogen einde boekjaar gedeeld door het aantal woningen/wooneenheden.

Totaal opbrengsten per woning: totaal der bedrijfsopbrengsten gedeeld door het aantal woningen/wooneenheden.

Kapitaalslasten per woning: totaal van de rentelasten en afschrijvingen gedeeld door het aantal woningen/wooneenheden.

Overige bedrijfslasten per woning: totaal van de overige bedrijfslasten gedeeld door het aantal woningen/wooneenheden.

Renteresultaat per woning: aan vaste activa toegerekende rente vermeerderd met de rentebaten en verminderd met de rentelasten, gedeeld door het aantal woningen/wooneenheden.

Saldo buitengewone baten minus lasten per woning: saldo buitengewone baten minus lasten gedeeld door het aantal woningen/wooneenheden.

Jaarresultaat per woning: jaarresultaat gedeeld door het aantal woningen/wooneenheden.

Loan to value: totaal van de langlopende schulden gedeeld door de waarde van het vastgoed (bedrijfswaarde; (methodiek WSW)).

Internal rate of return (IRR): disconteringsvoet waarbij de netto contante kasstromen van een investering gelijk zijn aan de stichtingskosten van de investering.

Investerings-/financieringsratio: welk gedeelte van de investeringen wordt met vreemd vermogen gefinancierd, berekend door de investeringen met de verkopen te verminderen (in %/€).

Duration: de gewogen gemiddelde looptijd van alle cash flows (leningen), waarbij het gewicht van elke kasstroom wordt bepaald door het relatieve belang van die kasstroom.

Rentelasten als percentage van langlopende schulden: rentelast gedeeld door de langlopende schulden.

Bijlage 2: Balanced Scorecard en toelichting Balanced Scorecard

Kritische Succesfactor	Prestatie-Indicator	Doelstelling	Realisatie	
kwaliteit van de woning	waardering kwaliteit oplevering na mutatie ("dienstverlening nieuwe woning")	>7,2	7,0	
	waardering kwaliteit van de woning	>7,2	7,8	
beschikbaarheid passende woning	gemiddeld aantal reacties op advertenties woonmarkt	<30	51	
kwaliteit van de dienstverlening	waardering kwaliteit afhandeling reparatieverzoek	>7,5	7,4	
	waardering snelheid afhandeling reparatieverzoek	>7,5	7,3	
	afhandeling reparatieverzoek binnen urgentietermijn	PM	59%	
	reparatieverzoek in één keer goed afgehandeld	>80%	96%	
	waardering dienstverlening nieuwe woning	>7,2	7,0	
	goed meegedacht door middel van het invullen van `(zeer) mee eens`	>70%	77%	
	afspraken zijn nagekomen door middel van het invullen van `ja`	>85%	79%	
	percentage toewijzingen aan huishoudens met recht op huurtoeslag	80%	78%	
passend huisvesten primaire doelgroepen	percentage toewijzingen aan huishoudens met recht op huurtoeslag	80%	78%	
aantal klachten	klachten ingediend bij de klachtencommissie	<2	0	
participatie huurders	participatie van huurders	>200	236	
wonenCentraal is een aantrekkelijke werkgever	verloop medewerkers	<10%	14,9%	
wonenCentraal voert een actief personeelsbeleid	percentage ziekteverzuim	<5%	4,7%	
	beschikbaarheid ontwikkelplan individuele medewerkers	>95%	n.v.t.	
	uitgaven collectief opleidingsprogramma (* € 1.000)	100	78,9	
	uitgaven individueel opleidingsprogramma (* € 1.000)	100	169,8	
	wonenCentraal levert maatschappelijke bijdragen	aantal stageplaatsen	5	4
		aantal ontruimingen	<20	17
		percentage urgenten binnen 9 maanden gehuisvest	>90%	99%
		aantal buurtbeheerprojecten	>7	8
financiële continuïteit geborgd	financiële bijdr. maatsch. functies (excl. buurtbeheer en leefbaarheid)	200	110	
	eigen vermogen o.b.v. historische kosten/algemene reserve per 31-12-2009	91,4 mln.	54,6 mln.	
	solvabiliteit o.b.v. historische kostprijs/algemene reserve per 31-12-2009	24,7%	14,9%	
	gecorrigeerd weerstandsvermogen CFV	13,9%	11,7%	
	restant faciliteringsvolume WSW	> € 0 mln.	€ 54,7 mln.	
voldoen aan het BBSH	renterisico lager dan WSW norm	<15%	8,7%	
	aantal nuanceringen VROM	0	0	
efficiënte bedrijfsvoering	rendement op eigen vermogen	68,8%	8,4%	
	netto kosten algemeen beheer en administratiekosten (per wooneenheid)	€ 736	€ 894	
	gemiddeld aantal leegstandsdagen bij mutatie	<12	20	
	gemiddeld aantal leegstandsdagen bij verkoop	<175	117	
effectieve bedrijfsvoering	gebudgetteerde onderhoudsprojecten volledig aanbesteed in 2010	>8.405	8.848	
	gebudgetteerde onderhoudsprojecten gerealiseerd in 2009	>90%	91,8%	
	aantal ontwikkellocaties in voorbereiding c.q. uitvoering	10	8	
	aantal nieuwbouwhuurwoningen bouw gestart	139	139	
	aantal nieuwbouwhuurwoningen bouw opgeleverd	3	0	
	aantal zorgenheden bouw gestart	38	38	
	aantal zorgenheden bouw opgeleverd	0	0	
	aantal huurwoningen verkocht	508	388	
	jaarresultaat voor belastingen (x € 1.000)	33.370	7.036	

Toelichting bij de BSC 2009

<Een strategie vertaald naar meetbare doelstellingen>

In de Balanced Scorecard (BSC) vertaalt WonenCentraal haar strategie naar meetbare doelstellingen. De kritische prestatie-indicatoren (kpi's) geven aan welke zaken we belangrijk vinden en laten zien of we op koers liggen. De BSC toont de eindstand van 2009. Omdat de BSC een sturingsinstrument is gedurende het jaar wijkt deze op onderdelen af van de gepresenteerde resultaten in de jaarrekening. Het resultaat voor belastingen bedraagt volgens de jaarrekening € 14.798.000 tegenover € 7.035.000 in de BSC. Het verschil betreft hoofdzakelijk de onrendabele top van een nieuwbouwproject. Bij het opstellen van de jaarrekening bleek deze afwaardering niet nodig.

Gedurende het jaar is de BSC gebruikt om de resultaten periodiek te volgen. De directeur-bestuurder en het Managementteam zagen de bijgewerkte BSC maandelijks, de Raad van Commissarissen per kwartaal. De BSC dient zo als leidraad voor ons beleid, op basis waarvan wij eventuele afwijkingen kunnen signaleren en bijsturen.

In de BSC zien we terug dat onze inzet op veel fronten heeft geleid tot goede of zelfs uitstekende resultaten, maar dat sommige zaken nog steeds beter kunnen én moeten. Die onderwerpen kregen ook in de loop van het jaar al de nodige aandacht. Dat sommige doelstellingen niet (geheel) werden gehaald, heeft enerzijds met onze eigen organisatie te maken en anderzijds met wisselende omstandigheden en prioriteiten. Een corporatie als de onze, die zich nadrukkelijk in het maatschappelijke speelveld begeeft, heeft te maken met onderlinge verbanden en afhankelijkheden. In de onderliggende paragrafen geven we een verklaring voor de niet behaalde doelstellingen en geven wij aan welke acties wij hebben ondernomen om hierin verbetering aan te brengen:

- Doorstroming
- Dienstverlening
- Verkoopresultaat
- Planmatig onderhoud en renovatie- en nieuwbouwprojecten
- Bedrijfsresultaat

BSC – Beperkte doorstroming

<Veel reacties en oplopende wachttijden>

In 2009 bleef het aantal reacties op het woningaanbod onverminderd hoog. Dit is een logisch gevolg van het gebrek aan dynamiek op de woningmarkt, dat zich ook manifesteert in oplopende wachttijden. Wanneer het aanbod afneemt, neemt de vraag toe. Er wordt momenteel weinig nieuwbouw opgeleverd, waardoor de doorstroming verder stagneert. Ook het onzekere economische klimaat draagt ertoe bij dat mensen honkvast en voorzichtig zijn. Het gebrek aan consumentenvertrouwen vertaalt zich in een stagnerende mobiliteit. Mensen zijn huiverig om te verhuizen, omdat zij de risico's en de kosten niet willen nemen. Daarnaast is de kloof tussen de huur- en koopsector veel te groot geworden. Huurders die de stap naar een koopwoning wel willen maken, kunnen dat niet. Vanuit onze missie, visie en strategie zullen wij ons blijven inzetten, binnen de kaders die wij kunnen beïnvloeden, om de dynamiek op de huurwoningmarkt te stimuleren.

BSC – Dienstverlening

<Primaire processen verdienen onverminderde aandacht>

WonenCentraal legt de lat hoog waar het gaat om de dienstverlening aan onze huurders. Om hierbij de vinger aan de pols te houden, voeren we maandelijks een geïntegreerd klantonderzoek uit en evalueren wij op gestructureerde wijze mutatie-, reparatie- en onderhoudsprocessen. In 2009 zien we verbeteringen, maar tegelijkertijd vragen de aandachtspunten om continue focus en opmerkzaamheid. Het blijkt vooral lastig om een continu kwaliteitsniveau te handhaven, aangezien het dagelijks onderhoud (zowel de reparatieverzoeken als het mutatieonderhoud) in 2009 een grillig verloop vertoonde. We scoren over het hele jaar genomen weliswaar een nette voldoende, maar blijven onder de norm die wij onszelf stelden, met een paar forse uitschieters naar beneden aan het begin van het jaar. Deze primaire processen vragen dus om onze continue aandacht. De reorganisatie die voor 2010 is voorzien, draagt klantgerichtheid als één van haar eerste prioriteiten. Met een groot en sterk team in de eerste lijn, willen wij de service aan onze klanten verbeteren en de afstemming en taakverdeling op de werkvloer efficiënter maken. Daarnaast kwam de Gideonsbende 'Klachtenafhandeling' met een aantal zeer bruikbare voorstellen die onze dienstverlening een nieuwe impuls kunnen geven.

BSC – Verkoopresultaat

<Verkoopopbrengsten lager dan begroot>

De verkoopopbrengsten fungeren als basis voor WonenCentraal om nieuwbouw en aanpassingen te plegen. Deze opbrengsten waren in 2009 met 26,1 miljoen bijna 17,6 miljoen lager dan in 2008 was begroot. Een groter percentage dan voorzien werd verkocht aan zittende huurders tegen de hoogst mogelijke kortingen. Daarnaast zijn uiteindelijk 388 verkopen gerealiseerd in 2009 tegen 508 verwachte verkopen in de begroting 2009. Dit heeft een neerwaartse druk uitgeoefend op het financiële eindresultaat. WonenCentraal huldigt het standpunt dat vermogen eerst moet worden opgebouwd (door de verkoop van huurwoningen), alvorens het kan worden uitgegeven aan nieuwbouw en kwaliteitsverbetering. Om onze ambities voor de toekomst te kunnen verwezenlijken, zullen wij de verkoopcampagne actief blijven monitoren en stimuleren, om zo onze bedrijfsvoering van een verantwoorde financiële basis te voorzien. De verkoop heeft overigens niet alleen tot doel geld te genereren voor de nodige investeringen; er worden ook inhoudelijke doelstellingen nagestreefd. Meer differentiatie en weerbaarheid in de betreffende buurten en het bieden van kansen aan koopstarters, bijvoorbeeld. Die doelstellingen worden ook maatschappelijk onderkend.

BSC – Planmatig onderhoud en renovatie- en nieuwbouwprojecten

<Een strakkere planning>

Tot voor kort had WonenCentraal op het gebied van planmatig onderhoud een traditie van veel goede plannen en een wat tegenvallende productie. In de afgelopen jaren hebben we fors geïnvesteerd om dit proces strakker te organiseren vanuit het oogpunt van beheersing en klanttevredenheid. Een positief effect hiervan is dat in 2009 92% van de Planmatig Onderhoudsbegroting ook daadwerkelijk is gerealiseerd. De grote kwantitatieve verbetering van het proces moeten we in de komende jaren verder zien te verzilveren. Daarnaast boekten wij in 2009 grote vooruitgang met de realisatie van de grootschalige renovatieprojecten Castorstraat en Preludeweg. Het laatste project is in december 2009 opgeleverd. Verder is in 2009 gestart met de nieuwbouwprojecten Antarctica, 't Span en KLOP. De realisatie van deze projecten verloopt volgens planning en zij zullen naar verwachting in 2010 worden opgeleverd.

BSC – Bedrijfsresultaat lager dan begroot

<Lagere opbrengsten, hogere kosten>

Dat het bedrijfsresultaat over 2009 slechter is dan voorzien, is deels verklaarbaar vanuit de tegenvallende verkoopopbrengsten. Een andere belangrijke factor zijn de hogere bijdragen aan VvE's en de afkoop van Verzekerd Beheer en Onderhoud. WonenCentraal stootte in 2009 al haar beheeractiviteiten voor VvE's af aan MVGM Vastgoedmanagement. De nieuwe VvE's ontvingen een bijdrage voor het onderhoudsfonds en de voormalige VvE's met een Verzekerd Beheerconstructie kregen een beëindigingsbijdrage. Deze kosten wogen in 2009 zwaar op het eindresultaat. Aan de kostenkant, tenslotte, vielen de overige bedrijfskosten in 2009 hoger uit. Dit komt voornamelijk door de posten advieskosten, uitzendkrachten, wervingskosten personeel, belastingen en verzekerd beheer en onderhoud.

Bijlage 3: Verbindingen

Bijlage bij het Volkshuisvestingsverslag van wonenCentraal

Verslagjaar 2009

Algemene gegevens:	
Naam van de verbinding	Vastgoedland B.V.
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Vestigingsplaats	Alphen aan den Rijn
Statutaire doelstelling	Het ontwikkelen van projecten en gebieden, het doen van onderzoek, het ontwikkelen van producten, het leveren en aanbrenen van voorzieningen aan vastgoed, het voeren van beheer en management, het verlenen van advies, alles op het gebied van de volkshuisvesting in het algemeen en het vastgoed meer in het bijzonder, en aldan niet voor derden.
Kern/Neven-activiteiten in verslagjaar	N.v.t.
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden ?	Nee
Financiële gegevens 2009:	
Vennootschap	Ja
Eigen vermogen	-/- € 1.474.297 (2008)
Jaaromzet	0
Belang in %	100%
Nominale waarde belang, preferentie en/of prioriteit	€ 20.000 (afgewaardeerd)
Intrinsieke waarde	€ 0
Eventuele overige participanten in vennootschap	N.v.t.
Stichting / Vereniging	Nee
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Enig aandeelhouder
Productie en ontwikkeling van de voorraad woongelegenheden in de verbinding	N.v.t.
Geldstromen:	
Van TI naar verbinding	N.v.t.
Doorberekende kosten aan de verbinding	€ 59.820
Waarde verstrekte lening(en)	€ 1.555.335 (rekening-courant; afgewaardeerd)
Rentepercentage	4%
Zekerheden	N.v.t.
Aflossingstermijn	N.v.t.
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door de TI	N.v.t.
Inzet van personeel van de TI	N.v.t.
Van verbinding naar TI	N.v.t.
Ontvangen winstuitkeringen door TI	N.v.t.
Afgegeven zekerheden ten behoeve van de verbinding	N.v.t.
Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	Aandelenkapitaal + rekening-courant
Risicobeheersing:	

<ul style="list-style-type: none"> - Wijze waarop de risicobeheersing plaatsvindt - verkregen zekerheden - juridische structuur - selectie samenwerkingspartners - maximale omvang projectaanspraken - gegarandeerde afzet vooraf - vermogensdoelstelling en dividendbeleid 	N.v.t.
--	--------

Algemene gegevens:	
Naam van de verbinding	Woonquest B.V.
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Vestigingsplaats	Hilversum
Statutaire doelstelling	Het ontwikkelen en exploiteren van marketing instrumenten die in het belang zijn voor de woningcorporatiesector, maar welke strategisch zijn en/of niet door marktpartijen en/of individuele corporaties ontwikkelt (kunnen) worden en in de behoefte voorziet van een substantieel deel van deze corporaties.
Kern/Neven-activiteiten in verslagjaar	Zie boven
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden ?	Nee
Financiële gegevens 2009:	
Vennootschap	Ja
Eigen vermogen	-/- € 1.833.335
Jaaromzet	€ 486.811
Belang in %	6,25%
Nominale waarde belang, preferentie en/of prioriteit	€ 1.125 (afgewaardeerd)
Intrinsieke waarde	€ 0
Eventuele overige participanten in vennootschap	Aedes; Woningstichting Aramis, Woningstichting Woonbron, Woningstichting Delta Wonen, Woonstichting Etten-Leur, Woningstichting Haag Wonen, Woningstichting SWZ, Woningstichting Vivare.
Stichting / Vereniging	Nee
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Aandeelhouder minderheidsbelang
Productie en ontwikkeling van de voorraad woonegelegenheden in de verbinding	N.v.t.
Geldstromen:	
Van TI naar verbinding	N.v.t.
Doorberekende kosten aan de verbinding	€ 1.781
Waarde verstrekte lening(en)	€ 36.000 (afgewaardeerd)
Rentepercentage	5%
Zekerheden	N.v.t.
Aflossingstermijn	N.v.t.
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door de TI	N.v.t.
Inzet van personeel van de TI	N.v.t.
Van verbinding naar TI	N.v.t.

Ontvangen winstuitkeringen door TI	N.v.t.
Afgegeven zekerheden ten behoeve van de verbinding	N.v.t.
Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	Aandelenkapitaal + lening
Risicobeheersing:	
<ul style="list-style-type: none"> - Wijze waarop de risicobeheersing plaatsvindt - verkregen zekerheden - juridische structuur - selectie samenwerkingspartners - maximale omvang projectaanspraken - gegarandeerde afzet vooraf - vermogensdoelstelling en dividendbeleid 	N.v.t.

Algemene gegevens:	
Naam van de verbinding	Stichting Woonmarkt Rijnstreek
Rechtsvorm	Stichting
Vestigingsplaats	Alphen aan den Rijn
Statutaire doelstelling	Samenwerking van 5 woningcorporaties in de regio Rijnstreek ten behoeve van de regionale woonruimteverdeling.
Kern/Neven-activiteiten in verslagjaar	Woonruimteverdeling
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden ?	Nee
Financiële gegevens 2009:	
Vennootschap	Nee
Eigen vermogen	-/- € 14.500 (2008)
Jaaromzet	€ 324.104 (2008)
Belang in %	N.v.t.
Nominale waarde belang, preferentie en/of prioriteit	N.v.t.
Intrinsieke waarde	N.v.t.
Eventuele overige participanten in vennootschap	N.v.t.
Stichting / Vereniging	Ja
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Zitting in bestuur
Productie en ontwikkeling van de voorraad woonegelegenheden in de verbinding	N.v.t.
Geldstromen:	
Van TI naar verbinding	€ 22.000
Doorberekende kosten aan de verbinding	N.v.t.
Waarde verstrekte lening(en)	N.v.t.
Rentepercentage	N.v.t.
Zekerheden	N.v.t.
Aflossingstermijn	N.v.t.
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door de TI	N.v.t.
Inzet van personeel van de TI	€ 104.658
Van verbinding naar TI	€ 132.000
Ontvangen winstuitkeringen door TI	N.v.t.
Afgegeven zekerheden ten behoeve van de verbinding	N.v.t.
Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	N.v.t.
Risicobeheersing:	

<ul style="list-style-type: none"> - Wijze waarop de risicobeheersing plaatsvindt - verkregen zekerheden - juridische structuur - selectie samenwerkingspartners - maximale omvang projectaanspraken - gegarandeerde afzet vooraf - vermogensdoelstelling en dividendbeleid 	N.v.t.
--	--------

Algemene gegevens:	
Naam van de verbinding	Stichting Vrienden van het Schoutenhuis
Rechtsvorm	Stichting
Vestigingsplaats	Alphen aan den Rijn
Statutaire doelstelling	Verrichten van activiteiten waardoor het "Schoutenhuis" aan de Julianastraat te Alphen aan den Rijn als cultureel erfgoed duurzaam voor de toekomst kan worden behouden.
Kern/Neven-activiteiten in verslagjaar	Exploitatie horeca
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden ?	Nee
Financiële gegevens 2009:	
Vennootschap	Nee
Eigen vermogen	-/- € 114.697 (2008)
Jaaromzet	€ 161.619 (2008)
Belang in %	N.v.t.
Nominale waarde belang, preferentie en/of prioriteit	N.v.t.
Intrinsieke waarde	N.v.t.
Eventuele overige participanten in vennootschap	N.v.t.
Stichting / Vereniging	Ja
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Zitting in bestuur
Productie en ontwikkeling van de voorraad woongelegenheden in de verbinding	N.v.t.
Geldstromen:	
Van TI naar verbinding	€ 110.000
Doorberekende kosten aan de verbinding	N.v.t.
Waarde verstrekte lening(en)	€ 260.333
Rentepercentage	4%
Zekerheden	N.v.t.
Aflossingstermijn	10-20 jaar
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door de TI	N.v.t.
Inzet van personeel van de TI	N.v.t.
Van verbinding naar TI	€ 26.667
Ontvangen winstuitkeringen door TI	N.v.t.
Afgegeven zekerheden ten behoeve van de verbinding	N.v.t.
Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	Lening
Risicobeheersing:	

<ul style="list-style-type: none">- Wijze waarop de risicobeheersing plaatsvindt- verkregen zekerheden- juridische structuur- selectie samenwerkingspartners- maximale omvang projectaanspraken- gegarandeerde afzet vooraf- vermogensdoelstelling en dividendbeleid	N.v.t.
--	--------