

RE RE

RESULTAATGERICHT

JAAARREKENING 2010

010

EEN UITGAVE VAN

Woonbron

Postbus 2346

3000 CH Rotterdam

telefoon: (010) 275 53 00

fax: (010) 275 53 22

é-mail: info@woonbron.nl

internet: www.woonbron.nl

Woonbron is als stichting ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24108291

De corporatie is toegelaten bij Koninklijk Besluit nummer 78 d.d. 9 december 1918.

NRV nummer 12688

Werkgebied: regio Rotterdam, Dordrecht, Delft en Voorne-Putten

Jaarrekening 2010

(Deze jaarrekening behoort bij het Woonbron jaarverslag 2010 d.d. 10 mei 2011)

Inhoudsopgave

Pagina 4

1 Geconsolideerde balans per jaareinde

Pagina 6

2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Pagina 7

3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Pagina 8

4 Toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening

Pagina 8

4.1 Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling

Pagina 16

4.2 Toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening

Pagina 40

5 Enkelvoudige balans Woonbron per jaareinde

Pagina 42

6 Enkelvoudige winst- en verliesrekening Woonbron

Pagina 43

7 Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening

Pagina 69

**8 Deelnemingen en
overige verbindingen**

Pagina 77

9 Overige gegevens

1 Geconsolideerde balans per jaareinde (na resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
ACTIVA		
Vaste activa		
1 Immateriële vaste activa	7.200	6.781
2 Activa in exploitatie	2.188.492	2.015.528
3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	713.218	622.902
4 Activa in ontwikkeling	61.941	205.600
5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	25.424	20.947
Totaal Materiële vaste activa	2.989.076	2.864.976
6 Deelnemingen in verbonden maatschappijen	3.333	4.217
7 Actieve belastinglatentie	11.529	10.800
8 Overige financiële vaste activa	51.269	69.405
Totaal Financiële vaste activa	66.130	84.422
TOTAAL VASTE ACTIVA	3.062.407	2.956.179
Vlottende activa		
9 Voorraad woningen voor verkoop	8.571	6.859
10 Voorraden	1.028	935
11 Onderhanden werk	17.589	24.543
12 Onderhanden projecten in opdracht van derden	5.598	8.985
13 Huurdebiteuren	3.263	2.890
14 Overige vorderingen	12.298	15.941
15 Overlopende activa	14.573	14.663
Totaal vorderingen	30.134	33.493
16 Effecten	0	0
17 Liquide middelen	25.016	11.732
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	87.936	86.548
TOTAAL GENERAAL ACTIVA	3.150.343	3.042.727

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
PASSIVA		
18 Algemene bedrijfsreserve	837.583	801.283
19 Aandeel derden	0	-126
Groepsvermogen	837.583	801.157
20 Voorziening onrendabele investeringen	78.862	92.403
21 Overige voorzieningen	1.174	207
Totaal voorzieningen	80.036	92.610
22 Leningen	1.378.025	1.318.004
23 Verplichtingen uit onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	686.348	587.402
24 Waarborgsommen	812	635
Totaal langlopende schulden	2.065.185	1.906.041
25 Schulden aan kredietinstellingen	88.100	148.788
26 Schulden aan leveranciers	14.327	18.298
27 Belastingen	3.975	2.767
28 Overige schulden	1.115	1.018
29 Overlopende passiva	60.023	72.048
Totaal kortlopende schulden	167.539	242.919
TOTAAL GENERAAL PASSIVA	3.150.343	3.042.727
Solvabiliteit	26,6%	26,3%

2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Bedrijfsopbrengsten		
30 Huren	207.319	196.138
31 Vergoedingen	17.199	15.926
32 Overheidsbijdragen	2.231	2.133
33 Verkoop onroerende goederen	2.225	790
34 Mutatie onderhanden werk projecten	954	619
35 Overige bedrijfsopbrengsten	11.301	9.422
Som der bedrijfsopbrengsten	241.229	225.027
Bedrijfslasten		
36 Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	9.533	343
37 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	82.339	108.664
38 Erfpacht	71	119
39 Lonen en salarissen	36.807	36.191
40 Sociale lasten en pensioenen	12.969	11.016
41 Lasten onderhoud	28.620	40.220
42 Leefbaarheid	4.556	6.247
43 Overige bedrijfslasten	80.756	88.550
Som der bedrijfslasten	255.650	291.351
BEDRIJFSRESULTAAT VOOR TOEREKENING RENTE	-14.421	-66.324
44 Rentebaten	8.704	12.987
45 Rentelasten	-68.395	-62.881
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSVOERING	-74.112	-116.219
46 Mutatie bedrijfswaarde	116.281	129.415
47 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.423	578
48 Resultaat niet geconsolideerde deelnemingen	54	219
49 Resultaat deelnemingen voorgaande jaren	-119	-111
RESULTAAT GROEP VOOR BELASTINGEN	35.681	13.881
50 Vennootschapsbelasting	619	6.098
RESULTAAT GROEP NA BELASTINGEN	36.301	19.979
Aandeel van derden	0	-37
NETTO RESULTAAT	36.301	20.016

3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(Bedragen x € 1.000)	2010		2009	
Bedrijfsresultaat	-14.421		-66.324	
<i>Aanpassingen voor:</i>				
Afschrijvingen	9.533		343	
Overige waardeveranderingen MVA	82.339		108.664	
Verkoopresultaat OG	-2.225		-790	
Mutatie voorzieningen	-12.574		1.575	
	77.073		109.793	
<i>Verandering in werkkapitaal:</i>				
Voorraden	8.536		-8.224	
Operationele vorderingen (excl. rente)	3.423		3.268	
Kortlopende schulden (excl. banken en rente)	-15.814		-28.456	
	-3.855		-33.412	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	58.797		10.056	
Betaalde/ontvangen interest	-60.142		-51.857	
Betaalde vennootschapsbelasting	-		-	
	-60.142		-51.857	
Kasstroom uit operationele activiteiten	-1.345		-41.801	
Investerings in immateriële vaste activa	1.564		6.781	
Investerings in materiële vaste activa	-117.155		-228.390	
Investerings in financiële vaste activa	-10.752		-638	
Desinvesteringen materiële vaste activa	7.487		5.018	
Desinvesteringen financiële vaste activa	29.255		3.341	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-89.602		-213.888	
Ontvangsten uit langlopende leningen	265.900		408.513	
Aflossingen van langlopende leningen	-248.776		-217.576	
Aflossingen rekening-courantkrediet	-17.791		-12.209	
Ontvangsten uit Verkopen onder Voorwaarden	112.991		110.098	
Terugkoop (betaling) Verkopen onder Voorwaarden	-8.269		-25.732	
Ontvangen waarborgsommen	176		65	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	104.231		263.160	
Netto-kasstroom	13.284		7.471	
<i>Verloop geldmiddelen</i>				
Stand per 1 januari 2010	11.732		4.261	
Mutatie boekjaar	13.284		7.471	
Stand per 31 december 2010	25.016		11.732	
	31-12-2010	31-12-2009	31-12-2009	31-12-2008
Liquide middelen	25.016	11.732	11.732	4.261

4 Toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld conform het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). In dit besluit wordt onder meer de toepassing van bepaalde afdelingen van BW II titel 9 voor het opstellen van de jaarrekening voorgeschreven. Op de sector is ook RJ 645 van toepassing.

4.1 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Algemeen

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

Waardering eenheden in bezit

Woonbron hanteert voor het grootste deel van haar bezit Te Woon. Binnen Te Woon bepaalt de klant de keuze van de exploitatievorm. De keuze kan worden gemaakt tussen 'reguliere huur', 'huurvast', 'Koopgarant' en 'Koopcomfort'. Vanuit de activiteiten van Woonbron (o.a. nieuwbouwprojecten en Te Woon verkopen en terugkopen) heeft het bezit verschillende 'labels'. Onderstaand een overzicht van de verschillende 'labels' en de plaats van verantwoording en waarderingsgrondslag.

Type bezit	Plaats in balans	Waarderingsgrondslag
Bestaand bezit; verhuur	Materiële vaste activa	(verhuur)bedrijfswaarde.
Bestaand bezit; Te Woon	Materiële vaste activa	Bedrijfswaarde met (inschatting %) verkopen voor de eerste 5 jaar.
Teruggekochte MGE/Koopgarant en Koopcomfort woningen	Voorraad woningen voor verkoop	Laatste inkoopprijs * (incl. aankoopkosten) of lagere marktwaarde.
Opgeleverde nieuwbouw woningen ten behoeve van vrije verkoop, nog niet verkocht.	Voorraad woningen voor verkoop	Verkrijgingsprijs (stichtingskosten, tenzij de te verwachten opbrengst lager is).

* De inkoopprijs van de teruggekochte MGE/Koopgarant en Koopcomfort woning wordt bepaald op basis van de in het verkoopcontract genomen methode. Voor de MGE/Koopgarant betekent dit dat de verkoopprijs wordt vermeerderd/vermindert met het in het contract aangeduide winst-/verliesdeling percentage over de waardeverandering vrij op naam.

Woonbron verantwoordt het volledige 'bestaande bezit Te Woon' onder materiële vaste activa (dus ook de woningen die in het komende jaar verkocht zullen gaan worden) omdat vooraf niet aanwijsbaar is welke woning in het komende jaar verkocht zal gaan worden.

Consolidatiegrondslagen deelnemingen

In de geconsolideerde jaarrekening van Woonbron zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen. Dit betreft de 100% deelnemingen Woonbron Makelaars BV, Rederij De Rotterdam BV, Woonbron Ontwikkelbedrijf BV, Woonbron Blauw BV, Woonbron Energiek BV, ZPP Beheer BV en ZPP Exploitatie BV. Deze deelnemingen zijn allen ondergebracht in de 100% dochter Woonbron Holding BV. Tevens is de niet in gebruik zijnde 100% deelneming Buurtbeheerbedrijf Spijkvliet BV geconsolideerd.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Woonbron. Onderlinge vorderingen en schulden zijn geëlimineerd.

In hoofdstuk 8 staan de deelnemingen (geconsolideerde deelnemingen en niet geconsolideerde deelnemingen) en de overige verbindingen vermeld. De verbindingen zijn gegroepeerd in Bouwen & ontwikkelen, Beheren & vermarkten, Maatschappelijke investeringen, en algemeen bedrijfsmatig doel. Achteraan in dit hoofdstuk staan de verbindingen in een overzicht gerangschikt naar categorie van mate van deelneming (geconsolideerde deelneming/dochter, niet geconsolideerde deelneming en overige verbindingen) vermeld.

Woonbron heeft bezit in meerdere complexen die vallen binnen een Vereniging van Eigenaren (waarbinnen vaak meer dan 50% in eigendom van Woonbron is). Ondanks dat Woonbron in VvE's formeel beleidsbepalende zeggenschap heeft, voert Woonbron het beleid om zich als gewone huurder op te stellen en maakt dus feitelijk geen gebruik de beleidsbepalende invloed. De VvE's worden derhalve niet geconsolideerd. De stand van de gezamenlijke onderhoudsfonds wordt vermeld als niet in de balans opgenomen positie.

BALANSWAARDERING

Activa

Immateriële vaste activa

Dit betreft een identificeerbaar niet-monetair actief zonder fysieke gedaante.

Geactiveerde ontwikkelkosten, voor zover aangekocht, behoren hiertoe. De externe kosten ten behoeve van e-Woonbron passen hieronder.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen.

De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld. Voor kosten van ontwikkeling e-Woonbron hanteert Woonbron een lineaire afschrijving in 5 jaar.

Materiële vaste activa

Activa in exploitatie

Onroerende en roerende zaken in exploitatie worden, uitgezonderd ss Rotterdam, gewaardeerd op bedrijfswaarde. Bij de berekening van de bedrijfswaarde worden de operationele kasstromen medionumerando contant gemaakt over de geschatte resterende levensduur van het actief. De restant levensduur die gehanteerd wordt, is gebaseerd op de portfolioanalyse. Als basisuitgangspunt geldt hierbij een theoretisch maximale levensduur van 60 jaar. Voor woningen die Te Woon gelabeld zijn geldt daarbij een minimum restant levensduur van 30 jaar.

De bedrijfswaarde wordt in beginsel per PMC (Product Markt Combinatie) bepaald omdat op dit niveau het best de inschattingen omtrent leegstand, mutatiegraden en verkoopafzet gemaakt kunnen worden om de berekening zo specifiek mogelijk te maken.

Bij de bedrijfswaarde berekening zijn de volgende parameters gehanteerd:

		2010	2009
Disconteringsvoet		5,25%	6,00%
Verkoopprijsstijging	• Daling in 2011:	-/- 2,00%	-/- 2,00%
	• Geen stijging in 2012:	0,00%	0,00%
	• Stijging in 2013:	1,50%	1,50%
	• Stijging in 2014 en verder:	3,00%	3,25%
Stijging onderhoudslasten	• Daling in 2011:	-/- 1,50%	-/- 4,00%
	• Stijging in 2012 en verder:	3,00%	3,25%
Stijging lonen en salarissen		2,30%	3,25%
		3,00%	
Stijging overige variabele lasten	Stijging in 2011	1,50%	2,25%
	Stijging in 2012 en verder	3,00%	

Huurstijging op basis van inflatie

Huurharmonisatie naar streefhuur (met evt. aftopping op huurtoeslag-grens) dan wel markthuur

Verkoopopbrengsten op basis van inschatting van de afzetnelheid per complex voor de eerste 5 jaar

Overige bedrijfsopbrengsten conform begroting 2011 en verder

Planmatig onderhoud conform normbedragen op basis van de meerjarenonderhoudsbegroting (aanvangswaarde € 1.300,- p/w)

Overige variabele lasten conform begroting 2011 en verder

Restwaarde/grondwaarde einde exploitatie periode:

- indien eigen grond of eeuwigdurende afkoop erfpacht wordt de restwaarde/grondwaarde bepaald op basis van de sociale grondprijs onder aftrek van kosten sloop e.d.
- indien afgekochte erfpacht over een eindige periode (i.e. niet eeuwigdurend) wordt de restwaarde bepaald door voor de resterende afgekochte jaren de canonwaarde te berekenen, op basis van sociale grondprijs.

De huurstijging voor het eerste jaar wordt gelijkgesteld aan de opgave van VROM inzake de toegestane huurverhoging per 1 juli van het nieuwe jaar. Effecten van eventuele afwijking ten opzichte van de huurverhoging in het jaarplan worden gecompenseerd in de bedrijfslasten van de bedrijfswaarde.

De bedrijfswaarde op basis van genoemde disconteringsvoet wordt gecorrigeerd voor de rentabiliteitswaardecorrectie. De rentabiliteitswaardecorrectie bestaat uit het verschil tussen de nominale waarde van de langlopende schulden en derivaten en de netto contante waarde van de toekomstige uitgaven vanuit deze langlopende leningen en derivaten. Mutaties in de rentabiliteitswaardecorrectie gedurende het boekjaar komen als mutatie rentabiliteitswaardecorrectie ten gunste of ten laste van de winst- en verliesrekening.

In tegenstelling tot de materiële vaste activa van stichting Woonbron die gewaardeerd worden op basis van bedrijfswaarde is de materiële vaste activa van Rederij de Rotterdam gewaardeerd op historische kostprijs dan wel lagere bedrijfswaarde. Dit vanwege het specifiek andere karakter van het materieel vast activum. Conform RJ 217 alinea 504 dient de consolidatie van de deelnemingen van Woonbron in beginsel op basis van de waarderingsgrondslagen van Woonbron te gebeuren. Alleen wegens gegronde, in de toelichting te vermelden redenen mogen daarvan afwijkende grondslagen worden gebruikt. Een reden voor afwijking kan voortkomen uit de constatering dat de reële waarde van de vastgoedbelegging niet op betrouwbare wijze is vast te stellen (RJ 213 alinea 512). Vergelijkbare markttransacties van activa als ss Rotterdam komen zelden tot niet voor, waardoor de reële waarde van hieruit niet te bepalen is. Voor de exploitatie van ss Rotterdam is een businesscase bepaald en voor de bepaling van de onrendabele top de bedrijfswaarde hierop berekend. Hierbij is gerekend met een looptijd van 30 jaar en een restwaarde op basis van een exit yield. Tijdens de ontwikkeling van ss Rotterdam tot de activa

zoals deze in inmiddels in exploitatie is, werd Woonbron echter door de minister verordonneerd om ss Rotterdam te verkopen, dan wel een aanzienlijk aandeel af te stoten. Deze desinvestering zal naar verwachting niet op heel korte termijn kunnen plaatsvinden en onduidelijk is wanneer dit wel zal gaan plaatsvinden (al dan niet binnen de scope van 5 jaar). Daarnaast bestaat er forse onduidelijkheid over de te ontvangen prijs voor ss Rotterdam, dan wel het deel van de aandelenportefeuille. De exploitatie van ss Rotterdam is nog in een (prille) opstartfase, waardoor er nog moeilijk een inschatting van de toekomstige kasstromen gemaakt kan worden op basis van de eerste exploitatieperiode. Dit alles bij elkaar maakt dat een waardering op actuele waarde niet betrouwbaar gemaakt kan worden. Woonbron hanteert daarom in de consolidatieslag van Rederij De Rotterdam BV als waarderingsgrondslag de historische kostprijs (conform Rederij De Rotterdam BV zelf hanteert) dan wel lagere bedrijfswaarde.

Activa in ontwikkeling

De onroerende- en roerende zaken in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bekende bedragen, onder aftrek van gedeclareerde dan wel ontvangen bijdragen ineens en onder aftrek van eventuele onrendabele toppen. In de activa in ontwikkeling worden naast de kosten voor de projecten gefactureerd door derden tevens een dekking voor algemene kosten eigen personeel werkzaam ten behoeve van de projecten en de toegerekende rente tijdens de bouw in de stichtingskosten opgenomen. Onrendabele toppen op investeringen worden verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen materiële vaste activa'. Eventuele onrendabele toppen worden genomen bij de definitieve go-/no go beslissing (2e investeringsbesluit CMT) cq. bij de definitieve besluitvorming over de aanwending van het betreffende project.

Activa ten dienste van de exploitatie

De activa ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op historische uitgaafprijs minus annuïtaire afschrijvingen. De boekhoudkundige effecten hiervan (incl. onderhoud kantoorpanden) worden via de apparaatskosten verwerkt in de bedrijfswaardebepaling.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onder verwijzing naar RJ 270 wordt gesteld dat de verkoop onder voorwaarden niet als verkooptransactie mag worden gewaardeerd omdat de corporatie nog een verbinding met de woning heeft die, vanuit de resultaatdeling, een substantiële waarde voor de corporatie vertegenwoordigt.

De 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' bevat de oorspronkelijke verkoopprijs van de verkochte VOV-woningen opgehoogd met de inmiddels opgelopen waardeverandering. De waardeverandering is bepaald op basis van jaarlijkse prijsstijging/daling koopwoningen, zoals gepresenteerd door de NVM, gespecificeerd naar regio. Voor Koopgarant-woningen wordt rekening gehouden met 25% korting en een winst/verliesdeling van 50%.

Omdat er volgens RJ 270 geen sprake is van een verkooptransactie bij verkoop onder voorwaarden met een terugkoopverplichting (waaronder Koopgarant en Koopcomfort), betekent dit dat het transactieresultaat van deze producten verantwoord worden als mutatie bedrijfswaarde. In het verlengde hiervan geldt voor de 'teruggekochte Koopgarant of Koopcomfort' woningen dat deze niet meer als 'voorraad woningen voor verkoop' verantwoord worden, maar een onderdeel zijn van de materiele vaste activa.

Financiële vaste activa

De minderheidsdeelnemingen zijn tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd (dan wel op lagere reële waarde), bij Stadsherstel vermeerderd met het toegekende stockdividend. De kapitaalbelangen in de deelnemingen zijn opgenomen in hoofdstuk 8 'deelnemingen en overige verbindingen'. Alle in 2010 uitgevoerde transacties met deelnemingen hebben plaatsgevonden onder marktconforme condities.

In de actieve belastinglatentie is de verliescompensatie uitsluitend opgenomen voor zover de veronderstelling gerechtvaardigd is dat deze verliezen gecompenseerd kunnen worden met toekomstige fiscale winsten. Tevens zijn de tijdelijke waarderingsverschillen (fiscaal versus commercieel) verwerkt. Het fiscaal resultaat is op basis van de richtlijnen van de VSO II bepaald. De verschilbepaling van de tijdelijke waarderingsverschillen is vanwege onduidelijkheid over het moment van gelijkschakeling nominaal opgenomen en komt met name voort uit de navolgende balansposten:

- Materiële vaste activa in exploitatie; alleen voor de woningen die in de komende 5 jaar gepland staan om verkocht te worden
- Financiële vaste activa; (dis)agio leningen u/g
- Voorraad woningen voor verkoop; teruggekochte Koopgarant en Koopcomfort eenheden
- Langlopende schulden; (dis)agio leningen o/g

De obligaties en leningen u/g zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Boeterente in verband met vervroegd aflossen van langlopende leningen o/g is geactiveerd en wordt daarmee uitgesmeerd over de restant looptijd van de nieuwe lening.

De derivaten zijn niet in de financiële vaste activa opgenomen (eventuele verkrijgingslasten zijn ten laste van het resultaat genomen). Het verschil tussen de nominale waarde van de langlopende derivaten en de netto contante waarde van de toekomstige uitgaven vanuit deze langlopende derivaten wordt als rentabiliteitswaardecorrectie bij de materiële vaste activa meegenomen.

Te vorderen BWS-subsidies worden als kasstromen in de bedrijfswaarde meegenomen en zijn daarmee verantwoord in materiële vaste activa in exploitatie.

Voorraad woningen voor verkoop

Opgeleverde woningen uit nieuwbouwprojecten ten behoeve van vrije verkoop worden op basis van verkoopwaarden verantwoord onder voorraad woningen voor verkoop. Indien de inschatting van verkoopbaarheid een beduidende mate van onzekerheid omtrent daadwerkelijke verkoop in zich draagt, wordt deze voorraad woningen voor verkoop voorzichtigheidshalve gewaardeerd tegen bedrijfswaarde op basis van verhuur.

Vorraden

De magazijnvoorraden zijn gewaardeerd tegen laatst bekende inkooprijzen.

Onderhanden werk

In de post onderhanden werk zijn de activa in ontwikkeling voor verkoop aan derden en de boekwaarden en eventuele sloopkosten van de sloopcomplexen in het herstructureringsgebied Hoogvliet (die nog niet financieel en juridisch zijn overgedragen aan het OBR) opgenomen. Bij de afwikkeling van de juridische overdracht aan het OBR wordt het verschil met de daadwerkelijke opbrengst als resultaat verantwoord onder de post 'waardeverandering materiële vaste activa'.

Resultaatsneming van koopprojecten geschiedt op basis van 'percentage of completion'.

De onroerende zaken in ontwikkeling worden (inclusief de 'turn-key' projecten) verantwoord tegen de vervaardigingsprijs. Hierin worden naast de kosten voor de projecten gefactureerd door derden tevens een dekking voor algemene kosten eigen personeel werkzaam ten behoeve van de projecten en de toegerekende rente tijdens de bouw in de stichtingskosten opgenomen.

Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een afwaardering voor mogelijke oninbaarheid.

De voorziening huurdebiteuren is als volgt bepaald:

- *Voor zittende huurders:*

Indien van de vorderingen de invorderingskans door de deurwaarder op huurder niveau is ingeschat wordt deze gehanteerd. Indien dit niet het geval is wordt gewaardeerd op basis van ouderdom vordering;

= < 3 maanden	0%
> 3 = < 6 maanden	50%
> 6 = < 12 maanden	75%
> 12 maanden	100%

- *Voor vertrokken huurders wordt afgewaardeerd;*

Allen	100%
-------	------

Liquide middelen

Liquide middelen worden tegen nominale waarde gewaardeerd. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Woonbron en/of geconsolideerde groepsmaatschappijen.

PASSIVA

Voorzieningen

Voorziening onrendabele toppen

De voorziening onrendabele toppen is gevormd in verband met ingeschatte exploitatieverliezen op investeringen. Deze voorziening wordt nominaal opgenomen zodra het project intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd is. De interne formalisering vindt plaats middels het 2e investeringsbesluit (go-/no go-besluit) tijdens de RvB-vergadering cq. definitieve besluit over de aanwending. De materiële vaste activa in ontwikkeling worden, per project, verlaagd met de 'voorziening onrendabele toppen' zodra deze de betreffende voorziening overstijgen. Bij financiële afwikkeling van het project (na oplevering) wordt op basis van nacalculatie de eventuele onrendabele top definitief bepaald en het verschil verwerkt in het resultaat.

Overige voorzieningen

De 'voorziening pensioenen' is gevormd om bij de toepassing van de huidige regeling in het kader van de vervroegde pensionering een suppletie te geven ter voorkoming van inkomensachteruitgang ten opzichte van de eerdere VUT-regeling. In 2001 is een 'voorziening pensioenen' gevormd ter grootte van de contante waarde van de nog te betalen koopsompolissen aan Centraal Beheer, ter dispensatie van de sectorpensioenregeling van één van de fusiepartners. Op basis van de huidige calculatie is deze aangepast.

De pensioenen zijn ondergebracht bij het pensioenfonds van SPW als toegezegde pensioenregeling. De in het boekjaar verschuldigde pensioenpremies op basis van de lonen/salarissen in het boekjaar creëren derhalve de pensioenlasten.

Langlopende schulden

De leningen worden afgelost op basis van fixe, annuïteiten, lineair of volgens het dynamische kostprijsstelsel. De leningen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. De rentabiliteits-waardecorrectie is in de bedrijfswaarde (MVA in exploitatie) opgenomen. Voor alle derivaten wordt kostprijs-hedge-accounting toegepast. Dit generieke beleid voor al de derivaten correspondeert met het uitgangspunt in het Treasurystatuut, dat de derivaten slechts alleen ter risicodekking mogen worden ingezet en er geen sprake mag zijn van een 'open positie'.

Verplichtingen uit onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De 'Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' bevat naast de oorspronkelijk verkoopprijs van de verkoop onder voorwaarden (met terugkoopgarantie) tevens de waardeontwikkeling voor de koper van de inmiddels opgelopen waardevermindering (zie ook Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden).

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

WINST- EN VERLIESREKENING

De activiteiten van Woonbron bestaan voornamelijk uit het verhuren en beheren, alsmede projectontwikkeling, verkopen en terugkopen van woningen en ander vastgoed.

Resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderinggrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd, met uitzondering van de niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedbeleggingen. Conform richtlijn RJ270 wordt hier het aandeel van Woonbron in de jaarlijkse waardeverandering van de verkochte woningen onder voorwaarden als resultaat genomen. Lasten worden opgenomen in het jaar waarin zij voorzienbaar zijn. De behaalde resultaten op financiële vaste activa en effecten zijn verantwoord in het renteresultaat omdat de daarmee gepaard gaande rentelasten daaronder ook zijn opgenomen.

Huren

Op de huren is de derving wegens leegstand en de verwachte oninbare huurdebiteuren in mindering gebracht.

Vergoedingen

De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde kosten en zijn verdeeld in 'afrekenbare' en 'niet afrekenbare' kosten. Voor de afrekenbare kosten vindt jaarlijks, op basis van werkelijke kosten, afrekening c.q. verrekening plaats.

Verkoopresultaten

Hieronder worden de gerealiseerde verkoopopbrengsten tegen verkoopprijzen verantwoord van de verkochte woningen, waarop in mindering is gebracht de bedrijfswaarde van de woningen, inclusief de waarde van (eventuele) afgekochte erfpacht, op het moment van verkoop. Tevens worden hierop de verkoopresultaten van de verkopen vanuit nieuwbouw verkoopprojecten verantwoord.

De bedrijfswaarde verkopen bestaat deels uit opbrengstwaarde en deels uit bedrijfswaarde op basis van verhuur.

Het verkoopresultaat op wederverkopen wordt bepaald door de verkoopomzet te verminderen met de inkooplasten (terugkoop prijs met aankoopkosten) voor de betreffende woning.

Afschrijvingen

De afschrijvingen op 'materiële vaste activa ten dienste van' zijn gebaseerd op verkrijging- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de annuïtaire methode.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

Voor de onrendabele top van een project wordt een 'voorziening onrendabele toppen projecten' gevormd ten laste van de post 'overige waardeveranderingen vaste activa', zodra het project intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd is. De interne formalisering vindt plaats middels het 2e investeringsbesluit (go-/no go-besluit) tijdens de RvB-vergadering dan wel het definitieve besluit over de aanwending. De onderdelen 'Opplussen' en 'Samenvoegen' woningen betreffen projectmatige aanpassingen van woningen waar geen (hogere) huuropbrengsten of looptijdverlenging tegenover staan. Deze onderdelen worden, op factuurbasis, tevens op de post 'overige waardeveranderingen vaste activa' verantwoord.

Lonen en salarissen

De post lonen en salarissen omvat de totale salarissom inclusief vakantietoeslag, overwerktoeslagen, gratificaties en overige toeslagen. Dit betreft werknemers die binnen het kader van een arbeids-overeenkomst werkzaam zijn. Terugontvangen gelden vanuit de AWBZ zijn in mindering gebracht.

Lasten onderhoud

De uitgaven van planmatig onderhoud worden ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht, voor zover de werkzaamheden ultimo boekjaar daadwerkelijk zijn uitgevoerd. Aanbesteed maar nog niet uitgevoerd planmatig onderhoud wordt ten laste gebracht van het jaar van uitvoering, over het algemeen het volgende boekjaar. De onderhoudslasten zijn inclusief de kosten van dagelijks onderhoud.

Lasten Leefbaarheid

Hieronder worden de directe lasten met betrekking tot 'Leefbaarheid woonomgeving' verantwoord.

Rente baten en lasten

De rentebaten/rentelasten worden tijdsevenredig toegerekend aan het boekjaar. Eventuele boeterente bij vervoegde aflossing wordt geactiveerd en ten laste van het resultaat gebracht conform het verloop van de nieuwe lening. Aan projectinvesteringen, voor zover gefinancierd met vreemd vermogen, rente tijdens de bouw toegerekend op basis van gemiddelde vermogenskostenvoet per ultimo vorig jaar. De mate van financiering met vreemd vermogen wordt bepaald op basis van de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen per ultimo vorig jaar.

Mutatie bedrijfswaarde

De mutatie bedrijfswaarde geeft de waardeverandering weer in de bedrijfswaarde per 31 december 2010 ten opzichte van de bedrijfswaarde per 31 december 2009, voor zover dit niet gerealiseerde kapitaalsmutaties (verkopen, sloop, aankoop, nieuwbouw e.d.) betreffen. De mutatie bestaat voornamelijk uit het vervallen van de jaarlaag, huurbeleidswijziging, parameterwijzigingen en verkoopverwachtingen.

In de mutatie bedrijfswaarde zit tevens de mutatie rentabiliteitswaardecorrectie opgenomen. De rentabiliteitswaardecorrectie vertegenwoordigt het toekomstig rentevoordeel van de huidige leningenportefeuille ten opzichte van de disconteringsvoet in de bedrijfswaarde. Veranderingen in de rentabiliteitswaardecorrectie worden naast het vervallen van de jaarlaag veroorzaakt door het afsluiten van nieuwe leningen cq renteconversies in de huidige leningen tegen een rentepercentage dat afwijkt van de disconteringsvoet in de bedrijfswaarde (5,25%).

Vennootschapsbelasting

Het resultaatseffect in de jaarrekening wordt veroorzaakt door zowel het fiscale jaarresultaat als de mutatie in de belastinglatentie (actief dan wel passief). Doordat de fiscale jaarresultaatbepaling op onderdelen afwijkt van de commerciële resultaatbepaling (als gevolg van permanente verschillen zoals investeringsaftrek of niet aftrekbare kosten) ontstaat, ten opzichte van het commerciële resultaat, effectieve belastingdruk die afwijkt van het formele belastingtarief.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Winstbelastingen, interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

4.2 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING

VASTE ACTIVA

Immateriële vaste activa

1) Immateriële vaste activa

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Saldo Primo	6.781	0
+ investeringen	1.564	6.781
- Desinvesteringen	0	0
- Afschrijvingen in het boekjaar	-1.144	0
TOTAAL ULTIMO	7.200	6.781

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Aanschafwaarde	8.344	6.781
Gecumuleerde afschrijvingen	-1.144	0
TOTAAL	7.200	6.781

De afschrijvingstermijnen voor immateriële vaste activa bedraagt:

e-Woonbron: 5 jaar

Afschrijving vindt plaats vanaf moment van ingebruikname.

Materiële vaste activa

2) Materiële vaste activa in exploitatie

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
Bedrijfswaarde	2.111.248	2.015.528
Historische kostprijs (dan wel lagere bedrijfswaarde)	77.245	0
Materiële vaste activa ultimo	2.188.492	2.015.528

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Bedrijfswaarde primo	2.015.528	1.826.474
Mutaties in bedrijfswaarde		
Mutatie bedrijfswaarde in resultatenrekening	116.281	129.415
Bij: investeringen (enkelvoudig)	68.831	130.392
Bij: overheveling van voorraad woningen voor verkoop	265	447
Af: overheveling naar voorraad woningen voor verkoop	-20	-185
Af: desinvesteringen verkopen	-86.620	-73.483
Mutatie lege 'teruggekochte' woningen	-1.991	3.137
Af: desinvesteringen sloop	-1.026	-668
BEDRIJFSWAARDE ULTIMO	2.111.248	2.015.528

Specificatie mutatie bedrijfswaarde:

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
(Des)investeringsbeleid:		
Mutatie verkoopbeleid	3.858	10.236
Mutatie sloopbeleid	3.989	-10.995
Mutatie verbeterbeleid	898	-23.016
Mutatie afkoop erfpacht	0	-9.587
TOTAAL MUTATIE (DES)INVESTERINGSBELEID	8.745	-33.361
Mutaties exploitatiekosten- en -opbrengstenprognoses:		
Mutatie onderhoudsprognose	-9.952	-18.048
Mutatie exploitatielasten (inclusief VvE bijdrage)	-23.356	56.565
Mutatie huurbeleid	-1.760	-7.080
Mutatie grondwaarde	4.140	-791
TOTAAL MUTATIE EXPLOITATIEKOSTEN- EN -OPBRENGSTENPROGNOSES:	-30.927	30.646
Parameterwijzigingen:		
Gewijzigde levensduur	15.288	-5.114
Overige parameterwijzigingen	1.608	17.024
TOTAAL PARAMETERWIJZIGINGEN	16.896	11.910
Autonome mutatie:		
Opschuiven kasstromen	108.838	103.257
Vervallen jaarlaag	-34.028	-21.647
Toevoeging (des)investerings jaar 5 (2014/2015)	26.483	24.923
TOTAAL AUTONOME MUTATIE	101.292	106.533
Overige mutaties:		
Mutatie rentabiliteitswaardecorrectie	19.186	28.959
Afwaardering obv verkoop woningen onder voorwaarden	834	-15.271
Overige mutaties	254	0
TOTAAL OVERIGE MUTATIES	20.274	13.688
MUTATIE BEDRIJFSWAARDE	116.281	129.415

De bedragen genoemd onder het kopje (des)investeringsbeleid onderscheiden zich van de bedragen in de tabel 'materiële vaste activa in exploitatie' omdat het hier de mutatie in de bedrijfswaarde betreft als gevolg van gewijzigd toekomstig beleid. In de tabel 'materiële vaste activa in exploitatie' gaat het om de waarde van het in 2010 verkochte, gesloopte of verbeterde bezit.

Mutatie verkoopbeleid:

Op vestiging Dordrecht is in 2009 het nieuwe Te Woon programma ingevoerd. De hieruit voortkomende geplande verkopen voor de eerste 5 jaar zijn toen in de bedrijfswaarde opgenomen en zorgden daarmee voor verhoging van de opbrengsten in de bedrijfswaarde. Inmiddels is in grote lijnen het beeld gestabiliseerd. Nieuw daarbij is de geplande tenderverkoop van complex De Schouwstok in Dordrecht, waarvan in 2009 nog geen sprake was en derhalve voor een bedrijfswaardeverbetering van € 2,7 miljoen zorgt.

Mutatie sloopbeleid:

De sloopplanningen en de opbrengsten van Vogelbuurt en Wielwijk in Dordrecht zijn geactualiseerd. De actualisatie betekent voor een aantal complexen binnen deze wijken dat het sloopjaar opschuift, en voor een enkel complex betekent dit zelfs het opschorten van de sloopplanningen in het kader van

herbezinning of renovatie-ingreep haalbaar is (effect € 1,2 miljoen). Met als totaaleffect een positieve bijstelling van de bedrijfswaarde van € 4,0 miljoen.

Mutatie verbeterbeleid:

In de vorige jaarrekening kwam het effect van het mutatieverbeterbeleid voort uit toevoeging van duurzaamheidsinvesteringen ten hoogste van totaal € 18 miljoen en verschuivingen in renovatieprojecten. Door de gewijzigde verwerking van de renovatie ingrepen (zie toelichting vervallen jaarlaag) hebben verschuivingen van renovatieprojecten geen effect meer op mutatieverbeterbeleid.

Mutatie onderhoudsprognose:

Uitgangspunt van de normbedragen per eenheid (€ 1.300,- per woning, € 350,- laatste 5 jaar voor sloop, € 200,- per bedrijfsruimte en € 100,- per parkeerplaats) is hetzelfde gebleven. De onderhoudsuitgave zijn voor de eerste jaren gespecifiek aangescherpt, met als effect hogere netto contante onderhoudskosten.

De mutatie exploitatielasten:

Het Woonbron fit traject is weliswaar voortgezet, maar op basis van de huidige ontwikkelingen bijgesteld. Belangrijk voorbeeld hiervan is de ingerekende jaarlijkse bijdrage aan het Rijk van € 1,2 miljoen. Deze is opgenomen in de algemene bedrijfskosten. De totale algemene bedrijfskosten worden in de meerjarenbegroting doorgezet. Het effect van de bijdrage aan het Rijk op de bedrijfswaarde is daardoor € 15 miljoen negatief.

Mutatie grondwaarde:

Dit betreft de mutatie in de restwaarde bij einde exploitatie. In geval van een eigen grondpositie, dan wel de situatie dat de erfpacht eeuwigdurend is afgekocht, blijft aan het eind van de exploitatieperiode de grondwaarde nog over (onder aftrek van de kosten voor sloop en bouwrijp maken). Woonbron koppelt de waardebepaling van de grondwaarde aan het gemeentelijk grondprijsbeleid. In de vorige jaren werd dit meegenomen als een gemiddeld bedrag voor het gehele concern. Voor de waarde-bepaling per ultimo 2010 is er gebruik gemaakt van de grondprijzen per gemeente gedifferentieerd.

Gewijzigde levensduur:

Regelmatig actualiseert Woonbron de levensduur van de complexen op basis van actualisatie op strategisch beleid op PMC-niveau. Dit gebeurt vooral bij complexen die Te Woon gebracht gaan worden. Voor Te Woon-complexen geldt daarbij een minimum restant levensduur van 30 jaar. Hierdoor stijgt de gemiddelde levensduur. Daarnaast is er na de oplevering van de renovatie van complex Dirk Costerplein in Delft een levensduurverlenging ingerekend (effect € 3,4 miljoen).

Parameterwijziging:

In aansluiting op de parameterwijziging van het WSW heeft Woonbron de parameters voor de bedrijfswaardeberekening aangepast. Zie toelichting pagina 10.

De verlaging van de inflatie met 0,25% naar 2% heeft weliswaar een positief bedrijfswaarde effect, maar dit wordt meer dan teniet gedaan door de daaraan gekoppelde lagere huurverhoging. Per saldo zelfs een verlaging van de bedrijfswaarde van € 128 miljoen. De weliswaar geringe wijziging in de mutatiegraad betekent toch nog een verhoging van de bedrijfswaarde van € 2,4 miljoen. Belangrijkste parameterwijziging betreft echter de disconteringsvoet van 6% naar 5,25%. Deze zorgt, in eerste instantie, voor een hogere bedrijfswaarde vanuit de kasstromen van exploitatie van € 164,4 miljoen. Dit effect wordt echter (met € 37 miljoen) gedempt door de verslechtering van de rentabiliteitswaardecorrectie. Immers de kasstromen vanuit de leningen worden ook verdisconteerd tegen een lagere discontovoet. Pers saldo een mutatie van slechts € 1,6 miljoen.

Opschuiven kasstromen:

Het effect van opschuiven kasstromen betreft puur alleen het effect dat de oorspronkelijke kasstromen (vanuit de bedrijfswaardecalculatie van de vorige jaarrekening) één jaar dichterbij zijn gekomen dan in de vorige jaarrekening en betreft dus 5,25% van de bedrijfswaarde per 31-12-2010 bepaald bij de vorige jaarrekening (€ 2,0 miljard).

Vervallen jaarlaag:

De vervallen jaarlaag betreft het effect van het achter zich laten van de exploitatie van het jaar 2010. Daarnaast is hier het effect (€ 43,2 miljoen positief) van een andere verwerking van renovatieprojecten opgenomen. De verwerking van renovatie-ingrepen in de bedrijfswaarde is, mede naar aanleiding van de effecten in de vorige jaarrekening (inclusief foutcorrectie), aangepast. In het kort komt de wijziging er op neer dat de verwerking in de bedrijfswaarde conform de methode van nieuwbouwprojecten wordt gehanteerd. Deze aanpassing heeft tot gevolg dat voor renovatieprojecten die nog niet volledig gerealiseerd zijn, alle kasstromen die voortkomen uit het renovatieproject en voorheen in de bedrijfswaarde werden meegenomen nu uit de bedrijfswaarde zijn gehaald (zowel de investeringskasstromen als de extra terugverdieneffecten als gevolg van de renovatie). Pas wanneer het project is gerealiseerd worden de gewijzigde exploitatiekasstromen opgenomen en vanuit de activa in ontwikkeling het rendabele deel van de investering opgevoerd. De eventuele onrendabele top wordt genomen op het moment van het 2e investeringsbesluit (go-/no go besluit).

Mutatie rentabiliteitswaardecorrectie:

In 2010 zijn voor forse bedragen financieringstransacties afgesloten (zoals € 266 miljoen aan nieuwe stortingen), met lagere rentepercentages dan 5,25% (discontovoet voor de bedrijfswaardeberekening). Het effect hiervan is dat de rentabiliteitswaardecorrectie (los van het effect van de verlaging van het discontovoet, die verantwoord is onder het kopje parameterwijziging) € 19,7 miljoen is verbeterd.

Omdat de verkoop onder voorwaarden, conform de richtlijn RJ 270, niet als verkooptransactie mag worden gewaardeerd, wordt het transactieresultaat van deze 'verkopen onder voorwaarden' (VOV) verantwoord worden als mutatie bedrijfswaarde. Op het moment van transactie is de waarde van het bezit bekend en dient de waarde te worden aangepast en te worden gerubriceerd in de rubriek 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'. De waarde mutatie is gelijk aan het transactieresultaat. De 'teruggekochte VOV woningen' zijn dus ook feitelijk altijd als vaste activa verantwoord en worden na terugkoop als materiële vaste activa in exploitatie verantwoord. De bedrijfswaarde van deze eenheden is gesteld op de terugkoopprijs plus het eerder opgebouwde winstdeel vanuit het idee dat deze binnen 5 jaar weer verkocht worden.

Voor 2011 wordt verwacht 920 eenheden te verkopen (inclusief wederverkopen van teruggekochte MGE/Koopgarant-woningen en Koopcomfort-woningen) met als geschatte opbrengst circa € 78,8 miljoen.

3) Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Saldo Primo	622.902	540.515
Mutatie uit terugkopen	-8.815	-30.995
Mutatie uit verkopen	111.329	110.101
Mutatie uit waardeveranderingen	-12.198	3.281
TOTAAL ULTIMO	713.218	622.902

In 2010 zijn 334 eenheden teruggekocht en 1.240 eenheden verkocht onder voorwaarden (inclusief wederverkopen). De waardeverandering in de gemeente Delft was in 2010 per saldo nog positief (begin 2010 een stijging gevolgd door een daling later in het jaar). Voor de overige vestigingen gold een waardedaling van 1,1% tot 8% in gemeente Spijkenisse.

4) Activa in ontwikkeling

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
Geboekte kosten projecten	61.941	205.600
TOTAAL	61.941	205.600
Geactiveerde kosten primo	205.600	203.284
Bij: Investerings	96.480	212.154
Af: overheveling naar activa in exploitatie	-193.416	-119.551
Af: overheveling naar activa ten dienste van	-822	0
Af: afwaardering onrendabel deel	-45.901	-90.287
GEACTIVEERD PER ULTIMO	61.941	205.600

De projecten in ontwikkeling betreffen ofwel huureenheden ofwel Te Woon eenheden. Binnen Te Woon bepaalt de klant de keuze van de exploitatievorm. De keuze kan worden gemaakt tussen 'reguliere huur', 'huurvast', 'Koopgarant' en 'Koopcomfort'. Omdat vooraf onduidelijk is in welke mate Te Woon zal uitmonden in 'verkocht', worden de Te Woon eenheden volledig verantwoord onder materiële vaste activa. ss Rotterdam is in 2010 van activa in ontwikkeling naar activa in exploitatie gegaan voor een bedrag van € 120 miljoen.

5) Activa ten dienste van de exploitatie

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Saldo Primo	20.947	20.110
+ Investerings	5.845	1.451
- Desinvesteringen	0	0
- Afschrijvingen in het boekjaar	-1.367	-614
TOTAAL ULTIMO	25.424	20.947

De afschrijvingstermijnen voor activa ten dienste van de exploitatie bedragen:

Bedrijfspan	35 jaar
Verbouwing bedrijfspan	15 jaar
Installaties	20 jaar
Herinrichting binnenterrein	10 jaar
Wagenpark	5 jaar

Het wagenpark wordt afgeschreven tot een restwaarde, groot 10% van de aanschafwaarde.

Financiële vaste activa

6) Deelnemingen

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
Aandelen in NV stadsherstel Historisch Rotterdam (3% deelneming)	243	243
Deelneming in NV Stadsherstel Drechtsteden (20% deelneming)	795	795
Deelneming in VOF OMO (50% deelneming)	213	195
Deelneming in Wijkontw mij Mathenesserkwartier BV (33,3% deelneming)	792	733
Aandelen in Warmtebedrijf NV (0,3% deelneming)	1.000	1.000
Deelneming in Kristal NV in liquidatie (16,7% deelneming)	209	1.250
Deelneming in WoonQuest BV (6,25% deelneming)	1	1
Deelneming in Warmtebedrijf Delft i.o.	80	0
TOTAAL	3.333	4.217

Verloop in 2010

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Saldo primo	4.217	3.401
Investerings in aandelenkapitaal	157	596
Resultaat / (af) waardering deelneming	-1.041	219
TOTAAL ULTIMO	3.333	4.217

Vanuit NV Stadsherstel Historisch Rotterdam heeft in 2010 nog geen winstuitkering in de vorm van stockdividend plaatsgevonden.

Na de afwaardering naar reële waarde (gelijkgesteld aan het aandeel van het eigen vermogen) van VOF OMO in 2008 op basis van een negatief resultaat in 2008, is in 2010 een positief resultaat behaald en dus conform dezelfde methode weer opgewaardeerd.

Ook voor Wijkontwikkelmaatschappij Mathenesserkwartier heeft in 2008 afwaardering plaatsgevonden naar lagere reële waarde en was er in 2010 sprake van een positief resultaat, waardoor ook hier sprake is van een opwaardering conform dezelfde methode.

In 2010 is er een storting gedaan voor het Warmtebedrijf Delft in oprichting.

Kristal NV was een samenwerking waarin zes corporaties hun bouwontwikkelingscapaciteit hebben gebundeld. In de eerste tien maanden van het verslagjaar was Stichting Woonbron eigenaar van 16,7% van de aandelen van Kristal NV, onze deelneming was € 1.250.000. Mede als gevolg van de economische crisis en terugtrekkende aandeelhouders in afname van diensten van NV is besloten Kristal NV te liquideren. Inmiddels is de NV in liquidatie en heeft Woonbron reeds € 1.041.250,- van de aandelen terugontvangen. Naar verwachting zal het restant in 2011 eveneens worden uitgekeerd, waardoor Woonbron dit nog als deelneming waardeert.

7) Actieve belastinglatentie:

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Saldo primo	10.800	4.493
Mutatie vanuit fiscaal resultaat	914	8.267
Mutatie vanuit (tijdelijk verschil waardering fiscaal/commercieel)	-185	-1.960
TOTAAL ULTIMO	11.529	10.800

Voor het fiscaal resultaat zijn de richtlijnen van de VSO II gevolgd.

De verschilbepaling van de tijdelijke waarderingsverschillen komen met name voort uit de navolgende balansposten:

- Materiële vaste activa in exploitatie; alleen voor de woningen die in de komende 5 jaar gepland staan om verkocht te worden
- Financiële vaste activa; (dis)agio leningen u/g
- Voorraad woningen voor verkoop; teruggekochte Koopgarant- en Koopcomfort-eenheden
- Langlopende schulden; (dis)agio leningen o/g

8) Overige financiële vaste activa:

Nadere specificatie overige financiële vaste activa:

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Saldo primo	69.405	74.296
Toevoeging	10.632	42
Aflossing	-28.767	-3.792
Overige mutaties	0	-1.140
TOTALE ULTIMO	51.269	69.405

	Geactiveerde boeterente	Leningen personeel	Vorderingen overig	Leningen deposito	Beleggingen	Totaal
Balans per 1-1-2010	1.804	39	28.562	0	39.000	69.405
Toevoeging	0	35	10.597*)	0	0	10.632
Aflossing/afschrijving	-437	-41	-28.289	0	0	-28.767
Overige mutaties	0	0	0	0	0	0
BALANS PER 31-12-2010	1.367	33	10.870	0	39.000	51.269

*) Bij de post vorderingen overig in het verloopoverzicht is er voor € 10,4 miljoen aan margin calls toegevoegd.

Er zijn geen leningen aan bestuurders verstrekt.

De participanten van Woonquest hebben de lening kwijtgescholden en komt niet meer in de onderstaande specificatie voor. In het verloopoverzicht is de aflossing van de lening verwerkt voor een bedrag van € 35.625,- bij de post aflossingen/afschrijvingen.

Met de ontvlechting van Krispijn Wonen is ook de lening afgelost.

De beleggingen betreffen certificaten (respectievelijk € 33 miljoen en € 6 miljoen) van het Wooninvesteringsfonds. De rente is 4,5%, er zijn geen zekerheden voor gesteld.

De leningen aan niet geconsolideerde verbindingen betreffen:

Verbinding	Bedrag	Conditie	Zekerheden
VOF Woonhotel	897.493	113.500 renteloos tot 1-2-2010	Geen
		300.500 renteloos tot 1-2-2017	Geen
		483.493 lineair, rente 6% tot 15-12-2013	Geen
Stichting Vastgoedservice	261.759	Lineair, rente 4,1% tot 31-12-2012	Geen
Stichting De Plint	142.354	Lineair, rente 5% tot 1-12-2011	Geen
Stichting Welzijn Hoogvliet	282.410	Annuitair, rente 5% tot 30-10-2013	Geen
Stichting Volkshuisvesting & Stadsvernieuwing	758.628	Annuitair, rente 9,75% tot 1-7-2022	Geen
Stichting exploitatie kantoorpand	808.906	Fix, rente 4,25%	Geen

De deelnemingen worden nader toegelicht in hoofdstuk 8 'deelnemingen en overige verbindingen'.

VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden

9) Voorraad woningen voor verkoop:

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Saldo primo	6.859	3.892
Mutaties	1.712	2.967
TOTAAL ULTIMO	8.571	6.859

De voorraad woningen voor verkoop van € 8,6 miljoen bestaat uit opgeleverde woningen van koopprojecten die nog niet verkocht zijn, dan wel waarvan de formele overdracht nog niet heeft plaatsgevonden. De waardering van deze woningen vindt plaats tegen de verwachte verkoopprijs (eventueel na aftrek van de korting). Daarbij wordt de inschatting gemaakt voor de mate van verkoopbaarheid en wordt een deel van het bezit voorzichtigheidshalve gewaardeerd op bedrijfswaarde op basis van verhuur.

10) Voorraden:

Geen nadere toelichting noodzakelijk.

11) Onderhanden werk:

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
Onderhanden werk eigen onderhoudsdienst	288	464
Onderhanden werk proj. in ontwikkeling	12.155	14.360
Onderhanden werk herstructurering	5.146	9.719
TOTAAL	17.589	24.543

Het onderhanden werk projecten in ontwikkeling betreft slechts alleen dat van Woonbron Ontwikkelbedrijf. Het bestaat uit:

Voorraad onderhanden werk	€ 11.626.990
Voorraad gereed product	€ 528.151

Het onderhanden werk herstructurering betreft de boekwaarde van de volledig leeggekomen, te slopen woningblokken in het kader van de herstructurering Hoogvliet, vermeerderd met eventuele kosten ten behoeve van sloop. Deze post wordt bij formele overdracht aan het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam in rekening gebracht .

12) Onderhanden projecten in opdracht van derden:

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
Saldo primo	8.985	4.570
Mutaties	-3.387	4.415
TOTAAL	5.598	8.985
Waarde van verricht werk < gefactureerde termijnen	-3.380	
Waarde van verricht werk > gefactureerde termijnen	8.978	
Totaal	5.598	

Vorderingen

13) Huurdebiteuren:

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
Achterstanden	8.466	6.400
Afwaardering voor oninbaar geachte vorderingen	-5.202	-3.511
TOTAAL	3.263	2.890

Verloop afwaardering voor oninbaar geachte vorderingen

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
Afwaardering primo	-3.510	-3.391
Afboeking derving oninbaar	792	451
Mutatie vanuit wijziging samenstelling huurachterstanden	-2.484	-570
TOTAAL ULTIMO	-5.202	-3.511
VOORSTANDEN PER ULTIMO	-4.018	-3.774

14) Overige vorderingen:

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
Debiteuren	13.162	17.164
Afwaardering voor oninbaar geachte vorderingen	-864	-1.223
TOTAAL	12.298	15.941

15) Overlopende activa

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
Nog te ontvangen posten Rederij De Rotterdam	3.866	410
Te ontvangen posten projecten	4.718	5.948
Nog niet vervallen Rente	1.819	1.755
Overig	4.169	6.550
TOTAAL	14.573	14.663

Nadere specificatie overig (per 31-12-2010):

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Rekening courant diverse	17	65
Rekening courant st. VHV en Stadsvernieuwing	944	832
Door te belasten aan derden	1.604	1.576
Verzekering 2011	109	500
Nog te ontvangen subsidie	500	1.160
Facturen bestemd voor 2011	472	661
Af te rekenen stook- en servicekosten	370	0
Overige	155	1.756
TOTAAL	4.169	6.550

De ontvangen posten projecten (zowel voor Woonbron zelf als voor Woonbron Ontwikkelbedrijf BV) betreffen met name nog te ontvangen projectsubsidies en te verrekenen BTW vanuit definitieve afwikkeling projecten.

17) Liquide middelen

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
Kas	66	59
Bank	24.865	11.673
Kruisposten	85	0
TOTAAL	25.016	11.732

PASSIVA

Eigen vermogen

18) Algemene bedrijfsreserve

(Bedrag x € 1.000)	2010	2009
Algemene bedrijfsreserve	837.583	801.283

In het eigen vermogen zijn de effecten vanuit de niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille opgenomen voor:

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Saldo primo	35.501	35.232
Mutatie waardeverandering verkochte eenheden onder voorwaarde	-6.423	578
Realisatie waardeverandering bij terugkoop	-2.208	-309
TOTAAL ONGEREALISEERDE WAARDEVERANDERING IN EIGEN VERMOGEN	26.870	35.501

Voor specificatie/opbouw van de algemene bedrijfsreserve verwijzen we naar de enkelvoudige balans.

19) Belang derden in geconsolideerde dochters (aandeel derden)

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Saldo primo	-126	-85
Mutatie belang derden Woonbron Ontwikkelbedrijf BV (in 2010 100% dochter geworden)	126	-41
TOTAAL BELANG DERDEN IN DOCHTERS PER ULTIMO	0	-126

Voorzieningen

20) Voorziening onrendabele toppen

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Saldo primo	92.403	90.962
Bij: dotatie/nieuwe besluiten	42.416	90.496
Af: overboeking naar activa in ontwikkeling	-55.958	-89.055
TOTAAL	78.862	92.403

21) Overige voorzieningen

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Saldo primo	207	73
Bij: dotatie	1.174	134
Af: onttrekkingen	-207	0
TOTAAL	1.174	207

De dotatie van € 1,2 miljoen betreft pensioenvoorziening. Voor een beperkt deel van het personeelsbestand (van één van de fusiepartners van voormalig DelftWonen) is destijds de pensioenregeling ondergebracht bij Centraal Beheer. Deze voorziening is echter niet voldoende gebleken. Met de betaling van de bijdrage voor de verzekering in 2010 was de voorziening leeg. Op basis van de meest recente toevoegingen en aannames op het gebied van demografie en prijsstijgingen is de voorziening opnieuw aangevuld. Voor het overige deel heeft Woonbron de pensioenregeling ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds van het SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties). Hierbij heeft Woonbron geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in het geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.

Langlopende schulden

22) Leningen o/g

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Saldo primo	1.449.001	1.258.064
Bij: nieuwe storting	265.900	408.350
Bij: klim	0	163
Af: reguliere aflossing	-161.073	-208.348
Af: vervroegde aflossingen	-87.702	-9.228
TOTAAL LENINGEN ULTIMO	1.466.125	1.449.001
Overheveling aflossing komend jaar naar kort lopende schulden	-88.100	-130.997
TOTAAL LENINGEN O/G	1.378.025	1.318.004

Verantwoording langlopende leningen

Voor de langlopende leningen geldt WSW borging. In 2008 is hiervoor op het gehele bezit hypothecaire zekerheid gesteld (ten behoeve van het WSW).

Opgesplitst naar restant looptijd van de leningen is de nominale leningenportefeuille als volgt opgebouwd:

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
Leningen o/g <= 5 jaar	445.192	512.231
Leningen o/g > 5 jaar	1.020.933	936.770
TOTAAL	1.466.125	1.449.001
Gemiddelde rentevoet per ultimo	3,49%	3,68%

Voor alle derivaten wordt kostprijs-hedge-accounting toegepast. Dit betekent dat deze gekoppeld zijn aan leningen en tegen de nominale waarde (€ 0,-) worden meegenomen. De marktwaarde van de derivaten (rente swaps) afzonderlijk behelst per ultimo 2010 circa € 34 miljoen negatief.

In 2009 is voor € 160 miljoen aan leningen aangetrokken zonder WSW garantie. In het bancaire convenant inzake de lening zijn aanvullende eisen gesteld aan o.a. de 'Loan to Value' en de ICR (eind 2010 dient de voortschrijdende 4 kwartaals ICR 1,2 te bedragen). Score ICR 2010 1,28 en hierbij wordt voldaan aan de vereiste die zijn gesteld.

23) Verplichtingen uit onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Saldo primo	587.401	500.329
Mutatie uit terugkopen	-8.269	-25.732
Mutatie uit verkopen	112.991	110.101
Mutatie uit waardeveranderingen	-5.776	2.703
TOTAAL ULTIMO	686.348	587.402

In 2010 zijn 334 eenheden teruggekocht en 1.240 eenheden verkocht onder voorwaarden (inclusief wederverkopen).

24) Waarborgsommen

Geen nadere toelichting noodzakelijk.

Kortlopende schulden

25) Schulden aan kredietinstellingen

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Overheveling aflossingen komend jaar van langlopende leningen	88.100	130.997
Rekening courant faciliteit banken	0	17.791
TOTAAL SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN	88.100	148.788

Per 31 december 2010 bedroeg de kredietfaciliteit (zonder bancaire zekerheden) van Woonbron € 45 miljoen.

26) Schulden aan leveranciers

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Schulden aan leveranciers	14.327	18.298
TOTAAL SCHULDEN AAN LEVERANCIERS	14.327	18.298

27) Belastingen

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Belastingen	3.975	2.767
TOTAAL BELASTINGEN	3.975	2.767

Dit betreft overdrachtbelasting en BTW.

28) Overige schulden

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
Nog te betalen diversen	1.115	1.018
TOTAAL OVERIGE SCHULDEN	1.115	1.018

29) Overlopende passiva

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
Overige verplichtingen / overig	28.167	42.099
Voorstanden huurdebiteuren	4.559	3.774
Te betalen interest	27.297	26.175
TOTAAL OVERLOPENDE PASSIVA	60.023	72.048

Specificatie overige verplichtingen/overig:

Specificatie overige verplichtingen/overig:	31-12-2010	31-12-2009
Nog te betalen inzake onderhoud	2.979	2.558
Nog te betalen inzake projecten	11.243	25.813
Nog te betalen inzake sal/pensioen/soc.In	1.719	1.374
Vooruitontvangen huurtoeslagen	1.273	1.589
Overlopende vakantie uren	2.982	1.590
Af te rekenen met WIF	6	479
Nog te betalen kosten leefbaarheid	1.383	167
Nog te betalen inzake servicekosten	1.527	342
Nog te ontvangen facturen uitzendkrachten	14	99
Nog te betalen diverse	3.321	3.811
Nog te betalen erfpacht	404	385
Nog te betalen zakelijke lasten	392	600
Nog te betalen kosten E-Woonbron	7	520
Nog te betalen apparaatskosten	0	1.306
Overige	917	1.467
TOTAAL OVERIGE VERPLICHTINGEN /OVERIG	28.167	42.099

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

Lease contracten: De verplichting vanuit de leasecontracten ten behoeve van de dienstauto's bedraagt € 2,7 miljoen. Deze verplichting ligt volledig binnen de periode van 5 jaar. Hierbinnen is de verplichting circa € 0,8 miljoen korter dan 1 jaar.

Woonbron heeft de verplichting om tekorten ten opzichte van de minimale dekkinggraad, maar niet anders dan via toekomstige premies van het pensioenfonds aan te vullen. De dekkinggraad is, als gevolg van de kredietcrisis, in het laatste kwartaal van 2008 onder de minimale dekkinggraad van 105% gedaald. In 2009 is door het aantrekken van de aandelenmarkt de minimale dekkinggraad van 105% weer gehaald. De in januari 2011 door SPW gepubliceerde voorlopige dekkinggraad per 31 december 2010 bedraagt echter 104% en is daarmee onder de minimale dekkinggraad. Conform de landelijke afspraken zijn vooralsnog echter geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

De WSW-obligo voortkomend uit de WSW-borging van de leningen bedraagt per 31 december 2010 € 54,6 miljoen.

In de categorie activa in ontwikkeling en onderhanden projecten is de realisatie van de projectkosten opgenomen. De restant verplichting tot aan de totale bouwkosten bedraagt € 116 miljoen.

Voor aansprakelijkheden vanuit deelnemingen wordt verwezen naar het onderdeel 'gegevens deelnemingen' (hoofdstuk 8).

Voor de lening ad € 63,4 miljoen (rentepercentage 5,048%) aan de Rederij De Rotterdam BV is hypothecaire zekerheidsstelling verkregen. Voor leningen aan overige geconsolideerde deelnemingen zijn geen zekerheden gesteld.

Woonbron vormt een fiscale eenheid met dochterbedrijf Woonbron Holding BV en de daarin geconsolideerde dochterbedrijven; Woonbron Makelaars BV, Rederij De Rotterdam BV, Woonbron Blauw BV, ZPP Beheer BV, ZPP Exploitatie BV en Woonbron Ontwikkelbedrijf BV. Voor Woonbron geldt daarmee inzake de Vennootschapsbelasting hoofdelijke aansprakelijkheid. Woonbron vormt voor de BTW een fiscale eenheid met Woonbron Makelaars BV.

Onderhoudsfondsen VvE's

Woonbron had in 2010 circa 12.820 eenheden in bezit, in VvE's. In 2010 zijn voor deze VvE's de jaarrekening 2009 en daarbij behorende onderhoudsfonds voor 2010 en verder, vastgesteld. Totaal zat hierin voor circa € 46,9 miljoen aan onderhoudsfondsen opgenomen, waarvan het aandeel van het bezit van Woonbron circa € 33,3 miljoen bedroeg.

VOF's

Woonbron neemt deel in 'Vastgoed Woonhotel VOF' en 'VOF OMO'. Hierbij geldt dat Woonbron hoofdelijke aansprakelijkheid draagt.

Bankgarantie € 7,5 miljoen

Er loopt een juridisch dispuut tussen dochtervennootschap Rederij De Rotterdam BV en haar voormalig technisch leverancier Imtech, waarbij zowel de leverancier als Rederij De Rotterdam B.V. de tegenpartij een vordering oplegt. Woonbron heeft inzake deze claim een garantie ter grootte € 7,5 miljoen ten gunste van Imtech gesteld. Imtech heeft een concerngarantie gesteld van € 15 miljoen ten gunste van Rederij De Rotterdam B.V. De vordering van de leverancier van ca. € 10,2 miljoen, is gedurende 2010 door de (arbitrage) rechter afgewezen en in een tussenvonnis is voorlopig ca. € 2,6 miljoen aan Rederij De Rotterdam BV toegewezen.

CAO uitkomst inzake persoonsgebonden recht op opleidingen

Eind 2009 zijn de CAO besprekingen afgerond met daarin onder andere het persoonsgebonden recht op opleidingen ad € 4.500,- per medewerker over de periode van 5 jaar. Wel is er rekening gehouden in de jaarbegroting 2011 en de meerjarenbegroting met een jaarlijks bedrag van (€ 4.500,- / 5 =) € 900,- per formatieplaats, waardoor het effect van deze kosten is inbegrepen in de bedrijfswaarde per 31-12-2010.

DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING LAAT ZICH ALS VOLGT SPECIFICEREN:

Bedrijfsopbrengsten

30) Huren

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Woningen en bedrijfsruimten	218.267	207.187
af: Derving leegstand	-4.740	-4.077
af: Derving leegstand besloten	-4.185	-5.530
af: Derving oninbaar	-2.022	-1.442
TOTAAL	207.319	196.138

31) Vergoedingen

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Vergoedingen levering goederen en diensten	18.131	17.057
af: Derving wegens leegstand	-429	-314
af: Derving wegens leegstand besloten	-294	-306
Te Verrekenen met huurders	-209	-511
TOTAAL	17.199	15.926

Dit betreft de vergoedingen die de huurders, naast de netto huur, verschuldigd zijn voor de levering van o.a. de diensten; energie, huismeesters, schoonmaak en groenonderhoud. De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde kosten en zijn verdeeld in 'afrekenbare' en 'niet afrekenbare' kosten. Voor de afrekenbare kosten vindt jaarlijks, op basis van werkelijke kosten, afrekening c.q. verrekening plaats. De vergoedingen die niet ontvangen kunnen worden in verband met leegstand worden als last genomen, verantwoord als verlaging van de totale vergoedingen.

32) Overheidsbijdragen

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Subsidie Vogelaarwijken	1.397	1.546
BWS jaarlijkse bijdrage, miva bijdrage e.d.	834	587
TOTAAL	2.231	2.133

De bijdrage ten behoeve van opleidingskosten wordt door het Rijk verstrekt aan bedrijven die training en opleidingen (deels) verzorgen vanuit het eigen bedrijf. De ontvangen bijdrage is gerelateerd aan interne kosten met betrekking tot opleidingen van voorgaande jaren. In 2010 hebben we subsidie ontvangen van de Vogelaarwijken voor de vestiging Delfshaven. De overheidsbijdragen bestaan uit de gemeentelijke bijdragen in het kader van de WVG-regeling (MIVA woningen) en particuliere woningverbetering, alsmede de jaarlijkse bijdragen van BWS-subsidie.

33) Verkoopopbrengsten

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Opbrengst vrije verkopen	7.487	5.830
Boek-/bedrijfswaarde verkopen	-5.145	-4.956
Overige verkooplasten	-116	-85
TOTAAL VERKOOPRESULTAAT	2.225	790

De verkoop van een complex aan een collegacorporatie in Delft was niet in de bedrijfswaarde opgenomen en levert hiermee een positief resultaat.

34) Mutatie onderhanden werk projecten

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Netto verkoopresultaat projecten	954	619
TOTAAL VERKOOPRESULTAAT	954	619

Netto verkoopresultaat projecten betreft verkopen vanuit nieuwbouw via Woonbron Ontwikkelbedrijf BV.

35) Overige bedrijfsopbrengsten

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Vergoedingen / verrichte diensten	6.498	7.034
Omzet aan derden door geconsolideerde deelnemingen	2.059	745
Overige bedrijfsopbrengsten	2.744	1.643
TOTAAL	11.301	9.422

Dit betreft onder meer vergoedingen inzake het voeren van het beheer van woningen/complexen voor derden/VvE's, doorberekening van het projectteam ten laste van projecten en vergoedingen inzake advisering en ondersteuning van derden op het gebied van Te Woon en organisatieontwikkeling.

Bedrijfslasten

36) Afschrijvingen

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Afschrijvingen	9.533	343
TOTAAL	9.533	343

In verband met de waardering van de materiële vaste activa op bedrijfswaarde, betreft de afschrijving alleen de activa ten dienste van de exploitatie. De afschrijving van de kantoorpanden (in eigen bezit) ten dienste van de exploitatie wordt verantwoord onder de huisvestingslasten.

Vanaf 2010 is ss Rotterdam in exploitatie genomen. Dit betekent, op basis van de waarderingsgrondslagen zoals benoemd in hoofdstuk 4.1 specifiek voor 'ss Rotterdam', dat er vanaf deze datum ook wordt afgeschreven.

37) Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Overige waardeverandering	82.339	108.664
TOTAAL	82.339	108.664

In deze post 'overige waardeverandering materiële vaste activa' zijn onrendabele investeringen van ingrepen en de projectresultaten bij financiële afwikkeling van opgeleverde projecten opgenomen voor totaal een negatief resultaat van € 43,2 miljoen. Hierbinnen bedraagt het onrendabele deel van de renovatie investeringen € 12,0 miljoen.

Daarnaast heeft op basis van een uitgevoerde impairment test, een verdere afwaardering van de activa van Rederij De Rotterdam plaatsgevonden van in totaal € 39,2 miljoen. Voor verdere detaillering wordt verwezen naar de toelichting bij het resultaat van Rederij De Rotterdam BV in hoofdstuk 8 Verbindingen.

38) Erfpacht

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Erfpachtcanon	71	119
TOTAAL	71	119

39) Lonen en salarissen

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Totaal Brutosalarissen	36.930	36.305
Ontvangen ziekengelden	-124	-114
TOTAAL	36.807	36.191

40) Sociale lasten en pensioenen

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Pensioenlasten	8.384	6.604
Overige sociale lasten	4.585	4.412
TOTAAL	12.969	11.016
Aantal formatieplaatsen bedroeg per ultimo	687,1	703,6

Pensioenlasten:

Voor een beperkt deel van het personeelsbestand (van één van de fusiepartners van voormalig Delft Wonen) is destijds de pensioenregeling ondergebracht bij Centraal Beheer. Deze voorziening is echter niet voldoende gebleken. Derhalve is op basis van de meest recente toevoegingen en aannames op het gebied van demografie en prijsstijgingen de voorziening aangevuld. De aanvulling is verantwoord onder de post pensioenlasten.

BELONINGEN EN VERGOEDINGEN RAAD VAN COMMISSARISSEN

De vergoeding van de Raad van Commissarissen bedraagt per jaar per lid € 14.000,-. Voor de voorzitter en de plaatsvervangende voorzitter bedraagt de vergoeding per jaar € 18.000,- en € 16.000,-. Leden, die deel uitmaken van een commissie, ontvangen naast hun vergoeding € 2.000,- meer. De uitgebreide onkostenvergoeding voor de stagiair bedraagt € 3.000,- per jaar. Er vonden geen transacties plaats tussen de corporatie en het bestuur of de commissarissen.

	2010	2009
De totale vergoeding voor de gehele Raad van Commissarissen bedroeg:	€ 113.136	€ 56.166

De vergoedingen voor de leden van de Raad van Commissarissen betreffen vaste vergoedingen. De vergoedingen die vermeld staan zijn exclusief BTW.

Naam	Functie	Honorering	Onkostenvergoeding	Totaal
De heer dr ir A.W. Veenman	voorzitter vanaf 8 juni 2009	19.136 *)	364	19.500
Mevrouw drs. J.J.Tj. van den Hul-Omta	plaatsvervangend voorzitter vanaf 2 oktober 2009	18.000	364	18.364
De heer mr dr F.P. de Rooy	lid RvC vanaf 2 oktober 2009	14.000	364	14.364
De heer R.J. Hoevens	lid RvC vanaf 2 oktober 2009	16.000	364	16.364
De heer ir R.G. Campen	lid RvC vanaf 2 oktober 2009	14.000	364	14.364
Mevrouw M.A.J. Weterings	lid RvC vanaf 2 oktober 2009	16.000	364	16.364
De heer R.B. de Haas	lid RvC vanaf 2 oktober 2009	16.000	364	16.364
Mevrouw S.M. Singh (stagiair)	lid RvC vanaf 2 oktober 2009		3.750	3.750
TOTAAL 2010		113.136	6.298	119.434

*) Honorering inclusief nabetaling 2009

BELONINGEN EN VERGOEDINGEN COMMISSARISSEN REDERIJ DE ROTTERDAM B.V.

De totale vergoeding voor lidmaatschap Rederij De Rotterdam B.V. bedroeg € 55.000,-. De vergoedingen voor lidmaatschap Rederij De Rotterdam BV betreffen vaste vergoedingen.

Naam	Functie	Honorering vergoeding	Onkosten-	Totaal
De heer mr dr F.P. de Rooy	lid RVC vanaf 1 januari 2010	22.000	-	22.000
De heer ir R.G. Campen	lid RVC vanaf 1 januari 2010	22.000	-	22.000
De heer R.J. Hoevens	lid RVC vanaf 21 juni 2010	11.000	-	11.000
TOTAAL 2010		55.000	-	55.000

De vergoedingen voor de Raad van Bestuur bedroegen:

Het vaste salaris van elk lid van de Raad van Bestuur is in 2010 vastgesteld op € 160.729,- en valt daarmee binnen de Balkenende-norm. De Raad van Commissarissen acht het geven van een variabele beloning niet passend voor Woonbron. Daarnaast is aan reguliere pensioenpremie per lid € 38.969,- betaald.

	In dienst sinds	Vast salaris	Fiscale bijtelling leaseauto	Belastbaar loon *)	Pensioen bijdrage (werkgever)	Pensioen bijdrage (werkneer)	Onkosten-vergoeding	Werkgevers-lasten **)	Totaal wet openbaarmaking
M.G. Kromwijk (voorzitter)	1997	158.824	7.709	159.986 *)	39.665	13.647	2.400	7.914**)	213.298
J.W. Over de Vest (vicevoorzitter)	1995	158.824	9.285	157.254	39.665	13.647	2.400	4.925	210.566
J.N.M. Hauwert (lid)	1981	158.824	8.502	158.539	39.665	13.647	2.400	2.200	211.851
TOTAAL 2009		476.472	25.496	475.779	118.995	40.941	7.200	15.039	635.715

*) Belastbaar loon is inclusief de fiscale bijtelling leaseauto

**) Inclusief gratificatie in verband met 12,5 jarig dienstjubileum

	In dienst sinds	Vast salaris	Fiscale bijtelling leaseauto	Belastbaar loon *)	Pensioen bijdrage (werkgever)	Pensioen bijdrage (werkneer)	Onkosten-vergoeding	Werkgevers-lasten **)	Totaal wet openbaarmaking
M.G. Kromwijk (voorzitter) **)	1997	160.729	8.053	246.690	38.969	14.965	2.400	5.095	300.624
J.W. Over de Vest (vicevoorzitter)	1995	160.729	9.370	158.035	38.969	14.965	2.400	5.095	211.969
J.N.M. Hauwert (lid)	1981	160.729	11.807	162.634	38.969	14.965	2.400	2.318	216.568
TOTAAL 2010		482.187	29.230	567.359	116.907	44.895	7.200	12.508	729.161

*) Belastbaar loon is inclusief de fiscale bijtelling leaseauto

**) Op basis van de arbeidsovereenkomst is een beëindigingvergoeding overeengekomen inhoudende één brutojaarsalaris en compensatie voor het optredend verlies aan (vroeg-)pensioen; hiermee is een bedrag van € 337.212,16 gemoeid wat in 2011 betaald is. In de beëindigingregeling was ook het gebruik van de door werkgever gestelde lease-auto vervat. Dit recht is afgekocht en de afkoopsom ter zake bedroeg € 88.565.

Voor de verantwoording inzake de wet 'openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens' over 2010 is het grensbedrag vastgesteld op € 193.000.

41) Lasten onderhoud

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Planmatig Onderhoud	18.584	25.540
Mutatie Onderhoud	5.728	9.506
Reparatie Verzoeken	11.262	11.958
Doorberekend Onderhoud	-500	-368
TOTAAL ONDERHOUD	35.074	46.636

Het onderhoud bestaat uit de kosten van derden, de kosten van materiaalverbruik en eigen aannemerij (interne doorbelasting). In de VvE-bijdragen zit tevens voor € 12,7 miljoen ten behoeve van onderhoud inbegrepen. Deze kosten zijn als VvE-bijdrage verantwoord. Een deel van dit bijdragedeel wordt toegevoegd aan het onderhoudsfonds van de VvE (zie 'niet in de balans opgenomen verplichtingen').

Onderhoud uitgevoerd door eigen dienst als aftrekpost van de onderhoudslasten

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Omzet eigen aannemerij	6.453	6.416

Dit betreft de omzet van de eigen aannemerij ten behoeve van hoofdzakelijk niet planmatig onderhoud van Woonbron. De kosten van de eigen aannemerij zijn opgenomen bij de kostensoorten lonen en salarissen, sociale lasten en overige bedrijfslasten. De genoemde omzet is derhalve van de onderhoudslasten afgetrokken.

42) Leefbaarheid

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Leefbaarheid	4.556	6.247
TOTAAL	4.556	6.247

Onder de post leefbaarheid zijn opgenomen kosten voor specifieke activiteiten ten behoeve van behoud en/of verbetering van de leefbaarheid van wijken/buurtten waar Woonbron bezit heeft. Hierbij zijn de kosten voor wijkveiligheid, participatie, buurtbemiddeling en de 'Woonbron geeltjes' inbegrepen.

43) Overige bedrijfslasten

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Uitzendkrachten	559	6.290
Overige personeelskosten	2.385	2.961
Huisvestingskosten	3.967	4.627
Algemene kosten	5.387	10.451
Belastingen	13.802	14.121
Verzekeringen t.b.v. exploitatielasten	855	791
Overige directe exploitatielasten	20.737	16.203
VvE bijdrage	19.673	18.625
Project ontwikkeling	431	917
Uitbesteed werk deelnemingen	0	429
Diverse	12.960	13.096
TOTAAL	80.756	88.510

Onder de post diversen vallen met name kosten ter ondersteuning van de bedrijfsvoering van Woonbron, zoals automatiseringskosten (€ 3,0 miljoen), telefoonkosten (€ 0,5 miljoen), inventaris en kantoorbenodigdheden (€ 0,1 miljoen), repro & drukwerk (€ 0,3 miljoen), externe kosten communicatie (€ 0,5 miljoen), portiekosten (€ 0,5 miljoen), contributies/bijdragen (€ 0,7 miljoen), catering (€ 0,2 miljoen), duurzaamheid (kosten € 0,9 miljoen en ontvangen subsidies € 1,2 miljoen = - € 0,3 miljoen) kosten Aedex (€ 0,1 miljoen), verzekeringen werkapparaat (€ 0,3 miljoen), reorganisatiekosten (€ 0,9 miljoen) en meerdere kleinere posten. Verder valt onder deze post 4,7 miljoen van De Rotterdam, zoals merchandising (€ 0,2 miljoen), tours, parking captains club (€ 0,9 miljoen), servicekosten (€ 0,8 miljoen), opening en marketingkosten (€ 0,4 miljoen), advies en overige kosten (€ 0,2 miljoen) en meerdere kleine posten.

In de post algemene kosten zit voor 2010 € 0,4 miljoen aan kosten doorbelast door onze huisaccountant (Deloitte). Deze kosten laten zich als volgt specificeren:

- werkzaamheden jaarrekeningcontrole € 343.000
- overige controle werkzaamheden € 32.000

Daarnaast zijn door de belastingadviseurstak van Deloitte de volgende kosten doorbelast:

- fiscale adviezen 2010 € 148.000
- aangifte vpb € 27.000

Renteresultaat

44) Rentebaten

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Rente lange termijn beleggingen	5.493	1.880
Toegerekende rente onr. zaken t.d.v. exploitatie	1.380	1.091
Toegerekende rente lege woningen	0	542
Rente tijdens de bouw	566	0
Overige rentebaten	1.265	9.474
TOTAAL	8.704	12.987

45) Rentelasten

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Rente leningen	67.624	58.308
Overige rentelasten	771	4.574
TOTAAL	68.395	62.881

46) Mutatie bedrijfswaarde

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Mutatie Bedrijfswaarde	116.281	129.415
TOTAAL	116.281	129.415

De mutatie bedrijfswaarde geeft de waardeverandering weer in de bedrijfswaarde per 31 december 2010 ten opzichte van de bedrijfswaarde per 1 januari 2010, voor zover dit niet gerealiseerde kapitaalmutaties (verkoop, sloop, aankoop, nieuwbouw e.d.) betreffen. De mutatie bestaat voornamelijk uit het vervallen van de jaarlaag, huurbeleidswijziging, parameterwijzigingen en verkoopverwachtingen.

In de mutatie bedrijfswaarde zit tevens de mutatie rentabiliteitswaardecorrectie opgenomen.

De rentabiliteitswaardecorrectie vertegenwoordigt het toekomstig rentevoordeel van de huidige leningenportefeuille en derivaten ten opzichte van de disconteringsvoet in de bedrijfswaarde. Veranderingen in de rentabiliteitswaardecorrectie worden naast het vervallen van de jaarlaag veroorzaakt door het afsluiten van nieuwe leningen en derivaten c.q. renteconversies in de huidige leningen tegen een rentepercentage dat afwijkt van de disconteringsvoet in de bedrijfswaarde (5,25%). (voor verdere specificatie zie ook pagina 17 t/m 19).

47) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.423	578
TOTAAL	-6.423	578

Dit betreft de niet gerealiseerde waardeverandering van de woningen verkocht onder voorwaarden. De waardeverandering is bepaald op basis van jaarlijkse prijsstijging/daling koopwoningen, zoals gepresenteerd door de NVM, gespecificeerd naar regio. Bij de bepaling van de niet gerealiseerde waardeverandering wordt rekening gehouden met terugkooprijpsbepaling vanuit het verkoopcontract, waarbij rekening gehouden wordt met de verleende korting en winst/verliesdeling.

48) Resultaat niet geconsolideerde deelnemingen

De minderheidsdeelnemingen worden tegen verkrijgingsprijs, dan wel op lagere reële waarde, gewaardeerd. Dit betekent dat er slechts uitgekeerde winst of afwaardering (op basis van lagere reële waarde) resultaatseffecten worden genomen.

NV Stadsherstel Historisch Rotterdam heeft geen winst uitgekeerd in 2010.

In verband met de negatieve resultaten in 2008, is de deelneming Ontwikkelmaatschappij Oud Mathenesse destijds met circa € 0,3 miljoen afgewaardeerd van nominaal naar de reële waarde (gelijkgesteld aan het aandeel van het eigen vermogen). Op basis van het positieve resultaat van 2009 is de deelneming weer opgewaardeerd. Op basis van het positieve resultaat van 2010 is de deelneming eveneens (voor € 18.000) opgewaardeerd.

Ook voor Wijk Ontwikkelmaatschappij Mathenesserkwartier heeft in 2008 verdere afwaardering plaatsgevonden naar lagere reële waarde (afwaardering € 40.738,-). Op basis van het positieve resultaat van 2010 is de deelneming eveneens (voor € 19.000) opgewaardeerd.

De kapitaalbelangen in de deelnemingen zijn opgenomen in hoofdstuk 8 'verbindingen'.

49) Resultaat deelnemingen voorgaande jaren

Bij de vaststelling van de jaarrekening van Woonbron zijn de balans en W&V van de geconsolideerde dochterondernemingen veelal nog niet formeel vastgesteld. Bij de formele vaststelling kan de financiële positie zijn aangepast. Het verschil wordt dan in het volgend boekjaar verwerkt. Deze correctie betrof in 2010 (over 2009) € 0,1 miljoen.

50) Vennootschapsbelasting

Op basis van het licht negatief fiscaal resultaat van 2010 en herberekening van 2009 is de actieve Vpb latentie verhoogd met € 0,6 miljoen. De waarderingsverschillen tussen de commerciële en fiscale balans bedragen per ultimo 2010 € 1,8 miljoen (verlaagd de actieve vpb latentie). Per ultimo 2009 bedroeg dit nog € 2,0 miljoen. Per saldo derhalve positieve mutatie van € 0,2 miljoen vanuit de tijdelijk waarderingsverschillen. In totaliteit stijgt daarmee de actieve Vpb latentie met € 0,8 miljoen. Voor de verschilbepaling van waardering van het bezit is gezien het langdurige en onzekere karakter van afschrijving/afwaardering van huurwoningen alleen voor de woningen die gepland staan in de eerst komende 5 (of 4) jaar verkocht te worden, het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering meegenomen.

5 Enkelvoudige balans Woonbron per jaareinde (na resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000)		31-12-2010	31-12-2009
ACTIVA			
Vaste activa			
1	Immateriële vaste activa	7.172	6.752
2	Activa in exploitatie	2.103.848	2.008.128
3	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	713.218	622.902
4	Activa in ontwikkeling	61.941	93.047
5	Activa ten dienste van de exploitatie	21.612	19.969
	Totaal Materiële vaste activa	2.900.619	2.744.046
6	Deelnemingen	25.418	4.743
7	Actieve belastinglatenties	11.529	10.780
8	Financiële vaste activa groepsmaatschappijen	64.289	125.173
9	Overige financiële vaste activa	50.191	48.600
	Totaal Financiële vaste activa	151.427	189.297
	TOTAAL VASTE ACTIVA	3.059.217	2.940.095
Vlottende activa			
10	Voorraad woningen voor verkoop	8.571	5.668
11	Voorraden	736	703
12	Onderhanden werk	5.434	10.183
13	Huurdebiteuren	1.573	2.890
14	Overige vorderingen	11.517	9.076
15	Overlopende activa	35.281	56.368
	Totaal vorderingen	48.371	68.333
16	Liquide middelen	21.974	10.059
	TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	85.085	94.945
	TOTAAL GENERAAL ACTIVA	3.144.302	3.035.040

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
PASSIVA		
17 Algemene bedrijfsreserve	801.283	781.267
18 Onverdeeld resultaat	36.300	20.016
Totaal Eigen vermogen	837.583	801.283
19 Voorziening onrendabele toppen	78.862	92.403
20 Voorziening vermogenstekort dochters	2.095	2.394
21 Overige voorzieningen	1.174	207
Totaal voorzieningen	82.131	95.004
22 Leningen	1.379.133	1.312.941
23 Verplichtingen uit Onr. zaken verkocht onder voorwaarden	686.348	587.402
24 Waarborgsommen	812	630
Totaal langlopende schulden	2.066.292	1.900.973
25 Schulden aan kredietinstellingen	88.100	140.997
26 Schulden aan leveranciers	6.719	19.312
27 Schulden aan groepsmaatschappijen	1.039	0
28 Belastingen	2.948	518
29 Overige schulden	320	8.771
30 Overlopende passiva	59.170	68.183
Totaal kortlopende schulden	158.296	237.781
TOTAAL GENERAAL PASSIVA	3.144.302	3.035.040

6 Enkelvoudige winst- en verliesrekening Woonbron

(Bedragen x € 1.000)		2010	2009
Bedrijfsopbrengsten			
31	Huren	197.668	195.402
32	Vergoedingen	17.199	15.926
33	Overheidsbijdragen	2.231	2.133
34	Verkoopresultaat woningen/erfpacht	2.225	-22
35	Overige bedrijfsopbrengsten	9.242	8.677
	Som der bedrijfsopbrengsten	228.565	222.116
Bedrijfslasten			
36	Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	1.191	96
37	Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	46.757	59.664
38	Erfpacht	71	119
39	Lonen en salarissen	34.185	34.201
40	Sociale lasten en pensioenen	12.422	10.607
41	Lasten onderhoud	27.280	40.219
42	Leefbaarheid	4.556	6.247
43	Overige bedrijfslasten	74.522	79.086
	Som der bedrijfslasten	200.985	230.240
	EXPLOITATIERESULTAAT VOOR TOEREKENING RENTE	27.580	-8.124
44	Rentebaten	10.834	12.985
45	Rentelasten	-68.293	-62.722
	RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSVOERING	-29.878	-57.861
46	Mutatie bedrijfswaarde	115.287	129.415
47	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.423	578
48	VPB baten/lasten	749	6.287
49	Resultaat deelnemingen	-43.316	-58.292
50	Resultaat deelnemingen voorgaande jaren	-119	-111
	RESULTAAT	36.300	20.016

7 Toelichting enkelvoudige Balans en Winst- en verliesrekening

REGELGEVING

De jaarrekening is opgesteld conform het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). In dit besluit wordt onder meer de toepassing van bepaalde afdelingen van BW II titel 9 voor het opstellen van de jaarrekening voorgeschreven. Op de sector is ook RJ 645 van toepassing.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Algemeen

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

Waardering eenheden in bezit

Woonbron hanteert voor het grootste deel van haar bezit Te Woon. Binnen Te Woon bepaalt de klant de keuze van de exploitatievorm. De keuze kan worden gemaakt tussen 'reguliere huur', 'huurvast', 'Koopgarant' en 'Koopcomfort'.

Vanuit de activiteiten van Woonbron (onder andere nieuwbouwprojecten en Te Woon verkopen en terugkopen) heeft het bezit verschillende 'labels'. Onderstaand een overzicht van de verschillende 'labels' en de plaats van verantwoording en waarderingsgrondslag.

Type bezit	Plaats in balans	Waarderingsgrondslag
Bestaand bezit; verhuur	Materiële vaste activa	(verhuur)bedrijfswaarde.
Bestaand bezit; Te Woon	Materiële vaste activa	Bedrijfswaarde met (inschatting %) verkopen voor de eerste 5 jaar.
Teruggekochte MGE/Koopgarant en Koopcomfort woningen	Voorraad woningen voor verkoop	Laatste inkoopprijs *) (incl. aankoopkosten) of lagere marktwaarde.
Opgeleverde nieuwbouw woningen ten behoeve van vrije verkoop, nog niet verkocht.	Voorraad woningen voor verkoop	Verkrijgingsprijs (stichtingskosten, tenzij de te verwachten opbrengst lager is).

*) De inkoopprijs van de teruggekochte MGE/Koopgarant en Koopcomfort woning wordt bepaald op basis van in het verkoopcontract genomen methode. Voor de MGE/Koopgarant betekent dit dat de verkoopprijs wordt vermeerderd/verminderd met het in het contract aangeduide winst-/verliesdeling percentage over de waardeverandering vrij op naam.

Woonbron verantwoordt het volledige 'bestaande bezit Te Woon' onder materiële vaste activa (dus ook de woningen die in het komende jaar verkocht zullen gaan worden) omdat vooraf niet aanwijsbaar is welke woning in het komende jaar verkocht zal gaan worden.

BALANSWAARDERING

ACTIVA

Immateriële vaste activa

Dit betreft een identificeerbaar niet-monetair actief zonder fysieke gedaante. Geactiveerde kosten, voor zover aangekocht, behoren hiertoe. De externe kosten ten behoeve van e-Woonbron passen hieronder. De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld. Voor kosten van ontwikkeling E-Woonbron hanteert Woonbron een lineaire afschrijving in 5 jaar.

Materiële vaste activa

Activa in exploitatie

Onroerende en roerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd op bedrijfswaarde. Bij de berekening van de bedrijfswaarde worden de operationele kasstromen contant gemaakt over de geschatte resterende levensduur van het actief. De restant levensduur die gehanteerd wordt, is gebaseerd op de portfolioanalyse. Als basisuitgangspunt geldt hierbij een theoretisch maximale levensduur van 60 jaar. Voor woningen die Te Woon gelabeld zijn geldt daarbij een minimum restant levensduur van 30 jaar. De bedrijfswaarde wordt in beginsel per PMC (Product Markt Combinatie) bepaald omdat op dit niveau het best de inschattingen omtrent leegstand, mutatiegraden en verkoopafzet gemaakt kunnen worden om de berekening zo specifiek mogelijk te maken.

Bij de bedrijfswaarde berekening zijn de volgende parameters gehanteerd:

		2009	
Disconteringsvoet		5,25%	6,00%
Verkoopprijsstijging	• Daling in 2011:	-/- 2,00%	-/- 2,00%
	• Geen stijging in 2012:	0,00%	0,00%
	• Stijging in 2013:	1,50%	1,50%
	• Stijging in 2014 en verder:	3,00%	3,25%
Stijging onderhoudslasten	• Daling in 2011:	-/- 1,50%	-/- 4,00%
	• Stijging in 2012 en verder:	3,00%	3,25%
Stijging lonen en salarissen		2,30%	3,25%
		3,00%	
Stijging overige variabele lasten	Stijging in 2011	1,50%	2,25%
	Stijging in 2012 en verder	3,00%	
Huurstijging op basis van inflatie			
Huurharmonisatie naar streefhuur (met evt. aftopping op huurtoeslag-grens) dan wel markthuur			
Verkoopopbrengsten op basis van inschatting van de afzetnelheid per complex voor de eerste 5 jaar			
Overige bedrijfsopbrengsten conform begroting 2011 en verder			
Planmatig onderhoud conform normbedragen op basis van de meerjarenonderhoudsbegroting (aanvangswaarde € 1.300,- p/w)			
Overige variabele lasten conform begroting 2011 en verder			
Restwaarde/grondwaarde einde exploitatie periode:			
	• indien eigen grond of eeuwigdurende afkoop erfpacht wordt de restwaarde/grondwaarde bepaald op basis van de sociale grondprijs onder aftrek van kosten sloop e.d.		
	• indien afgekochte erfpacht over een eindige periode (i.e. niet eeuwigdurend) wordt de restwaarde bepaald door voor de resterende afgekochte jaren de canonwaarde te berekenen, op basis van sociale grondprijs.		

De huurstijging voor het eerste jaar wordt gelijkgesteld aan de opgave van VROM inzake de toegestane huurverhoging per 1 juli van het nieuwe jaar. Effecten van eventuele afwijking ten opzichte van de huurverhoging in het jaarplan wordt gecompenseerd in de bedrijfslasten van de bedrijfswaarde.

De bedrijfswaarde op basis van genoemde disconteringsvoet wordt gecorrigeerd voor de rentabiliteitswaardecorrectie. De rentabiliteitswaardecorrectie bestaat uit het verschil tussen de nominale waarde van de langlopende schulden en derivaten en de netto contante waarde van de toekomstige uitgaven vanuit deze langlopende leningen en derivaten. Mutaties in de rentabiliteitswaardecorrectie gedurende het boekjaar komen als mutatie rentabiliteitswaardecorrectie ten gunste of ten laste van de winst- en verliesrekening.

Activa in ontwikkeling

De onroerende zaken en roerende zaken in ontwikkeling, zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bekende bedragen, onder aftrek van gedeclareerde dan wel ontvangen bijdragen ineens en onder aftrek van eventuele onrendabele toppen. In de activa in ontwikkeling worden naast de kosten voor de projecten gefactureerd door derden tevens een dekking voor algemene kosten eigen personeel werkzaam ten behoeve van de projecten en de toegerekende rente tijdens de bouw in de stichtingskosten opgenomen. Onrendabele toppen op investeringen worden verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen materiële vaste activa'. Eventuele onrendabele toppen worden genomen bij de definitieve go-/no go beslissing (2e investeringsbesluit RvB) c.q. bij de definitieve besluitvorming over de aanwending van het betreffende project.

Activa ten dienste van de exploitatie

De activa ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op historische uitgaafprijs minus annuïtaire afschrijvingen. De boekhoudkundige effecten hiervan worden via de apparaatskosten verwerkt in de bedrijfswaarde bepaling.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onder verwijzing naar RJ 270 wordt gesteld dat de verkoop onder voorwaarden niet als verkooptransactie mag worden gewaardeerd omdat de corporatie nog een verbinding met de woning heeft die, vanuit de resultaatdeling, een substantiële waarde voor de corporatie vertegenwoordigt.

De 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' bevat de oorspronkelijke verkoopprijs van de verkochte VOV woningen opgehoogd met de inmiddels opgelopen waardestijging.

De waardestijging is bepaald op basis van jaarlijkse prijsstijging koopwoningen, zoals gepresenteerd door de NVM, gespecificeerd naar regio. Voor Koopgarantwoningen wordt rekening gehouden met 25% korting en een winstdeling van 50%.

Omdat er volgens RJ 270 geen sprake is van een verkooptransactie bij verkoop onder voorwaarden met een terugkoopverplichting (waaronder Koopgarant en Koopcomfort), betekent dit dat het transactieresultaat van deze producten verantwoord worden als mutatie bedrijfswaarde. In het verlengde hiervan geldt voor de 'teruggekochte Koopgarant of Koopcomfort' woningen dat deze niet meer als 'voorraad woningen voor verkoop' verantwoord worden, maar een onderdeel zijn van de materiële vaste activa.

Financiële vaste activa

De minderheidsdeelnemingen zijn tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd (dan wel op lagere reële waarde), bij Stadsherstel vermeerderd met het toegekende stockdividend. De kapitaalbelangen in de deelnemingen zijn tegen netto vermogenswaarde gewaardeerd.

Alle in 2010 uitgevoerde transacties met deelnemingen hebben plaatsgevonden onder marktconforme condities.

In de actieve belastinglatentie is de verliescompensatie uitsluitend opgenomen voor zover de veronderstelling gerechtvaardigd is dat deze verliezen gecompenseerd kunnen worden met toekomstige

fiscale winsten. Tevens zijn de tijdelijke waarderingsverschillen (fiscaal versus commercieel) verwerkt. Het fiscaal resultaat is op basis van de richtlijnen van de VSO II bepaald. De verschilbepaling van de tijdelijke waarderingsverschillen is vanwege onduidelijkheid over het moment van gelijkschakeling nominaal opgenomen en komt met name voort uit de navolgende balansposten:

- Materiële vaste activa in exploitatie; alleen voor de woningen die in de komende 5 jaar gepland staan om verkocht te worden
- Financiële vaste activa; (dis)agio leningen u/g
- Voorraad woningen voor verkoop; teruggekochte Koopgarant en Koopcomfort eenheden
- Langlopende schulden; (dis)agio leningen o/g

De obligaties en leningen u/g zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Boeterente in verband met vervroegd aflossen van langlopende leningen o/g is geactiveerd en wordt daarmee uitgesmeerd over de restant looptijd van de nieuwe lening.

De derivaten zijn niet in de financiële vaste activa opgenomen (eventuele verkrijgingslasten zijn ten laste van het resultaat genomen). Het verschil tussen de nominale waarde van de langlopende derivaten en de netto contante waarde van de toekomstige uitgaven vanuit deze langlopende derivaten wordt als rentabiliteitswaardecorrectie bij de materiële vaste activa meegenomen.

Te vorderen BWS-subsidies worden als kasstromen in de bedrijfswaarde meegenomen en zijn daarmee verantwoord in materiële vaste activa in exploitatie.

Voorraad woningen voor verkoop

Opgeleverde woningen uit nieuwbouwprojecten ten behoeve van vrije verkoop worden op basis van verkoopwaarden verantwoord onder voorraad woningen voor verkoop. Indien de inschatting van verkoopbaarheid een beduidende mate van onzekerheid omtrent daadwerkelijke verkoop in zich draagt, wordt deze voorraad woningen voor verkoop voorzichtigheidshalve gewaardeerd tegen bedrijfswaarde op basis van verhuur.

Voorraden

De magazijnvoorraden zijn gewaardeerd tegen laatst bekende inkooprijzen.

Onderhanden werk

In de post onderhanden werk zijn de activa in ontwikkeling voor verkoop aan derden en de boekwaarden en eventuele sloopkosten van de sloopcomplexen in het herstructureringsgebied Hoogvliet (die nog niet financieel en juridisch zijn overgedragen aan het OBR) opgenomen. Bij de afwikkeling van de juridische overdracht aan het OBR wordt het verschil met de daadwerkelijke opbrengst als resultaat verantwoord onder de post 'waardeverandering materiële vaste activa'.

De onroerende zaken in ontwikkeling worden (inclusief de 'turn-key' projecten) verantwoord tegen de vervaardigingspijs. Hierin worden naast de kosten voor de projecten gefactureerd door derden tevens een dekking voor algemene kosten eigen personeel werkzaam ten behoeve van de projecten en de toegerekende rente tijdens de bouw in de stichtingskosten opgenomen.

Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een afwaardering voor mogelijke oninbaarheid.

De voorziening huurdebiteuren is als volgt bepaald:

- Voor zittende huurders: Indien van de vorderingen de invorderingskans door de deurwaarder op huurder niveau is ingeschat wordt deze gehanteerd. Indien dit niet het geval is wordt gewaardeerd op basis van ouderdom vordering;

= < 3 maanden	0%
> 3 = < 6 maanden	50%
> 6 = < 12 maanden	75%
> 12 maanden	100%
- Voor vertrokken huurders wordt afgewaardeerd;

Allen	100%
-------	------

Liquide middelen

Liquide middelen worden tegen nominale waarde gewaardeerd. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Woonbron en/of geconsolideerde groepsmaatschappijen.

PASSIVA

Voorzieningen

Voorziening onrendabele toppen

De voorziening onrendabele toppen is gevormd in verband met ingeschatte exploitatieverliezen op investeringen. Deze voorziening wordt nominaal opgenomen zodra het project intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd is. De interne formalisering vindt plaats middels het 2e investeringsbesluit (go- / no go besluit) tijdens de RvB-vergadering cq. definitieve besluit over de aanwending. De materiële vaste activa in ontwikkeling wordt, per project, verlaagd met de 'voorziening onrendabele toppen' zodra deze de betreffende voorziening overstijgt. Bij financiële afwikkeling van het project (na oplevering) wordt op basis van nacalculatie de eventuele onrendabele top definitief bepaald en wordt het verschil verwerkt in het resultaat.

Overige voorzieningen

De 'voorziening pensioenen' is gevormd om bij de toepassing van de huidige regeling in het kader van de vervroegde pensionering een suppletie te geven ter voorkoming van inkomensachteruitgang ten opzichte van de eerdere VUT-regeling. In 2001 is een 'voorziening pensioenen' gevormd ter grootte van de contante waarde van de nog te betalen koopsompolissen aan Centraal Beheer, ter dispensatie van de sectorpensioenregeling van één van de fusiepartners. Op basis van de huidige calculatie is deze aangepast.

De pensioenen zijn ondergebracht bij het pensioenfonds van SPW als toegezegde pensioenregeling. De in het boekjaar verschuldigde pensioenpremies op basis van de lonen/salarissen in het boekjaar creëren derhalve de pensioenlasten. Woonbron heeft de verplichting om tekorten ten opzichte van de minimale dekkingsgraad aan te vullen, maar niet anders dan via toekomstige premies.

Voorziening vermogenstekort dochters

De voorziening vermogenstekort dochters betreft het saldo van het negatieve eigen vermogen van dochters na verrekening met de leningen u/g aan de betreffende dochter.

Langlopende schulden

De leningen worden afgelost op basis van fixe, annuïteiten, lineair of volgens het dynamische kostprijsstelsel. De leningen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. De rentabiliteitswaardecorrectie is in de bedrijfswaarde (MVA in exploitatie) opgenomen.

Voor alle derivaten wordt kostprijs-hedge-accounting toegepast. Dit generieke beleid voor al de derivaten correspondeert met het uitgangspunt in het Treasurystatuut, dat de derivaten slechts alleen ter risicodekking mogen worden ingezet en er geen sprake mag zijn van een 'open positie'.

Verplichtingen uit onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De 'Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' bevat naast de oorspronkelijk verkoopprijs van de verkoop onder voorwaarden (met terugkoopgarantie) tevens het resultaatdeling voor de koper van de inmiddels opgelopen waardeverhoging (zie ook Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden).

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Winst- en verliesrekening

De activiteiten van Woonbron bestaan voornamelijk uit het verhuren en beheren, alsmede verkopen en terugkopen van woningen en ander vastgoed.

Resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd, met uitzondering van de niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedbeleggingen. Conform richtlijn RJ270 wordt hier het aandeel van Woonbron in de jaarlijkse waardeverandering van de verkochte woningen onder voorwaarden als resultaat genomen. Lasten worden opgenomen in het jaar waarin zij voorzienbaar zijn. De behaalde resultaten op financiële vaste activa en effecten zijn verantwoord in het renteresultaat omdat de daarmee gepaard gaande rentelasten daaronder ook zijn opgenomen.

Huren

Op de huren is de derving wegens leegstand en de verwachte oninbare huurdebiteuren in mindering gebracht.

Vergoedingen

De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde kosten en zijn verdeeld in 'afrekenbare' en 'niet afrekenbare' kosten. Voor de afrekenbare kosten vindt jaarlijks, op basis van werkelijke kosten, afrekening c.q. verrekening plaats.

Verkoopresultaten

Hieronder worden de gerealiseerde verkoopopbrengsten tegen verkoopprijzen verantwoord van de verkochte woningen, waarop in mindering is gebracht de bedrijfswaarde van de woningen, inclusief de waarde van (eventuele) afgekochte erfpacht, op het moment van verkoop. Tevens worden hierop de verkoopresultaten van de verkopen vanuit nieuwbouw verkoopprojecten verantwoord.

De bedrijfswaarde verkopen bestaat deels uit actuele waarde en deels uit bedrijfswaarde op basis van verhuur.

Het verkoopresultaat op wederverkopen wordt bepaald door de verkoopomzet te verminderen met de inkooplasten (terugkoop prijs met aankoopkosten) voor de betreffende woning.

Afschrijvingen

De afschrijvingen op 'materiële vaste activa ten dienste van' zijn gebaseerd op verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de annuïtaire methode.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

Voor de onrendabele top van een project wordt een 'voorziening onrendabele toppen projecten' gevormd ten laste van de post 'overige waardeveranderingen vaste activa', zodra het project intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd is. De interne formalisering vindt plaats middels het 2e investeringsbesluit (go- / no go besluit) tijdens de RvB-vergadering dan wel het definitieve besluit over de aanwending. De onderdelen 'Opplussen' en 'Samenvoegen' woningen betreffen projectmatige aanpassingen van woningen waar geen (hogere) huuropbrengsten of looptijdverlenging tegenover staan. Deze onderdelen worden, op factuurbasis, tevens op de post 'overige waardeveranderingen vaste activa' verantwoord.

Lonen en salarissen

De post lonen en salarissen omvat de totale salarissom inclusief vakantietoeslag, overwerktoeslagen, gratificaties en overige toeslagen. Dit betreft werknemers die binnen het kader van een arbeidsovereenkomst werkzaam zijn. Terugontvangen gelden vanuit de AWBZ zijn in mindering gebracht.

Lasten onderhoud

De uitgaven van planmatig onderhoud worden ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht, voor zover de werkzaamheden ultimo boekjaar daadwerkelijk zijn uitgevoerd. Aanbesteed maar nog niet uitgevoerd planmatig onderhoud wordt ten laste gebracht van het jaar van uitvoering, over het algemeen het volgende boekjaar. De onderhoudslasten zijn inclusief de kosten van dagelijks onderhoud.

Lasten Leefbaarheid

Hieronder worden de directe lasten met betrekking tot 'Leefbaarheid woonomgeving' verantwoord.

Rentebaten en -lasten

De rentebaten/rentelasten worden tijdsevenredig toegerekend aan het boekjaar. Eventuele boeterente bij vervoegde aflossing wordt geactiveerd en wordt ten laste van het resultaat gebracht conform verloop van de nieuwe lening. Aan projectinvesteringen wordt, voor zover gefinancierd met vreemd vermogen, rente tijdens de bouw toegerekend op basis van gemiddelde vermogenskostenvoet per ultimo vorig jaar. De mate van financiering met vreemd vermogen wordt bepaald op basis van de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen per ultimo vorig jaar.

Mutatie bedrijfswaarde

De mutatie bedrijfswaarde geeft de waardeverandering weer in de bedrijfswaarde per 31 december 2010 ten opzichte van de bedrijfswaarde per 31 december 2009, voor zover dit niet gerealiseerde kapitaalsmutaties (verkopen, sloop, aankoop, nieuwbouw e.d.) betreffen. De mutatie bestaat voornamelijk uit het vervallen van de jaarlaag, huurbeleidswijziging, parameterwijzigingen en verkoopverwachtingen.

In de mutatie bedrijfswaarde zit tevens de mutatie rentabiliteitswaardecorrectie opgenomen.

De rentabiliteitswaardecorrectie vertegenwoordigt het toekomstig rentevoordeel van de huidige leningenportefeuille ten opzichte van de disconteringsvoet in de bedrijfswaarde. Veranderingen in de rentabiliteitswaardecorrectie worden naast het vervallen van de jaarlaag veroorzaakt door het afsluiten van nieuwe leningen cq renteconversies in de huidige leningen tegen een rentepercentage dat afwijkt van de disconteringsvoet in de bedrijfswaarde (5,25%).

Vennootschapsbelasting

Het resultaat-effect in de jaarrekening wordt veroorzaakt door zowel het fiscale jaarresultaat als de mutatie in de belastinglatentie (actief dan wel passief). Doordat de fiscale jaarresultaatbepaling op onderdelen afwijkt van de commerciële resultaatbepaling (als gevolg van permanente verschillen zoals investeringsaftrek of niet aftrekbare kosten) ontstaat, ten opzichte van het commerciële resultaat, effectieve belastingdruk die afwijkt van het formele belastingtarief.

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING VASTE

ACTIVA

Immateriële vaste activa

1) Immateriële vaste activa

(Bedragen x € 1.000,-)	2010	2009
Saldo Primo	6.752	0
+ investeringen	1.564	6.752
- Desinvesteringen	0	0
- Afschrijvingen in het boekjaar	-1.144	0
TOTAAL ULTIMO	7.172	6.752

(Bedragen x € 1.000,-)	2010	2009
Aanschafwaarde	8.315	6.752
Gecumuleerde afschrijvingen	-1.144	0
TOTAAL	7.172	6.752

De afschrijvingstermijnen voor immateriële vaste activa bedraagt:

e-Woonbron: 5 jaar

Afschrijving vindt plaats vanaf moment van ingebruikname.

Materiële vaste activa

2) Materiële vaste activa in exploitatie

(Bedragen x € 1.000,-)	31-12-2010	31-12-2009
Bedrijfswaarde	2.103.848	2.008.128
Historische kostprijs	0	0
MATERIËLE VASTE ACTIVA ULTIMO	2.103.848	2.008.128

(Bedragen x € 1.000,-)	2010	2009
Bedrijfswaarde primo	2.008.128	1.819.074
Mutaties in bedrijfswaarde		
Mutatie bedrijfswaarde in resultatenrekening	115.287	129.415
Bij: investeringen (enkelvoudig)	68.831	130.392
Bij: overheveling van voorraad woningen voor verkoop	265	447
Af: overheveling naar voorraad woningen voor verkoop	-20	-185
Af: desinvesteringen verkopen	-85.627	-73.483
Mutatie lege 'teruggekochte' woningen	-1.991	3.137
Af: desinvesteringen sloop	-1.026	-668
BEDRIJFSWAARDE ULTIMO	2.103.848	2.008.128

De bedragen genoemd onder het kopje (des)investeringsbeleid onderscheiden zich van de bedragen in de tabel 'materiële vaste activa in exploitatie' omdat het hier de mutatie in de bedrijfswaarde betreft als gevolg van gewijzigd toekomstig beleid. In de tabel 'materiële vaste activa in exploitatie' gaat het om de waarde van het in 2010 verkochte, gesloopte of verbeterde bezit.

Voor de toelichting op de autonome mutatie bedrijfswaarde verwijzen u naar op de geconsolideerde toelichting balans en winst- en verliesrekening, onderdeel materiële vaste activa. Het verschil tussen de geconsolideerde autonome mutatie bedrijfswaarde en de enkelvoudige autonome mutatie bedrijfswaarde is gelegen in de verkoopkosten van de verkoop onder voorwaarde. In de geconsolideerde versie wordt voor circa € 1,0 miljoen verkoopkosten uitgevoerd door Woonbron Makelaars BV in de consolidatieslag geëlimineerd.

3) Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Saldo Primo	622.902	540.515
mutatie uit terugkopen	-8.815	-30.995
mutatie uit verkopen	111.329	110.101
mutatie uit waardeveranderingen	-12.198	3.281
TOTAAL ULTIMO	713.218	622.902

In 2010 zijn 334 eenheden teruggekocht en 1.240 eenheden verkocht onder voorwaarden (inclusief wederverkopen). De waardeverandering in de gemeente Delft was in 2010 per saldo nog positief (begin 2010 een stijging gevolgd door een daling later in het jaar). Voor de overige vestigingen gold een waardedaling van 1,1% tot 8% in gemeente Spijkenisse.

4) Activa in ontwikkeling

(Bedragen x 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
Geboekte kosten projecten	61.941	93.047
TOTAAL	61.941	93.047

(Bedragen * 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
Geactiveerde kosten primo	93.047	132.374
Bij: Investerings	88.353	121.511
Af: overheveling naar activa in exploitatie	-72.735	-119.551
Af: overheveling naar activa ten dienste van	-822	0
Af: afwaardering onrendabel deel	-45.901	-41.287
Geactiveerd per ultimo	61.941	93.047

De projecten in ontwikkeling betreffen ofwel huureenheden ofwel Te Woon eenheden. Binnen Te Woon bepaalt de klant de keuze van de exploitatievorm. De keuze kan worden gemaakt tussen 'reguliere huur', 'huurvast', 'Koopgarant' en 'Koopcomfort'. Omdat vooraf onduidelijk is in welke mate Te Woon zal uitmonden in 'verkocht', worden de Te Woon eenheden volledig verantwoord onder materiële vaste activa.

5) Activa ten dienste van de exploitatie

(Bedragen x € 1000)	2010	2009
Saldo Primo	19.969	19.762
+ Investerings	2.283	820
- Desinvesteringen	0	0
- Afschrijvingen in het boekjaar	-640	-613
Totaal Ultimo	21.612	19.969
De afschrijvingstermijnen voor activa ten dienste van de exploitatie bedragen:		
Bedrijfspan	35 jaar	
Verbouwing bedrijfspan	15 jaar	
Installaties	20 jaar	
Herinrichting binnenterrein	10 jaar	
Wagenpark	5 jaar	

Het wagenpark wordt afgeschreven tot een restwaarde, groot 10% van de aanschafwaarde.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

6) Deelnemingen

	Enkelvoudig 31-12-2010	Afwaardering lening	Voorziening tekort dochters	Eigen vermogen
Dochter Woonbron Holding BV	440			440
Dochter ZPP Beheer BV	19			19
Dochter ZPP Exploitatie BV	19			19
Dochter Woonbron Blauw BV	8			8
Dochter Rederij De Rotterdam BV	21.092			21.092
Dochter Woonbron Makelaars BV	470			470
Dochter Woonbron Ontwikkeling BV	0		2.095	-2.095
Dochter Woonbron Energiek	17			17
Dochter Buurtbeheerbedrijf Spijkvliet BV	20	181		-161
Aandelen in NV Stadsherstel Rotterdam (3% deelneming)	243			243
Deelneming in NV Stadsherstel Drechtsteden (20% deelneming)	795			795
Deelneming in VOF OMO (50% deelneming)	213			213
Deelneming in WOM Mathenesserkwartier BV (33,3% deelneming)	792			792
Warmtebedrijf	80			80
Aandelen in Warmtebedrijf NV (0,3% deelneming)	1.000			1.000
Deelneming in Kristal NV (18,7% deelneming)	209			209
Deelneming in WoonQuest (8,25% deelneming)	1			1
TOTAAL	25.418	181	2.095	23.142

Verloop 2010

(Bedragen x € 1000)	2010	2009
Saldo primo	4.743	3.603
Investerings in aandelenkapitaal	120	596
Investerings in agio	170.000	0
Desinvesteringen	-1.041	0
Resultaat / (af) waardering deelneming	-43.459	-58.402
Afwaardering lening mbt deelneming (mutaties)	-104.646	58.325
Mutatie voorziening vermogenstekort dochters	-299	621
TOTAAL ULTIMO	25.418	4.743

Vanuit NV Stadsherstel Historisch Rotterdam heeft in 2010 geen winstuitkering in de vorm van stockdividend plaatsgevonden.

Na de afwaardering naar reële waarde (gelijkgesteld aan het aandeel van het eigen vermogen) van VOF OMO in 2008 op basis van een negatief resultaat in 2008, is in 2010 een positief resultaat behaald en dus conform dezelfde methode weer opgewaardeerd.

Ook voor Wijk Ontwikkelmaatschappij Mathenesserkwartier heeft in 2008 afwaardering plaatsgevonden naar lagere reële waarde en was er in 2010 sprake van een positief resultaat, waardoor ook hier sprake is van een opwaardering conform dezelfde methode.

Ten behoeve van de verbetering van de verhouding eigen vermogen/ vreemd vermogen van de Rederij de Rotterdam is een deel (€ 170 miljoen) van de lening omgezet in agio en daarnaast een afwaardering van € 39,2 miljoen.

7) Actieve belastinglatentie

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Saldo primo	10.780	4.493
Mutatie vanuit fiscaal resultaat	934	8.267
Mutatie vanuit (tijdelijk verschil waardering fiscaal/commercieel)	-185	-1.980
TOTAAL ULTIMO	11.529	10.780

Voor het fiscaal resultaat zijn de richtlijnen van de VSO II gevolgd.

De verschilbepaling van de tijdelijke waarderingsverschillen komende met name voort uit de navolgende balansposten:

- Materiële vaste activa in exploitatie; alleen voor de woningen die in de komende 5 jaar gepland staan om verkocht te worden
- Financiële vaste activa; (dis)agio leningen u/g
- Voorraad woningen voor verkoop; teruggekochte Koopgarant en Koopcomfort eenheden
- Langlopende schulden; (dis)agio leningen o/g

8) Financiële vaste activa groepsmaatschappijen:

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
Krispijn Wonen	0	19.739
Woonhotel	897	870
Rederij De Rotterdam	63.392	104.564
TOTAAL	64.289	125.173

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Saldo Primo	125.173	66.850
Toevoeging	24.209	96.027
Omzetting naar agio	-170.000	0
Aflossing	-19.739	-940
Afwaardering lening	104.646	-36.764
SALDO ULTIMO	64.289	125.173

Door de omzetting van een deel van de lening (€ 170 miljoen) naar agio en de daarbij gepaard gaan van de verhouding eigen/ vreemd vermogen. Is er geen sprake meer van negatief eigen vermogen van de Rederij de Rotterdam. De afwaardering van de lening aan de rederij de Rotterdam van vorig jaar in verband met negatieve eigen vermogenstand (€ 104 miljoen, waardoor het saldo op € 125 miljoen in 2009 uitkwam) is daarmee komen te vervallen.

9) Overige financiële vaste activa

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Saldo primo	48.600	73.962
Toevoeging	10.620	42
Aflossing	-9.029	-3.792
Overige mutaties	0	-21.612
TOTALE ULTIMO	50.191	48.600

	Geactiveerde boeterente	Leningen personeel	Vorderingen overig	Leningen deposito	Beleggingen	Totaal
Balans per 1-1-2010	1.804	39	7.757	0	39.000	48.600
Toevoeging	0	35	10.585	0	0	10.620
Aflossing/afschrijving	-437	-41	-8.551	0	0	-9.029
Overige mutaties	0	0	0	0	0	0
BALANS PER 31-12-2010	1.367	33	9.791	0	39.000	50.191

*Bij de post vorderingen overig in het verloopoverzicht is er voor € 10,4 miljoen aan margin calls toegevoegd.

Er zijn geen leningen aan bestuurders verstrekt.

De participanten van Woonquest hebben de lening kwijtgescholden en komt niet in de onderstaande specificatie meer voor. In het verloopoverzicht zit de aflossing van de lening verwerkt voor een bedrag van € 35.625,- bij de post aflossingen/afschrijvingen.

De beleggingen betreft certificaten (resp. € 33 miljoen en € 6 miljoen) van het Wooninvesteringsfonds. De rente is 4,5% er zijn geen zekerheden voor gesteld.

De leningen aan verbindingen, niet groepsmaatschappij, betreffen:

Verbinding	Bedrag	Condities	Zekerheden
Stichting Vastgoedservice	261.759	Lineair, rente 4,1% tot 31-12-2012	Geen
Stichting De Plint	142.354	Lineair, rente 5% tot 1-12-2011	Geen
Stichting Welzijn Hoogvliet	282.410	Annuitair, rente 5% tot 30-10-2013	Geen
Stichting Volkshuisvesting & Stadsvernieuwing	758.628	Annuitair, rente 9,75% tot 1-7-2022	Geen
Stichting exploitatie kantoorpand	808.906	Fix, rente 4,25%	Geen

De deelnemingen worden nader toegelicht in hoofdstuk 8 'deelnemingen en overige verbindingen'.

10) Voorraad woningen voor verkoop

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Saldo primo tegen inkoopprijs	5.668	13.840
Mutaties	2.903	-8.172
TOTAAL ULTIMO	8.571	5.668

De voorraad woningen voor verkoop van € 8,6 miljoen bestaat uit opgeleverde woningen van koopprojecten die nog niet verkocht zijn, dan wel waarvan de formele overdracht nog niet heeft plaatsgevonden. De waardering van deze woningen vindt plaats tegen de verwachte verkoopprijs (eventueel na aftrek van de korting). Daarbij wordt de inschatting gemaakt voor de mate van verkoopbaarheid en wordt een deel van het bezit voorzichtigheidshalve gewaardeerd op bedrijfswaarde op basis van verhuur.

11) Voorraden

Geen nadere toelichting noodzakelijk.

12) Onderhanden werk

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
Onderhanden werk eigen onderhoudsdienst	288	464
Onderhanden werk herstructurering	5.146	9.719
TOTAAL	5.434	10.183

Het onderhanden werk herstructurering betreft de boekwaarde van de volledig leeggekomen, te slopen, woningblokken in het kader van de herstructurering Groene Hagen Tuin Hoven (IJsselmonde). Deze post wordt bij formele overdracht aan het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam in rekening gebracht.

13) Huurdebiteuren

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
Achterstanden	6.313	6.400
Afwaardering voor oninbaar geachte vorderingen	-4.740	-3.511
TOTAAL	1.573	2.890

Verloop afwaardering voor dubieuze vorderingen

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
Afwaardering primo	-3.510	-3.391
Afboeking derving oninbaar	792	451
Mutatie vanuit wijziging samenstelling huurachterstanden	-2.022	-570
TOTAAL ULTIMO	-4.740	-3.510
voorstanden per ultimo	-4.018	-3.774

14) Overige vorderingen

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
Debiteuren	12.381	10.298
Afwaardering voor oninbare geachte vorderingen	-864	-1.223
TOTAAL	11.517	9.076

15) Overlopende activa

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
Nog te ontvangen posten Rederij De Rotterdam	793	410
Te ontvangen posten projecten	4.718	5.948
Rekening courant inzake projecten	0	40.304
Nog niet vervallen Rente	3.981	1.755
Overig	25.789	7.951
TOTAAL	35.281	56.368

Specificatie overig

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
Rekening courant diverse	21.636	1.904
Rekening courant st. vhw en stadsvernieuwing	944	832
Door te belasten aan derden	1.604	1.576
Verzekering 2011	109	500
Nog te ontvangen subsidie	500	1.160
Facturen bestemd voor 2011	472	661
Af te rekenen stook- en servicekosten	370	0
Overige	155	1.318
TOTAAL	25.789	7.951

De ontvangen posten projecten betreffen met name nog te ontvangen projectsubsidies en te verrekenen BTW vanuit definitieve afwikkelingen projecten. De rekening courantverhouding inzake projecten betreft de voorfinanciering van projecten van Woonbron Ontwikkelbedrijf BV.

16) Liquide middelen

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
Kas	60	59
Bank	21.829	10.000
Kruisposten	85	0
TOTAAL	21.974	10.059

PASSIVA

Eigen vermogen

17) Algemene bedrijfsreserve

Verloop eigen vermogen in enkelvoudige balans:

	Primo 2010	Mutatie Woonbron	Mutatie Geconsolideerde deelnemingen	Ultimo 2010
Het geplaatste kapitaal				0
Agio				0
Herwaarderingsreserve				0
Andere wettelijke reserves				0
Statutaire reserves				0
Overige reserves	781.266	78.527	-58.511	801.282
Resultaat vorig boekjaar	20.016	-78.527	58.511	0
Resultaat boekjaar	0	79.670	-43.370	36.300
TOTAAL	801.282	79.670	-43.370	837.582

	Primo 2009	Mutatie Woonbron	Mutatie Geconsolideerde deelnemingen	Ultimo 2009
Het geplaatste kapitaal				0
Agio				0
Herwaarderingsreserve				0
Andere wettelijke reserves				0
Statutaire reserves				0
Overige reserves	903.331	-32.854	-89.211	781.266
Resultaat vorig boekjaar	-122.065	32.854	89.211	0
Resultaat boekjaar	0	78.527	-58.511	20.016
TOTAAL	781.266	78.527	-58.511	801.282

Voorzieningen

19) Voorziening onrendabele toppen

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Saldo primo	92.403	90.962
Bij: dotatie / nieuwe besluiten	42.416	90.496
Af: overboeking naar activa in ontwikkeling	-55.958	-89.055
TOTAAL	78.862	92.403

20) Voorziening vermogenstekort dochters

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Saldo primo	2.394	1.773
Mutatie vanuit resultaat Woonbron Ontwikkelbedrijf BV	-299	786
Vrijval op basis van resultaat Woonbron Makelaars BV	0	-165
SALDO ULTIMO	2.095	2.394

De voorziening vermogenstekort dochters betreft daarmee ultimo 2010 per saldo het positieve eigen vermogen van dochter Woonbron Ontwikkelbedrijf BV (voor 100%).

21) Overige voorzieningen

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Saldo primo	207	73
Bij: dotatie	1.174	134
Af : onttrekkingen	-207	0
TOTAAL	1.174	207

De dotatie van € 1,2 miljoen betreft pensioenvoorziening. Voor een beperkt deel van het personeelsbestand (van één van de fusiepartners van voormalig DelftWonen) is destijds de pensioenregeling ondergebracht bij Centraal Beheer. Deze voorziening is echter niet voldoende gebleken. Met de betaling van de bijdrage voor de verzekering in 2010 was de voorziening leeg. Op basis van de meest recente toevoegingen en aannames op het gebied van demografie en prijsstijgingen is de voorziening opnieuw aangevuld. Voor het overige deel heeft Woonbron de pensioenregeling ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds van het SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties). Hierbij heeft Woonbron geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in het geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.

Langlopende schulden

22) Leningen

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Saldo primo	1.443.930	1.258.064
Bij: nieuwe storting	265.900	408.350
Bij: klim	0	163
Af: reguliere aflossing	-161.073	-213.419
Af: vervroegde aflossingen	-81.524	-9.228
TOTAAL LENINGEN ULTIMO	1.467.233	1.443.930
Overheveling aflossing komend jaar naar kort lopende schulden	-88.100	-130.989
	1.379.133	1.312.941

Verantwoording langlopende leningen

Voor de langlopende leningen geldt WSW-borging. In 2008 is hiervoor op het gehele bezit hypothecaire zekerheid gesteld (ten behoeve van het WSW).

Opgesplitst naar restant looptijd van de leningen is de nominale leningenportefeuille als volgt opgebouwd:

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
Leningen o/g <= 5 jaar	445.192	512.231
Leningen o/g > 5 jaar	1.022.041	931.699
TOTAAL	1.467.233	1.443.930
Gemiddelde rentevoet per ultimo	3,49%	3,68%

Voor alle derivaten wordt kostprijs-hedge-accounting toegepast. Dit betekent dat deze gekoppeld zijn aan leningen en tegen de nominale waarde (€ 0,-) worden meegenomen. De marktwaarde van de derivaten afzonderlijk behelst per ultimo 2010 circa € 34 miljoen negatief.

In 2009 is voor € 160 miljoen aan leningen aangetrokken zonder WSW-garantie. In het bancaire convenant inzake de lening zijn aanvullende eisen gesteld aan o.a. de 'Loan to Value' en de ICR (eind 2010 dient de voortschrijdende 4 kwartaals ICR 1,2 te bedragen). Score ICR 2010 was 1,28 en hierbij wordt voldaan aan de vereiste die zijn gesteld.

23) Verplichtingen uit onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Saldo primo	587.402	500.329
Mutatie uit terugkopen	-8.269	-25.732
Mutatie uit verkopen	112.991	110.101
Mutatie uit waardeveranderingen	-5.776	2.703
TOTAAL ULTIMO	686.348	587.402

In 2010 zijn 334 eenheden teruggekocht en 1.240 eenheden verkocht onder voorwaarden (inclusief wederverkopen).

24) Waarborgsommen

Geen nadere toelichting noodzakelijk.

Kortlopende schulden

25) Schulden aan kredietinstellingen

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
overheveling aflossingen komend jaar van langlopende leningen	88.100	130.997
kasgeldleningen	0	0
rekening courant faciliteit banken	0	10.000
TOTAAL SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN	88.100	140.997

Per 31 december 2010 bedroeg de kredietfaciliteit (zonder bancaire zekerheden) van Woonbron € 45 miljoen.

26) Schulden aan leveranciers

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Totaal schulden aan leveranciers	6.719	19.312
TOTAAL SCHULDEN AAN LEVERANCIERS	6.719	19.312

27) Schulden aan groepsinstellingen

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.039	0
TOTAAL SCHULDEN AAN LEVERANCIERS	1.039	0

28) Belastingen

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Belastingen	2.948	518
BELASTINGEN	2.948	518

Dit betreft overdrachtsbelasting en BTW.

29) Overige schulden

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
Nog te betalen diversen	320	8.771
TOTAAL OVERIGE SCHULDEN	320	8.771

30) Overlopende passiva

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
Overige verplichtingen / overig	27.314	38.234
voorstanden huurdebiteuren	4.559	3.774
te betalen interest	27.297	26.175
TOTAAL OVERLOPENDE PASSIVA	59.170	68.183

Specificatie overige verplichtingen / overig:

31-12-2010

31-12-2009

Nog te betalen inzake onderhoud	2.979	2.558
Nog te betalen inzake projecten	11.243	24.536
Nog te betalen inzake sal/pensioen/soc.In	1.719	1.288
Vooruitontvangen huurtoeslagen	1.273	1.589
Overlopende vakantie uren	2.982	1.556
Af te rekenen met WIF	6	479
Nog te betalen kosten leefbaarheid	1.383	167
Nog te betalen inzake servicekosten	1.527	342
Nog te ontvangen facturen uitzendkrachten	14	99
Nog te betalen diverse	2.469	2.211
Nog te betalen erfpacht	404	385
Nog te betalen zakelijke lasten	392	600
Nog te betalen kosten E-Woonbron	7	520
Nog te betalen apparaatskosten	0	437
Overige	917	1.467
TOTAAL OVERIGE VERPLICHTINGEN /OVERIG	27.314	38.234

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN:

Lease contracten: De verplichting vanuit de leasecontracten ten behoeve van de dienstauto's bedraagt € 2,7 miljoen. Deze verplichting ligt volledig binnen de periode van 5 jaar. Hierbinnen is de verplichting circa € 0,8 miljoen korter dan 1 jaar.

Woonbron heeft de verplichting om tekorten ten opzichte van de minimale dekkinggraad, maar niet anders dan via toekomstige premies van het pensioenfonds aan te vullen. De dekkinggraad is, als gevolg van de kredietcrisis, in het laatste kwartaal van 2008 onder de minimale dekkinggraad van 105% gedaald. In 2009 is door het aantrekken van de aandelenmarkt de minimale dekkinggraad van 105% weer gehaald. De in januari 2011 door SPW gepubliceerde voorlopige dekkinggraad per 31 december 2010 bedraagt echter met 104% onder de minimale dekkinggraad. Conform de landelijke afspraken zijn vooralsnog echter geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

De WSW-obligo voortkomend uit de WSW-borging van de leningen bedraagt per 31 december 2010 € 54,6 miljoen.

In de categorie activa in ontwikkeling en onderhanden projecten is de realisatie van de projectkosten opgenomen. De restant verplichting tot aan de totale bouwkosten bedraagt € 32 miljoen.

Voor aansprakelijkheden vanuit deelnemingen wordt verwezen naar het onderdeel 'gegevens deelnemingen' (hoofdstuk 8).

Voor de lening ad € 63,4 miljoen (rentepercentage 5,048%) aan de Rederij De Rotterdam BV is hypothecaire zekerheidsstelling verkregen. Voor leningen aan overige geconsolideerde deelnemingen zijn geen zekerheden gesteld.

Voor Woonbron Ontwikkelbedrijf BV is een instandhoudingsverklaring afgegeven tot 29 maart 2012. Voor Rederij De Rotterdam BV is een instandhoudingsverklaring afgegeven tot 10 mei 2012.

Woonbron vormt een fiscale eenheid met dochterbedrijf Woonbron Holding BV en de daarin geconsolideerde dochterbedrijven; Woonbron Makelaars BV, Rederij De Rotterdam BV, Woonbron Blauw BV, ZPP Beheer BV, ZPP Exploitatie BV en Woonbron Ontwikkelbedrijf BV. Voor Woonbron geldt daarmee inzake de Vennootschapsbelasting hoofdelijke aansprakelijkheid. Woonbron vormt voor de BTW een fiscale eenheid met Woonbron Makelaars BV.

ONDERHOUDSFONDSEN VVE'S:

Woonbron had in 2010 circa 12.820 eenheden in bezit, in VvE's. In 2010 zijn voor deze VvE's de jaarrekening 2009 en daarbij behorende onderhoudsfonds voor 2010 en verder, vastgesteld. Totaal zat hierin voor circa € 46,9 miljoen aan onderhoudsfondsen opgenomen, waarvan het aandeel van het bezit van Woonbron circa € 33,3 miljoen bedroeg.

VOF'S:

Woonbron neemt deel in 'Vastgoed Woonhotel VOF' en 'VOF OMO'. Hierbij geldt dat Woonbron hoofdelijke aansprakelijkheid draagt.

BANKGARANTIE € 7,5 MILJOEN:

Er loopt een juridisch dispuut tussen dochtervennootschap Rederij De Rotterdam BV en haar voormalig technisch leverancier Imtech, waarbij zowel de leverancier als Rederij De Rotterdam B.V. de tegenpartij een vordering oplegt. Woonbron heeft inzake deze claim een garantie ter grootte € 7,5 miljoen ten gunste van Imtech gesteld. Imtech heeft een concerngarantie gesteld van € 15 miljoen ten gunste van Rederij De Rotterdam B.V. De vordering van de leverancier van ca. € 10,2 miljoen, is gedurende 2010 door de (arbitrage) rechter afgewezen en in een tussenvonnis is voorlopig ca. € 2,6 miljoen aan Rederij De Rotterdam BV toegewezen.

CAO uitkomst inzake persoonsgebonden recht op opleidingen:

Eind 2009 zijn de CAO besprekingen afgerond met daarin onder andere het persoonsgebonden recht op opleidingen ad € 4.500,- per medewerker over de periode van 5 jaar. Wel is er rekening gehouden in de jaarbegroting 2011 en de meerjarenbegroting met een jaarlijks bedrag van (€ 4.500,- / 5 =) € 900,- per formatieplaats, waardoor het effect van deze kosten zijn inbegrepen in de bedrijfswaarde per 31-12-2010.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

31) Huren

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Woningen en bedrijfsruimten	208.616	206.452
af: Derving leegstand	-4.740	-4.077
af: Derving leegstand besloten	-4.185	-5.530
af: Derving oninbaar	-2.022	-1.442
TOTAAL	197.668	195.402

32) Vergoedingen

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Vergoedingen levering goederen en diensten	18.131	17.057
af: Derving wegens leegstand	-429	-314
af: Derving wegens leegstand besloten	-294	-306
Te Verrekenen met huurders	-209	-511
TOTAAL	17.199	15.926

Dit betreft de vergoedingen die de huurders, naast de netto huur, verschuldigd zijn voor de levering van o.a. de diensten; energie, huismeesters, schoonmaak en groenonderhoud. De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde kosten en zijn verdeeld in 'afrekenbare' en 'niet afrekenbare' kosten. Voor de afrekenbare kosten vindt jaarlijks, op basis van werkelijke kosten, afrekening c.q. verrekening plaats. De vergoedingen die niet ontvangen kunnen worden in verband met leegstand worden als last genomen, verantwoord als verlaging van de totale vergoedingen.

33) Overheidsbijdrage

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Subsidie vogelaarwijken	1.397	1.546
BWS jaarlijkse bijdrage, miva bijdrage e.d.	834	587
TOTAAL	2.231	2.133

De bijdrage ten behoeve van opleidingskosten wordt door het Rijk verstrekt aan bedrijven die training en opleidingen (deels) verzorgen vanuit het eigen bedrijf. De ontvangen bijdrage is gerelateerd aan interne kosten met betrekking tot opleidingen van voorgaande jaren. In 2010 hebben we subsidie ontvangen van de Vogelaarwijken voor de vestiging Delfshaven. De overheidsbijdragen bestaan uit de gemeentelijke bijdragen in het kader van de WVG-regeling (MIVA woningen) en particuliere woningverbetering, alsmede de jaarlijkse bijdragen van BWS-subsidie.

34) Verkoopresultaat woningen/erfpacht

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Opbrengst vrije verkopen	7.487	5.018
Boek-/bedrijfswaarde verkopen	-5.145	-4.956
Overige verkooplasten	-116	-85
TOTAAL VERKOOPRESULTAAT	2.225	-22

De verkoop van een complex aan een collega corporatie in Delft was niet in de bedrijfswaarde opgenomen en levert hiermee een positief resultaat.

35) Overige bedrijfsopbrengsten

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Vergoedingen / verrichte diensten	6.498	6.510
Omzet aan derden door geconsolideerde deelnemingen	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	2.744	2.167
TOTAAL	9.242	8.677

Dit betreft onder meer vergoedingen inzake het voeren van het beheer van woningen/complexen voor derden/VvE's, doorberekening van het projectteam ten laste van projecten en vergoedingen inzake advisering en ondersteuning van derden op het gebied van Te Woon en organisatieontwikkeling.

36) Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Afschrijvingen	1.191	96
TOTAAL	1.191	96

In verband met de waardering van de materiële vaste activa op bedrijfswaarde, betreft de afschrijving alleen de activa ten dienste van de exploitatie. De afschrijving van de kantoorpanden (in eigen bezit) ten dienste van de exploitatie wordt verantwoord onder de huisvestingslasten.

37) Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Overige waardeverandering	46.757	59.664
TOTAAL	46.757	59.664

In deze post 'overige waardeverandering materiële vaste activa' zijn onrendabele investeringen van ingrepen en de projectresultaten bij financiële afwikkeling van opgeleverde projecten opgenomen.

38) Erfpacht

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Erfpachtcanon	71	119
TOTAAL	71	119

39) Lonen en salarissen

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Totaal Brutosalarissen	34.308	34.315
Ontvangen ziekengelden	-124	-114
TOTAAL	34.185	34.201

40) Sociale lasten en pensioenen

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Pensioenlasten	4.334	4.225
Overige sociale lasten	8.088	6.382
TOTAAL	12.422	10.607
Aantal formatieplaatsen bedroeg per ultimo	687,1	703,6

Pensioenlasten:

Voor een beperkt deel van het personeelsbestand (van één van de fusiepartners van voormalig Delft Wonen) is destijds de pensioenregeling ondergebracht bij Centraal Beheer. Deze voorziening is echter niet voldoende gebleken. Derhalve is op basis van de meest recente toevoegingen en aannames op het gebied van demografie en prijsstijgingen de voorziening aangevuld. De aanvulling is verantwoord onder de post pensioenlasten.

41) Lasten onderhoud

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Planmatig Onderhoud	18.584	25.540
Mutatie Onderhoud	5.728	9.506
Reparatie Verzoeken	9.922	11.958
Doorberekend Onderhoud	-500	-368
TOTAAL ONDERHOUD	33.734	46.636

Het onderhoud bestaat uit de kosten van derden, de kosten van materiaalverbruik en eigen aannemerij (interne doorbelasting).

In de VvE-bijdragen zit tevens voor € 12,7 miljoen ten behoeve van onderhoud inbegrepen. Deze kosten zijn als VvE-bijdrage verantwoord. Een deel van dit bijdragedeel wordt toegevoegd aan het onderhoudsfonds van de VvE (zie 'niet in de balans opgenomen verplichtingen').

Onderhoud uitgevoerd door eigen dienst als aftrekpost van de onderhoudslasten

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Omzet eigen aannemerij	6.453	6.416

Dit betreft de omzet van de eigen aannemerij ten behoeve van hoofdzakelijk niet planmatig onderhoud van Woonbron. De kosten van de eigen aannemerij zijn opgenomen bij de kostensoorten lonen en salarissen, sociale lasten en overige bedrijfslasten. De genoemde omzet is derhalve van de onderhoudslasten afgetrokken.

42) Leefbaarheid

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Leefbaarheid	4.556	6.247
TOTAAL	4.556	6.247

Onder de post leefbaarheid zijn opgenomen kosten voor specifieke activiteiten ten behoeve van behoud en/of verbetering van de leefbaarheid van wijken/buurtten waar Woonbron bezit heeft. Hierbij zijn de kosten voor wijkveiligheid, participatie, buurtbemiddeling en de 'Woonbron geeltjes' inbegrepen.

43) Overige bedrijfslasten

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Uitzendkrachten	559	3.637
Overige personeelskosten	2.329	2.700
Huisvestingskosten	3.864	4.371
Algemene kosten	5.387	7.506
Belastingen	13.672	14.121
Verzekeringen t.b.v. exploitatielasten	855	790
Overige direct exploitatie lasten	20.737	16.203
VvE bijdrage	19.673	18.625
Project ontwikkeling	431	917
Diverse	7.016	10.218
TOTAAL	74.522	79.086

Onder de post diversen vallen met name kosten ter ondersteuning van de bedrijfsvoering van Woonbron, zoals automatiseringskosten (€ 3,0 miljoen), telefoonkosten (€ 0,5 miljoen), inventaris en kantoorbenodigdheden (€ 0,1 miljoen), repro & drukwerk (€ 0,3 miljoen), externe kosten communicatie (€ 0,5 miljoen), portiekosten (€ 0,5 miljoen), contributies/bijdragen (€ 0,7 miljoen), catering (€ 0,2 miljoen), duurzaamheid (kosten € 0,9 miljoen en ontvangen subsidies € 1,2 miljoen = -0,3 miljoen) kosten Aedex (€ 0,1 miljoen), verzekeringen werkapparaat (€ 0,3 miljoen), reorganisatiekosten (€ 0,9 miljoen) en meerdere kleinere posten.

In de post algemene kosten zit voor 2010 € 0,4 miljoen aan kosten doorbelast door onze huisaccountant (Deloitte). Deze kosten laten zich als volgt specificeren:

- werkzaamheden jaarrekeningcontrole € 343.000
- overige controle werkzaamheden € 32.000

Daarnaast zijn door de belastingadviseurstak van Deloitte de volgende kosten doorbelast:

- fiscale adviezen 2010 € 148.000
- aangifte vpb € 27.000

RENTERESULTAAT

44) Rentebaten

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Rente lange termijn beleggingen	7.661	1.880
Toegerekende rente onr. Zaken t.d.v. exploitatie	1.380	1.090
Toegerekende rente lege woningen	0	542
Rente tijdens de bouw	566	0
Overige rentebaten	1.227	9.473
TOTAAL	10.834	12.985

45) Rentelasten

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Rente leningen	67.522	58.149
Overige rentelasten	771	4.574
TOTAAL	68.293	62.722

46) Mutatie bedrijfswaarde

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Mutatie Bedrijfswaarde	115.287	129.415
TOTAAL	115.287	129.415

De mutatie bedrijfswaarde geeft de waardeverandering weer in de bedrijfswaarde per 31 december 2010 ten opzichte van de bedrijfswaarde per 1 januari 2010, voor zover dit niet gerealiseerde kapitaalsmutaties (verkoop, sloop, aankoop, nieuwbouw e.d.) betreffen. De mutatie bestaat voornamelijk uit het vervallen van de jaarlaag, huurbeleidswijziging, parameterwijzigingen en verkoopverwachtingen.

In de mutatie bedrijfswaarde zit tevens de mutatie rentabiliteitswaardecorrectie opgenomen.

De rentabiliteitswaardecorrectie vertegenwoordigt het toekomstig rentevoordeel van de huidige leningenportefeuille en derivaten ten opzichte van de disconteringsvoet in de bedrijfswaarde.

Veranderingen in de rentabiliteitswaardecorrectie worden naast het vervallen van de jaarlaag veroorzaakt door het afsluiten van nieuwe leningen en derivaten c.q. renteconversies in de huidige leningen tegen een rentepercentage dat afwijkt van de disconteringsvoet in de bedrijfswaarde (5,25%). (voor verdere specificatie zie ook pagina 17 t/m 19).

47) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(Bedragen x € 1.000)	2010	2009
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.423	578
TOTAAL	-6.423	578

Dit betreft de niet gerealiseerde waardeverandering van de woningen verkocht onder voorwaarde. De waardeverandering is bepaald op basis van jaarlijkse prijsstijging/daling koopwoningen, zoals gepresenteerd door de NVM, gespecificeerd naar regio. Bij de bepaling van de niet gerealiseerde

waardeverandering wordt rekening gehouden met terugkooprijpsbepaling vanuit het verkoopcontract, waarbij rekening gehouden wordt met de verleende korting en winst/verliesdeling.

48) VPB baten/lasten

(Bedragen * € 1.000)	2010	2009
VPB baten / lasten	749	6.287
TOTAAL	749	6.287

Op basis van het licht negatief fiscaal resultaat van 2010 en herberekening van 2009 is de actieve Vpb latentie verhoogd met € 0,6 miljoen. De waarderingsverschillen tussen de commerciële en fiscale balans bedragen per ultimo 2010 € 1,8 miljoen (verlaagd de actieve vpb latentie). Per ultimo 2009 bedroeg dit nog € 2,0 miljoen. Per saldo derhalve positieve mutatie van € 0,2 miljoen vanuit de tijdelijk waarderingsverschillen. In totaliteit stijgt daarmee de actieve Vpb latentie met € 0,8 miljoen. Voor de verschilbepaling van waardering van het bezit is gezien het langdurige en onzekere karakter van afschrijving/afwaardering van huurwoningen alleen voor de woningen die gepland staan in de eerst komende 5 (of 4) jaar verkocht te worden, het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering meegenomen.

49/50) Specificatie resultaat deelnemingen

Deelnemingen (met resultaatseffect)	Aandeel	Toelichting	Resultaat x € 1.000
Woonbron Holding BV	100,00%	jaarresultaat geconsolideerd	116
ZPP Beheer BV	100,00%	jaarresultaat geconsolideerd	0
ZPP Exploitatie BV	100,00%	jaarresultaat geconsolideerd	0
Woonbron Blauw BV	100,00%	jaarresultaat geconsolideerd	0
Rederij De Rotterdam BV	100,00%	jaarresultaat geconsolideerd	-44.268
Woonbron Makelaars BV	100,00%	jaarresultaat geconsolideerd	381
Buurtbeheerbedrijf Spijkvliet BV	100,00%	jaarresultaat geconsolideerd	0
Woonbron Energiek BV	100,00%	jaarresultaat geconsolideerd	0
Woonbron Ontwikkeling BV	100,00%	jaarresultaat geconsolideerd	300
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	3,00%	uitkering stockdividend	0
Stadsherstel Drechtsteden NV	20,00%		0
VOF O.M.O.	50,00%	opwaardering obv resultaat	18
Wijkontw. Mij Oud Mathenesse BV	33,33%	opwaardering obv resultaat	19
Kristal NV (in liquidatie)	16,67%		0
TOTAAL			-43.435

Daarnaast heeft op basis van een uitgevoerde impairment test, een verdere afwaardering van de activa van Rederij De Rotterdam plaatsgevonden van in totaal € 39,2 miljoen. Voor verdere detaillering wordt verwezen naar de toelichting bij het resultaat van Rederij De Rotterdam BV in hoofdstuk 8 Verbindingen.

8 Deelnemingen en overige verbindingen

ALGEMEEN

Woonbron kan belangrijke invloed hebben in andere ondernemingen door in eigendom en kapitaal van die onderneming te participeren, in bestuur of directie deel te nemen, zeggenschap te hebben bij bestuursbenoemingen of overwegende invloed uit te kunnen oefenen op het beleid van een onderneming. Over al deze invloed geven wij informatie, of het nu BV's, stichtingen of vennootschappen onder firma betreft. De financiële gegevens van alle BV's waarin Woonbron direct of indirect bepalende zeggenschap heeft, zijn geconsolideerd.

Structuur, bestuur, toezicht, risicobeheersing en administratieve organisatie van de verbindingen is uitgekristalliseerd. Ons streven is erop gericht om de structuur eenvoudig en overzichtelijk te houden. In 2010 zijn wij geen nieuwe verbindingen aangegaan en zijn enkele verbindingen beëindigd.

De verbindingen zijn gegroepeerd in Bouwen & ontwikkelen, Beheren & vermarkten en Maatschappelijke investeringen. We beginnen met enkele verbindingen met een algemeen bedrijfsmatig doel.

ALGEMENE VERBINDINGEN

Woonbron Holding BV

De activiteiten van de toegelaten instelling stichting Woonbron beperken zich tot de verhuur van woningen en de verkoop en terugkoop van dezelfde woningen in maatschappelijk gebonden eigendom. Alle overige activiteiten worden in dochterondernemingen uitgevoerd. Woonbron Holding BV is opgericht om als moedermaatschappij te fungeren voor de ondernemingen waarin stichting Woonbron deelneemt. Naast een gecoördineerde aansturing door de Holding BV is het voordeel dat de BV's onder de Holding een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting vormen, zodat de winsten en verliezen van de BV's als een geheel worden belast. Woonbron Holding BV is de voortzetting van Woondrecht Kristal BV, die een lege BV was geworden na de fusie van Woondrecht met Woonbron en het concentreren van de ontwikkelactiviteiten bij Woonbron Ontwikkelbedrijf BV (het ontwikkelbedrijf). Stichting Woonbron is eigenaar van alle aandelen van Woonbron Holding BV. Stichting Woonbron is het bestuur van de BV. De stichting wordt in deze rol vertegenwoordigd door haar Raad van Bestuur. Aangezien ieder lid van de Raad van Bestuur de stichting kan vertegenwoordigen, kan ieder bestuurslid ook voor de stichting in haar rol van bestuurder optreden. Deze holdingstructuur is in 2007 gevormd. Het vermogen van Woonbron Holding BV wordt gevormd door de waarde van de dochter-BV's Woonbron Ontwikkelbedrijf BV, Rederij De Rotterdam BV, Woonbron Makelaars BV, Woonbron ZPP Exploitatie BV en Woonbron ZPP Beheer BV. De financiële positie van deze BV is volledig geconsolideerd in de balans en winst- en verliesrekening van Woonbron. Het eigen vermogen van Woonbron Holding BV 2010 is € 19,9 mln. positief, het jaarresultaat is € 43,3 mln. negatief, de netto omzet is € 14,1 mln.

BOUWEN EN ONTWIKKELEN

Kristal NV

Kristal NV was een samenwerking waarin zes corporaties hun bouwontwikkelingscapaciteit hadden gebundeld. Mede als gevolg van de economische crisis is de omzet van Kristal NV flink gedaald en in 2009 is de organisatie daarom afgeslankt. In 2010 is besloten de vennootschap te ontbinden. De medewerkers van Kristal traden in dienst bij de ontwikkelbedrijven van de aangesloten corporaties.

In de eerste tien maanden van het verslagjaar was Stichting Woonbron eigenaar van 16,7% van de aandelen van Kristal NV, onze deelneming was € 1.250.000. Mede als gevolg van de economische crisis en terugtrekkende aandeelhouders in afname van diensten van de NV is besloten Kristal NV te liquideren. Inmiddels is de NV in liquidatie en heeft Woonbron al € 1.041.250 van de aandelen terugontvangen. Naar verwachting zal het restant in 2011 eveneens worden uitgekeerd, waardoor Woonbron dit nog als deelneming waardeert. Het bestuur van stichting Woonbron vervult de rol van vicevoorzitter van de aandeelhoudersvergaderingen.

Woonbron Ontwikkelbedrijf BV (het Ontwikkelbedrijf)

Tot oktober 2010 had Woonbron een samenwerkingsverband met Kristal NV, waarin Kristal de kennis en menskracht leverde voor de bouwprojecten van Woonbron en waarin beide organisaties verantwoordelijkheid hadden voor de projectontwikkeling. Dit ter optimalisatie van het risicomangement. Deze verantwoordelijkheid komt tot uiting in het feit dat de directie van het ontwikkelbedrijf bestaat uit een functionaris van Woonbron en de regiodirecteur van Kristal voor Zuid-Holland Zuid. Woonbron was eigenaar van 95% van de aandelen van Woonbron Kristal BV, de overige 5% was van Kristal NV. In oktober 2010 heeft Woonbron Holding de resterende 5% aandelen van Woonbron Kristal BV verworven en is de naam gewijzigd in Woonbron Ontwikkelbedrijf BV.

Woonbron Ontwikkel BV verstrekt de opdrachten voor de projecten en verkoopt de woningen als sprake is van bouw voor verkoop. De vennootschap is geen eigenaar van vastgoed. De financiële positie van deze BV is volledig geconsolideerd in de balans en winst- en verliesrekening van Woonbron. De netto omzet 2010 bedraagt € 2,2 mln., het resultaat van Woonbron Ontwikkelbedrijf BV bedraagt € 0,4 mln. positief.

Woonbron ZPP Exploitatie BV

Wij verwachten dat op afzienbare termijn bouwactiviteiten kunnen plaatsvinden in het gebied van de Zuidplaspolder (ZPP). Samen met vier andere partijen, samenwerkend in de commanditaire vennootschap GebiedsOntwikkelings-Maatschappij Zuidplaspolder, zijn grondposities in de Zuidplaspolder verworven (grondeigendom, opties, enz.).

Woonbron ZPP Beheer BV hebben wij opgericht om als bestuurder/directeur op te treden in de samenwerking, om de activiteiten en het vastgoed buiten de toegelaten instelling (de stichting) te houden. Risico-afperking en mogelijke fiscale voordelen spelen hierbij tevens een rol.

Woonbron bezit alle aandelen van deze BV. De aandelen zijn in 2007 overgedragen van stichting Woonbron aan Woonbron Holding BV. Bestuurder van Woonbron ZPP Beheer BV is stichting Woonbron. Het jaarresultaat en de omzet van 2010 zijn vrijwel nihil.

Woonbron ZPP Beheer BV

De rol van stille vennoot in de commanditaire vennootschap GebiedsOntwikkelings-Maatschappij Zuidplaspolder wordt door Woonbron ZPP Exploitatie BV uitgevoerd. In 2010 vonden geen activiteiten in deze BV plaats. Woonbron Holding bezit alle aandelen van deze BV. Bestuurder van Woonbron ZPP Exploitatie BV is stichting Woonbron. De waarde van de verworven gronden is € 13,5 mln., gebaseerd op de aanschafwaarde. In 2010 vonden er geen activiteiten binnen deze BV plaats. Het jaarresultaat 2010 is vrijwel nihil, de omzet 2010 is nihil.

Woonbron Blauw BV

Gezamenlijk met TCN-projectontwikkeling zijn in 2007 terreinen van de Schiehal in Delft verworven. Als over enige tijd de aansluitende terreinen zijn aangekocht, wordt het gebied herontwikkeld, met woon- en overige functies. In 2010 is ERA Contour BV toegetreden tot de samenwerking.

De gezamenlijke eigendom met TCN en de activiteiten vinden plaats in een vennootschap onder firma (vof). Woonbron Blauw BV is in 2007 opgericht om als partner in deze vof op te treden, om de activiteiten en het vastgoed buiten de toegelaten instelling (de stichting) te houden. Risico-afperking en fiscale voordelen spelen hierbij tevens een rol. Woonbron Holding BV is volledig eigenaar van Woonbron

Blauw BV. Als directie van Woonbron Blauw BV is aangewezen stichting Woonbron. De stichting wordt in deze rol vertegenwoordigd door haar Raad van Bestuur. De verworven terreinen van de Schiehal zijn ondergebracht in Woonbron Holding BV, waardoor ook de exploitatieresultaten in Woonbron Holding BV tot uiting komen. In Woonbron Blauw BV hebben in 2010 geen activiteiten plaatsgevonden. Het jaarresultaat en de omzet 2010 zijn nihil.

Stichting Grondexploitatie Maatschappij Poptahof

De Poptahof is een gebied in Delft, met flats en eengezinswoningen, dat herontwikkeld wordt. Voor een gezamenlijke en gecoördineerde aanpak hebben de gemeente Delft en Woonbron een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Onderdeel van die samenwerking is een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de grondexploitatie. Dit wordt vormgegeven door de stichting Grondexploitatie Maatschappij Poptahof, waarin Woonbron en de gemeente Delft de waardeveranderingen in hun onroerende zaken coördineren en beide een commissaris hebben benoemd. Voor Woonbron is dit het bestuur. De financiële positie van deze stichting is niet geconsolideerd in de balans en winst- en verliesrekening van Woonbron.

Krispijn Wonen vof

Met de Dordtse corporaties Progrez en Interstede had Woonbron woningen in de wijk Oud Krispijn. Voor een gezamenlijke en gecoördineerde aanpak is in 2001 de wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) Krispijn Wonen opgericht. De aanpak gaat gepaard met onrendabele investeringen maar - na oplevering van de projecten - ook met verkoopopbrengsten, die hoger worden naar mate de voltooiing van de buurt nadert. De bouwfasering had als consequentie dat de waardeontwikkeling van het bezit van de partnercorporaties uiteen zou gaan lopen. In vof-verband wordt een 'samen uit, samen thuis'-situatie nagestreefd, dus deling van kosten, opbrengsten en risico's gedurende de gehele looptijd van de samenwerking. In de onderlinge afspraken is het totaal aan onrendabele toppen gedurende de looptijd van de samenwerking afgegrensd op € 29,5 mln. In 2010 is de samenwerking conform planning beëindigd en is de vof ontvlochten. Het bezit dat van daaruit weer bij Woonbron gepositioneerd zou worden, is door Woonbron verkocht aan Trivire. De totale afwikkeling is binnen de afgegrensde onrendabele top gebleven.

Stichting Informatiecentrum Hoogvliet

De gemeente Rotterdam, deelgemeente Hoogvliet, Vestia en Woonbron verzorgen de informatieverstrekking over de herstructurering van Hoogvliet vanuit een gezamenlijk informatiecentrum. Deze stichting heeft personeel in dienst. In de afgelopen jaren waren alle deelnemende participanten vol lof over het functioneren van het centrum. De participanten onderschreven de visie van het Informatiecentrum om vraaggericht te werken. Woonbron is vertegenwoordigd in het bestuur van deze stichting.

Stichting Internationale Bouwtentoonstelling Rotterdam-Hoogvliet

Hoogvliet kent een omvangrijke herstructureringsopgave. De deelgemeente en de corporaties werken onder de vlag van Wimby (Welcome in My BackYard) aan de concretisering van verschillende vernieuwende maatschappelijke ideeën, zoals de Campus Hoogvliet (wonen-leren) en de Heerlijkheid Hoogvliet (cultuur-samenleven). Deze tijdelijke samenwerking is georganiseerd in Stichting Internationale Bouwtentoonstelling Rotterdam-Hoogvliet. Enkele van deze ideeën zijn opgepakt en in ontwikkeling genomen. Inmiddels is deze stichting met welverdiend pensioen gegaan. De formele opheffing heeft echter nog niet plaatsgevonden.

vof OMO

De aanpak van de particuliere woningverbetering in de Volmarijnstraat in Rotterdam hebben wij met aannemer Heijmans gedaan. De samenwerking is geformaliseerd in de vof OMO. Stichting Woonbron is vennoot in deze vof. Positieve resultaten worden ingezet voor de ontwikkeling van nieuwe projecten en projectinnovatie. Het bouwproject is afgerond en de opheffing van de vof zal in 2011 plaatsvinden. De vof sloot 2010 boekhoudkundig af met een positief eigen vermogen van € 425.970. Het jaarresultaat is € 35.972 positief, de omzet is € 35.972.

Stadsherstel Historisch Rotterdam NV

Om exploitatielasten voor het beheer en herstel van monumenten te verlichten, bestaat een gunstig fiscaal regime. Dit regime geldt echter uitsluitend voor lichamen die zich nagenoeg uitsluitend richten op monumenten. In Rotterdam is hiervoor Stadsherstel Historisch Rotterdam NV opgericht. In deze NV heeft Woonbron een financieel belang van 516.707 aandelen met een waarde van € 237.685. Dit is ongeveer 3% van het aandelenkapitaal. Er lopen geen kasstromen via Woonbron en Woonbron heeft geen bestuurlijke vertegenwoordiging in deze NV. De financiële positie van deze NV is dan ook niet geconsolideerd in de balans en winst- en verliesrekening van Woonbron.

Stadsherstel Drechtsteden NV

Met dezelfde doelstellingen als Stadsherstel Historisch Rotterdam NV, alleen dan in de Drechtsteden, is Stadsherstel Drechtsteden NV opgericht. Oprichters en aandeelhouders zijn de woningcorporaties die toegelaten en actief zijn in de Drechtsteden. In deze NV heeft Woonbron een financieel belang van 795 aandelen met een waarde van € 795.000. Er lopen geen kasstromen via Woonbron en Woonbron heeft geen bestuurlijke vertegenwoordiging in deze NV. De financiële positie van deze NV is dan ook niet geconsolideerd in de balans en winst- en verliesrekening van Woonbron. Het oprichtingsjaar 2009 is met name gebruikt voor verwerving van panden (in 2009 is er voor € 1,1 mln. aan vastgoed verworven). Het jaarresultaat bedroeg in 2010 € 8.382 negatief.

MAATSCHAPPELIJKE INVESTERINGEN

Vastgoed Woonhotel vof

Woonbron en Woonstad Rotterdam hebben gezamenlijk het vastgoed voor het Woonhotel Rotterdam ontwikkeld. Daarin zijn de short stay-woonruimten verweven met een backpacker hotel. Voor de sociaal verantwoorde verhuur van de short stay-woonruimten bestaan relaties met maatschappelijke instellingen en gemeentelijke diensten. Het vastgoed blijft gezamenlijke eigendom en wordt verhuurd aan Woonhotel Rotterdam BV, een geheel externe entiteit. Het jaarresultaat bedroeg in 2010 € 66.741 negatief, de omzet bedroeg in deze periode € 841.466.

Rederij De Rotterdam BV

Voor de aanschaf en overall exploitatie van ss Rotterdam is Rederij De Rotterdam BV opgericht. Woonbron Holding BV bezit alle aandelen van deze BV. Bestuurder van Rederij De Rotterdam BV is stichting Woonbron. Het toezicht wordt uitgeoefend door een RvC bestaande uit een onafhankelijke voorzitter en drie leden van de RvC van stichting Woonbron. Het voornemen bestaat 80% van de aandelen af te stoten. De waarde van ss Rotterdam is per 31 december 2009, vóór de opening, op basis van een uitgevoerde externe taxatie vastgesteld op € 126 mln. ss Rotterdam is op 15 februari 2010 opengesteld voor het publiek. Na het eerste aanloopjaar van de exploitatie blijken de gerealiseerde aantallen bezoekers en bezettingsgraden van zalen aanmerkelijk lager te liggen dan conform de interne business case werd aangenomen. Voor de jaarrekening 2010 is daarom door de directie van de vennootschap een impairment test uitgevoerd, waarbij een aantal verschillende scenario's zijn uitgewerkt ter beoordeling van de waardering per 31 december 2010. Onderdeel van deze scenario's waren de interne business case die vóór de opening in 2009 is opgesteld, een 'as is'- scenario waarbij de in 2010 behaalde, lagere resultaten als maatgevend voor de te behalen resultaten in de toekomst worden aanvaard, en een 'ambitie'- scenario waarbij op termijn de bezoekersaantallen, bezettingsgraden en opbrengsten- en kostenniveaus van de originele business case nog steeds haalbaar worden geacht.

De directie van De Rederij acht het aanloopjaar 2010 niet maatgevend voor de exploitatie over de gehele looptijd van de business case van 30 jaar. Er is een aantal factoren te benoemen die het resultaat van 2010 negatief hebben beïnvloed, waaronder onzekerheid over de openingsdatum en koude start, het slechte economische klimaat, imago problemen en wisselingen in directie. Met de genomen en verder te nemen maatregelen achten wij het 'ambitie'- scenario het meest aannemelijke scenario, waarbij met inachtneming van de in 2010 behaalde, lagere resultaten, de resultaten van de originele business case

op termijn nog steeds gerealiseerd kunnen worden.

Als gevolg van het unieke karakter van ss Rotterdam wordt verwacht dat er minimaal drie volledige exploitatiejaren nodig zijn alvorens een betrouwbaar oordeel te kunnen geven over de werkelijke potentie van de totale business case. Echter, gezien de behaalde resultaten in 2010 en de onzekerheid die er op dit moment nog heerst over de toekomstige kasstromen, is een substantieel hogere disconteringsvoet (9%) gehanteerd voor onze waardebeoordeling. Mede op basis van deze hogere disconteringsvoet heeft Rederij De Rotterdam BV voorzichtigheidshalve een verdere afwaardering van € 39,2 mln. in de resultaten verwerkt, waarmee de waarde van ss Rotterdam op € 81 mln. wordt vastgesteld.

De financiële positie van deze BV, inclusief die van haar dochter De Rotterdam BV, is geconsolideerd in de balans en winst- en verliesrekening van Woonbron. Het jaarresultaat 2010 is € 44,3 mln. negatief, de omzet is € 10,2 mln.

De Rotterdam BV

De exploitatie van ss Rotterdam hebben wij in een aparte BV ondergebracht zodat het zicht op de exploitatie helder blijft. Ook blijft dan duidelijk dat het eigendom en de financiering van het object geen invloed hoeven te hebben op de pacht- en huurcontracten en overige rechten en verplichtingen. Alle aandelen van deze BV zijn in handen van Rederij De Rotterdam BV. De stichting Woonbron is dus grootmoeder van De Rotterdam BV. De financiële positie van deze BV is via De Rederij volledig geconsolideerd in de balans en winst- en verliesrekening van de stichting. Het jaarresultaat 2010 is € 0,6 mln. positief, de omzet is € 10,1 mln.

Stichting Vrijwilligers ss Rotterdam

Veel mensen willen zich graag inzetten als vrijwilliger voor ss Rotterdam. Om dit te faciliteren is de stichting Vrijwilligers ss Rotterdam opgericht. Woonbron heeft geen bemoeienis meer met deze stichting.

Stichting De Plint

In 1997 is Stichting De Plint opgericht onder bestuurlijke verantwoordelijkheid van de gemeente Dordrecht, Stichting ROC-ZHZ Da Vinci College en Woonbron. Het doel van de stichting is de exploitatie van voorzieningen in het kader van arbeidsrevalidatie, werkervaring en scholing (via werkervaringsprojecten). Bestuurder van de stichting is stichting Woonbron. Het voornemen bestaat deze stichting geschikt te maken voor vergelijkbare activiteiten in heel Dordrecht. Het jaarresultaat bedroeg in 2010 € 35.715 positief, de omzet was € 799.305.

Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV

Als toegelaten instelling mag stichting Woonbron alleen niet-woningen exploiteren als er een nauwe band is tussen deze objecten en woningcomplexen. Voor objecten die wel van belang zijn voor de stadsvernieuwing maar waarvan de band met woningen los is, is in Delfshaven in 2004 de Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV opgericht.

De aandeelhouders en gezamenlijk directeur zijn Gebr. Verschoor BV en Woonbron.

De financiële positie van deze BV is niet geconsolideerd in de balans en winst- en verliesrekening van Woonbron omdat er geen sprake is van beleidsbepalende zeggenschap. Het jaarresultaat 2010 is € 35.592 positief, de omzet is € 35.972.

Durban-Rotterdam Housing Project

Woonbron wil haar kennis ook ten dienste stellen van de volkshuisvesting elders in de wereld. Een van de contacten is met de lokale corporatie FMHC in Durban, Zuid-Afrika. De samenwerking is in de vorm van enkele samenwerkings- en leningovereenkomsten om projecten van de grond te krijgen. Naar Nederlandse begrippen kan worden gesproken van een vof-werkverband dat eindigt als de leningen zijn terugbetaald. De totale kosten van buitenlandactiviteiten blijven binnen de gestelde grenzen. De financiële positie van deze stichting is niet geconsolideerd in de balans en winst- en verliesrekening van Woonbron. De nog uitstaande lening vanuit Woonbron bedraagt € 204.201.

Warmtebedrijf Rotterdam NV

Woonbron is mede-initiatiefnemer om in het Botlekgebied restwarmte te benutten onder meer voor verwarming van woningen. Het initiatief startte in Hoogvliet en is ondergebracht in het Warmtebedrijf Rotterdam. Doel is het leveren van een bijdrage aan de klimaatbeheersing vanuit maatschappelijk verantwoord ondernemerschap, het verhogen van wooncomfort en de beperking van woonlasten. Intussen is een nieuw businessmodel opgesteld dat nu concreet uitzicht biedt op een haalbaar en voldoende rendabel warmtebedrijf. Hierbij wordt het bedrijf gesplitst in een infrastructuurbedrijf waarin Woonbron nog participeert en een warmteleveringsbedrijf dat de gemeente met E.ON opbouwt. In 2010 zijn de concessies voor aanleg van het warmtenet geactualiseerd en zijn aansluitcontracten met corporaties in Rotterdam-Zuid gesloten. Woonbron participeert in het warmtebedrijf voor een bedrag van € 1,0 mln., een deelname van 0,3%.

BEHEREN EN VERMARKTEN

Woonbron Makelaars BV

Als toegelaten instelling mag stichting Woonbron alleen als makelaar optreden voor de verkoop van haar eigen huurwoningen. Door het maatschappelijk gebonden eigendom, de terugkoop van woningen die daaraan is verbonden en het gemengd beheer in het algemeen hebben wij groot belang bij een makelaar die nauw is verbonden met onze activiteiten. Om te voorkomen dat een vermenging plaatsvindt tussen deze toegestane activiteit en de nevenactiviteit van het verkopen van andere objecten, laten wij alle verkopen verrichten door VG+ Makelaardij BV. In 2010 is de naam gewijzigd in Woonbron Makelaars BV, waarmee wij de nauwe band tussen de vennootschappen tot uitdrukking brengen. Woonbron Holding heeft alle aandelen van deze BV. Bestuurder is de directeur van de BV. Een van de bestuurders van stichting Woonbron vervult de commissarisrol. Het jaarresultaat 2010 is € 358.417 positief, de omzet is € 1,5 mln.

Stichting Kenniscentrum VvE-beheerders

In 2005 is de stichting Kenniscentrum VvE-beheerders opgericht met als doel kennisontwikkeling en –verbreiding op het gebied van gemengd beheer. In de loop der tijd is deze functie voldoende opgepakt door marktpartijen en in 2010 is de stichting ontbonden. Woonbron was vertegenwoordigd in het bestuur van deze stichting. Het jaarresultaat was in 2010 was licht negatief, de omzet nihil.

Service Plus BV

Het schoonmaken (en verwante activiteiten) van onze woningen en tuinen besteden wij uit. Eén van de aannemende bedrijven is in 1996 opgericht door Onze Woning, één van onze rechtsvoorgangers. In maart 2010 zijn de aandelen in het kader van een management buy-out afgestoten. Stichting Vastgoed Service Woonbron participeert samen met Duwo in de stichting Vastgoed Service. Dit bedrijf voert voor Duwo en Woonbron Delft het dagelijks onderhoud uit. Ons aandeel in kapitaal en risico van deze verbinding is 50%. Stichting Woonbron is bestuurder. Het jaarresultaat 2010 is € 55.141 negatief, de omzet is € 8,1 mln.

Stichting Opmaat

Voor de verkoop van woningen in maatschappelijk gebonden eigendom heeft Woonbron met andere corporaties de Koopgarant-constructie ontwikkeld. Dit product bestaat uit een model koopovereenkomst, een standaard reglement voor splitsing van complexen en erfpachtvoorwaarden. Het eigendom van het product en de methoden zijn ondergebracht in stichting Opmaat. Deze stichting geeft licenties uit aan andere corporaties zodat zij dit product kunnen gebruiken. Aan hen wordt tevens ondersteuning en advisering geboden. De oprichters verdienen via Stichting Opmaat een deel van hun ontwikkelkosten terug. Stichting Woonbron neemt deel aan het bestuur.

WoonQuest BV

In 2004 is WoonQuest BV opgericht met als missie het faciliteren van de deelnemende corporaties bij het versterken van hun markt- en klantoriëntatie. Het maatschappelijk kapitaal van deze BV bedraagt

€ 90.000, waarvan € 18.000 geplaatst. Woonbron participeert in deze BV voor één zestiende deel. WoonQuest is in 2007 een samenwerking aangegaan met WoningNet. Per begin 2011 is WoonQuest overgedragen aan WoningNet. In 2009 was het jaarresultaat € 43.586 negatief en de omzet € 486.811.

Stichting Exploitatie Kantoorpand Oberonweg 1

Deze stichting exploiteert het kantoorpand van onze vestiging Spijkenisse. Enig bestuurder van deze stichting is stichting Woonbron. Het jaarresultaat 2010 is € 13.004 positief, de omzet is € 69.045.

Stichting Volkshuisvesting & Stadsvernieuwing

Als toegelaten instelling mag stichting Woonbron alleen niet-woningen exploiteren als er een nauwe band is tussen deze objecten en de woningcomplexen. Voor objecten die wel van belang zijn voor de stadsvernieuwing zijn, maar waarvan de band met woningen los is, is in Spijkenisse de Stichting voor Volkshuisvesting & Stadsvernieuwing opgericht. Op deze wijze zijn geldstromen en risico's goed afgeschermd van de sociale huisvesting. Het voornemen bestaat het vastgoed in 2011 te verkopen en de stichting op te heffen. Stichting Woonbron is via het bestuur vertegenwoordigd in de stichting. Het jaarresultaat 2010 is € 27.607 negatief, de omzet is € 122.459.

Stichting wijkaandelen

De stichting Wijkaandelen in Delft, waarin de gemeente en Woonbron samenwerkten, is in 2010 ontbonden. Als herinnering aan de bijdrage die het Wijkaandeel heeft geleverd aan een door de buurt gedragen plan voor de herinrichting van het Minervaplein en omgeving is een speeltoestel in de speelvoorziening nabij de Herculesweg geplaatst.

Woonbron Energiek BV

Woonbron heeft Woonbron Energiek BV opgericht voor het realiseren en exploiteren van middelen voor duurzame decentrale energieopwekking.

Van de middelen voor duurzame decentrale energieopwekking zullen onder andere de warmtepompen onderdeel gaan uitmaken. In 2010 hebben er nog geen activiteiten in de BV plaatsgevonden. Het jaarresultaat en de omzet zijn nihil.

Stichting VvE-010

In 2009 is de stichting VvE-010 opgericht om slapende VvE's in Rotterdam te stimuleren om actieve VvE's te worden. De gemeente en drie corporaties nemen deel. Woonbron heeft bijgedragen aan het startkapitaal en de oprichtingskosten van deze stichting. Op basis van de aard en oprichtingsstatuten van deze entiteit is deze bijdrage niet als deelneming verantwoord, maar als last genomen. Woonbron is als commissaris vertegenwoordigd in deze stichting.

Verbinding	Vestigingsplaats	Rechtsvorm	Rol van Woonbron	% aandelen
Dochters/deelnemingen geconsolideerd				
Woonbron Makelaars BV	Rotterdam	BV	Bestuurder	100,00%
Woonbron ZPP Exploitatie BV	Rotterdam	BV	Bestuurder	100,00%
Woonbron ZPP Beheer BV	Rotterdam	BV	Bestuurder	100,00%
Buurtbeheerbedrijf Spijckvliet BV	Rotterdam	BV	Bestuurder	100,00%
Woonbron Blauw BV	Rotterdam	BV	Bestuurder	100,00%
Rederij De Rotterdam BV	Rotterdam	BV	Aandeelhouder/ Commissaris	100,00%
De Rotterdam BV	Rotterdam	BV	Aandeelhouder	100,00%
Woonbron Holding BV	Rotterdam	BV	Bestuurder	100,00%
Woonbron Energiek BV	Rotterdam	BV	Bestuurder	100,00%
Woonbron Ontwikkelbedrijf BV	Rotterdam	BV	Bestuurder	100,00%
Deelnemingen niet geconsolideerd				
WOM Mathenesserkwartier BV	Rotterdam	BV	Bestuurder	33,33%
GebiedsOntwikkelingsMij Zuidplaspolder Beheer BV (is beheerder van cv)	Rotterdam	BV	Bestuurder	20,00%
Stadsherstel Drechtsteden NV	Dordrecht	NV	Aandeelhouder	20,00%
Kristal NV (in liquidatie)	Amsterdam	NV	Aandeelhouder	16,67%
WoonQuest BV	Delft	BV	Aandeelhouder	6,25%
Stadsherstel historisch Rotterdam NV	Rotterdam	NV	Aandeelhouder	3,00%
Warmtebedrijf Rotterdam NV	Rotterdam	NV	Aandeelhouder	0,33%
VG Woonhotel Rotterdam vof	Rotterdam	vof	Vennoot	50,00%
OMO vof	Rotterdam	vof	Vennoot	50,00%
Overige verbindingen				
Stichting Grondexploitatie maatschappij Poptahof	Delft	stichting	Commissaris	
Stichting WOM de dichtelijke vrijheid	Rotterdam	stichting	Bestuurder	
Stichting Vastgoed Service (Delft)	Delft	stichting	Bestuurder	
Stichting De Plint	Dordrecht	stichting	Bestuurder	
Stichting Erasmus voor de Stad	Rotterdam	stichting	Bestuurder	
St expl. kantoorpand Oberonweg 1	Spijkenisse	stichting	Bestuurder	
Stichting Opmaat (voorheen st Koopgarant en platform Te Woon)	Amersfoort	stichting	Bestuurder	
KCVB st Kenniscentrum VvE-beheerders	Rotterdam	stichting	Bestuurder	
Stichting Volkshuisvesting en Stadsvernieuwing	Spijkenisse	stichting	Bestuurder	
Stichting Internationale Bouwtentoonstelling Rotterdam Hoogvliet	Rotterdam	stichting	Bestuurder	
Stichting Infocentrum Hoogvliet	Rotterdam	stichting	Bestuurder	
Stichting Wijkaandelen	Delft	stichting	Bestuurder	
Stichting VvEo10	Rotterdam	Stichting	Commissaris	

9 Overige gegevens

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

CONTROLEVERKLARING

Hierbij verwijzen wij naar de opgenomen controleverklaring van de onafhankelijke accountant, zoals bijgevoegd.

Verklaring besteding middelen in het belang van de Volkshuisvesting

Het bestuur verklaart dat alle middelen in het verslagjaar zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Rotterdam, 10 mei 2011

Bert Wijbenga
Johan Over de Vest
Jan Hauwert

Aldus goedgekeurd, 10 mei 2011

Raad van Commissarissen
Dr. Ir. A.W. Veenman, voorzitter

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen van
Stichting Woonbron te Rotterdam
Postbus 2346
3000 CH ROTTERDAM

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2010 van Stichting Woonbron te Rotterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2010 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2010 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en 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, Richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanig intern beheersingssysteem als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonbron per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, Richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, sub a van het Besluit beheer sociale-huursector, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 BW 2 is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar zijn met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Verder vermelden wij dat is voldaan aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04, MG 2008-03 en MG 2010-03, alsmede aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van grondaankopen zoals bedoeld in de MG 2001-26 en de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van sponsoractiviteiten zoals bedoeld in MG 2006-04.

Rotterdam, 10 mei 2011

Deloitte Accountants B.V.
was getekend:

F.A.J. van Kuijck RA RO EMIA

