



Wat was **durven** loslate

Woonbron jaarrekening 2013

Deze jaarrekening hoort bij
het Woonbron jaarverslag 2013
d.d. 28 april 2014



Woonbron jaarrekening 2013

Inhoud

Pagina 4

**Geconsolideerde balans
per jaareinde**

Pagina 6

**Geconsolideerde winst-
en verliesrekening**

Pagina 7

**Geconsolideerd
kasstroomoverzicht**

Pagina 8

**Toelichting op de
geconsolideerde
jaarrekening**

Pagina 62

**Enkelvoudige balans
per jaareinde**

Pagina 64

**Enkelvoudige winst-
en verliesrekening**

Pagina 65

**Toelichting op
de enkelvoudige
jaarrekening**

Pagina 114

**Deelnemingen en
overige verbindingen**

Pagina 119

Overige gegevens

Pagina 120

**Controleverklaring
van de onafhankelijke
accountant**

Geconsolideerde jaarrekening 2013

Geconsolideerde balans per jaareinde

Voor resultaatbestemming

(bedragen x € 1.000)		2013	2012
	NOOT		
Activa			
<i>Vaste activa</i>			
Immateriële vaste activa			
Computer software	1	1.269	4.241
Totaal Immateriële vaste activa		1.269	4.241
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	2	27.022	22.523
Totaal Materiële vaste activa		27.022	22.523
Vastgoedbeleggingen			
Commercieel vastgoed in exploitatie	3	226.370	202.333
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	4	2.943.471	3.054.035
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5	866.740	839.200
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vastgoedbeleggingen	6	3.925	54.594
Totaal Vastgoedbeleggingen		4.040.506	4.150.162
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in verbonden maatschappijen	7	16.413	2.808
Latente belastingvordering(en)	8	43.384	23.634
Leningen u/g	9	2.182	3.082
Overige vorderingen	10	40.609	35.828
Totaal Financiële vaste activa		102.589	65.351
Totaal Vaste Activa		4.171.385	4.242.277
<i>Vlottende Activa</i>			
Voorraden			
Activa en vastgoed bestemd voor verkoop	11	1.057	19.582
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	12	1.134	5.875
Onderhanden werk eigen onderhoudsdienst	13	592	368
Overige voorraden	14	698	913
Totaal Voorraden		3.481	26.737
Onderhanden projecten			
Onderhanden projecten in opdracht van derden	15	3.725	2.069
Onderhanden projecten herstructurering	16	4.471	4.471
Totaal onderhanden projecten		8.196	6.541
Vorderingen			
Huurdebiteuren	17	3.306	2.181
Gemeenten	18	15	14
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	19	326	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	20	24	598
Overige vorderingen	21	6.282	6.593
Overlopende activa	22	4.707	7.850
Totaal vorderingen		14.660	17.235
Liquide middelen			
Liquide middelen	23	38.040	74.347
Totaal liquide middelen		38.040	74.347
Totaal Vlottende Activa		64.377	124.860
TOTAAL ACTIVA		4.235.762	4.367.137

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)		2013	2012
	NOOT		
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	41	207.064	203.587
Opbrengsten servicecontracten	42	17.317	21.397
Overheidsbijdragen	43	830	1.118
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	44	304	2.429
Geactiveerde productie eigen bedrijf	45	1.686	3.584
Overige bedrijfsopbrengsten	46	7.197	7.255
Totaal bedrijfsopbrengsten		234.397	239.370
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	47	3.161	2.672
Overige waardeveranderingen IVA en vastgoedportefeuille ORT	48	39.711	50.958
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille vanuit VOV	49	4.879	10.187
Erfpacht	50	39	320
Lonen en salarissen	51	34.851	37.376
Sociale lasten	52	5.025	5.253
Pensioenpremie	53	6.334	7.200
Onderhoudslasten	54	27.839	28.788
Leefbaarheid	55	2.423	3.340
Lasten servicecontracten	56	13.928	17.285
Bijzondere waardevermindering vlottende activa	57	-	8.222
Overige bedrijfslasten	58	64.391	68.915
Totaal bedrijfslasten		202.582	240.516
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	59	-57.878	-93.558
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	60	-7.488	-18.044
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	61	1.725	1.362
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	62	1.991	3.209
Rentelasten en soortgelijke kosten	63	-54.934	-58.398
Saldo financiële baten en lasten		-58.706	-71.871
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-84.769	-166.575
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	64	19.750	12.105
Resultaat deelnemingen	65	-1.403	-698
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		-66.422	-155.168
RESULTAAT NA BELASTINGEN		-66.422	-155.168

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1.000)	2013	2012
Bedrijfsresultaat	-26.063	-94.704
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijvingen	3.161	2.672
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	57.878	93.558
Overige waardeveranderingen IVA en vastgoedportefeuille ORT	39.711	50.958
Bijzondere waardevermindering vlottende activa	-	8.222
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille vanuit VOV	4.879	10.187
Verkoopresultaat OG	-304	-2.429
Mutatie voorzieningen	-2.112	8.298
Mutatie langlopende vorderingen	-13.070	-
	90.144	171.466
<i>Verandering in werkkapitaal:</i>		
Vorraden	-4.302	-13.077
Operationele vorderingen (excl. Rente)	2.309	2.723
Kortlopende schulden (excl. Banken en rente)	-8.608	4.042
	-10.601	-6.312
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	53.480	70.451
Betaalde/ontvangen interest	-54.637	-59.734
	-54.637	-59.734
Kasstroom uit operationele activiteiten	-1.157	10.717
Investeringsactiviteiten		
Investeringen in immateriële vaste activa	-761	-204
Investeringen in MVA en Vastgoedbelegging	-83.742	-141.871
Investeringen in financiële vaste activa	-8.816	-12.382
Desinvesteringen MVA en vastgoedbeleggingen	69.566	75.353
Desinvesteringen financiële vaste activa	10.210	9.878
	-13.543	-69.226
Financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende leningen	83.000	234.034
Aflossingen van langlopende leningen	-134.713	-221.798
Aflossingen rekening-courantkrediet	-4.317	-4.588
Ontvangsten uit Verkopen onder Voorwaarden	71.328	116.463
Terugkoop (betaling) Verkopen onder Voorwaarden	-36.918	-36.945
Ontvangen waarborgsommen	13	105
	-21.607	87.271
NETTO - KASTROOM	-36.307	28.761
<i>Verloop geldmiddelen</i>		
Stand per 1 januari	74.347	45.586
Mutatie boekjaar	-36.307	28.761
STAND PER 31 DECEMBER	38.040	74.347

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

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. Met ingang van 2012 wordt de herziene RJ 645 (2011) gehanteerd.

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.

Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de bedrijfswaarde en de marktwaarde zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in het mutatieoverzicht van de bedrijfswaarde op pagina 27 en het mutatieoverzicht van de marktwaarde op pagina 23. Daarnaast zijn de berekeningen van de projectresultaten geactualiseerd.

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 Ontwikkelbedrijf BV, Woonbron Blauw BV, Woonbron Energiek BV, Woonbron ZPP Beheer BV en Woonbron 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.

De overige deelnemingen (niet tot de groep behorende maatschappijen) worden gewaardeerd op basis van zichtbaar eigen vermogen. In hoofdstuk 'Deelnemingen en overige verbindingen' staan de deelnemingen (geconsolideerde deelnemingen en niet-geconsolideerde deelnemingen) en overige verbindingen vermeld. Achterin dit hoofdstuk staan de verbindingen in een overzicht gerangschikt naar mate van deelneming (geconsolideerde deelneming/dochter, niet-geconsolideerde deelneming en overige verbindingen).

Woonbron heeft bezit in meerdere complexen die vallen binnen een Vereniging van Eigenaars (VvE).

Ondanks dat Woonbron in veel VvE's formeel beleidsbepalende zeggenschap heeft via een eigendom van meer dan 50%, voert Woonbron het beleid om zich als gewone eigenaar op te stellen en maakt dus feitelijk geen gebruik van de beleidsbepalende invloed. De VvE's worden derhalve niet geconsolideerd. De stand van het 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.

De externe kosten ten behoeve van ontwikkeling van software zijn daarom onder de immateriële vaste activa opgenomen. 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. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

Materiële vaste activa

De activa ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op historische uitgaafprijs minus lineaire afschrijvingen. De boekhoudkundige resultaatseffecten van de investeringen (inclusief onderhoud kantoorpanden), worden verantwoord onder de posten overige bedrijfslasten en afschrijvingen. Onderhoud en herstel worden, voor zover het eigen kantoorruimte betreft, verantwoord onder de post 'Huisvestigingskosten'.

De afschrijvingstermijnen voor activa ten dienste van de exploitatie bedragen:

Bedrijfspannd	35 jaar
Verbouwing bedrijfspannd	15 jaar
Installaties	20 jaar
Herinrichting binnenterrein	10 jaar
Inrichting	10 jaar
Inventaris	10 jaar
Wagenpark	5 jaar

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

Vastgoedbeleggingen

Commercieel vastgoed in exploitatie

Het vastgoed dat wordt geclassificeerd als commercieel vastgoed in exploitatie dient, volgens RJ 645 (herzien 2011), verplicht te worden gerubriceerd onder de post 'Vastgoedbeleggingen'. Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens (liberalisatiegrens), het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed, zoals bepaald in de beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009. Woonbron volgt aldus voor de classificatie de algemeen gangbare beginselen en heeft geen eigen criteria voor classificatie toegepast. Als actuele waarde wordt daarbij de reële waarde (marktwaarde in verhuurde staat) gehanteerd conform RJ 645.209 (met daarin de verwijzing naar RJ 213).

Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging.

Woonbron kwalificeert het sociaal vastgoed in exploitatie als vastgoedbelegging. Als actuele waarde wordt daarbij de reële waarde (marktwaarde in verhuurde staat) gehanteerd conform RJ 645.209 (met daarin de verwijzing naar RJ 213).

Aangezien geen actieve markt bestaat voor corporatiebezit in verhuurde staat, kan bij de waardering van ons bezit op marktwaarde geen gebruik worden gemaakt van courante prijzen voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat. De waardebepaling van de 'marktwaarde in verhuurde staat' (Netto Open Marktwaarde) bij Woonbron geschiedt om deze reden, in aansluiting op RJ 645.209 op modelmatige wijze. Bepaling vindt plaats op complexniveau uitgaande van de reeds langjarig bij Woonbron in gebruik zijnde AeDex/IPD-methodiek. De bepaling geschiedt uitgaande van het volgende:

Basisveronderstelling

Als algemene veronderstelling wordt ervan uitgegaan dat de marktwaarde in verhuurde staat wordt benaderd door de waarde die een complex bij complexgewijze verkoop naar schatting zal opbrengen, nadat de verkoper het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Deze waarde wordt aangeduid als de Bruto Open Marktwaarde van een complex.

Gehanteerde methodiek

In beginsel kent de methodiek twee scenario's, te weten het doorexpluatiescenario en het uitpondscenario.

1) *Doorexpluatiescenario:*

- Bij doorexpluatieren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de periode van vijftien jaar.
- Aanvullend wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de periode van vijftien jaar. Deze eindwaarde vertegenwoordigt de opbrengst die na deze vijftien jaar verkregen kan worden bij verkoop aan een belegger.
- Op basis van deze kasstromen wordt de Bruto Open Marktwaaarde van de onderscheiden complexen bepaald uitgaande van de Discounted CashFlow (DCF) methodiek berekening van de Netto Contante Waarde.
- Om de Netto Open Marktwaaarde te bepalen worden de koperskosten (genormeerd op overdrachtskosten van 3% voor woningen en 7% voor BOG) in mindering gebracht op de Bruto Open Marktwaaarde.

2) *Uitpondscenario:*

- Hierbij geldt dezelfde insteek, met als afwijking ten opzichte van het doorexpluatiescenario dat er bij leegkomst van de eenheid (op basis van mutatiegraad en leegstand op balansdatum) op individuele basis wordt verkocht tegen de leegwaarde.

Vanuit de basisveronderstelling dat het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt wordt aangeboden, geldt (per complex) het meest gunstige scenario als uitkomst, tenzij eventuele belemmingen op het complex dit belemmeren.

Gehanteerde complexindeling

Indeling van de complexen vindt plaats uitgaande van zogenaamde AeDex-clusters. Dit betreft feitelijk fysiek waarneembare complexen.

Herkomst parameters

Ten behoeve van de waardebepaling worden jaarlijks vier algemene parameters dwingend door IPD voorgeschreven. Dit betreft de indexen voor prijsinflatie, looninflatie, bouwkosten en de hoogte van het percentage risicovrij rendement (I.R.S.), dat als basis voor de disconteringsvoet wordt gehanteerd. Voor deze parameters worden de gangbare marktparameters gebruikt.

De overige waarderingsparameters zijn complex specifiek. Deze worden deels aan de administratie van Woonbron ontleend en deels vastgesteld door de taxateur via taxatie van complexen.

Rol van de taxateur

Ten behoeve van de waardering op marktwaarde heeft Woonbron gebruik gemaakt van een onafhankelijk en terzake deskundige taxateur. De taxateur bepaalt in het kader van het waarderingsproces een aantal waarderingsparameters. Hiervoor beoordeelt de taxateur jaarlijks een derde deel van de wooncomplexen door middel van geveltaxaties die in de periode voor balansdatum worden uitgevoerd. Bij de wooncomplexen waar geen geveltaxatie wordt uitgevoerd wordt gebruik gemaakt van omslagaannames ten opzichte van de parameters van het voorgaande jaar. Hiervoor worden de parameters van het voorgaande jaar geëxtrapoleerd op basis van marktontwikkelingen, in kaart gebracht door de taxateur.

Het bedrijfsmatig onroerend goed (BOG) wordt jaarlijks integraal door de taxateur via geveltaxaties opgenomen.

De selectie van de jaarlijkse steekproef van de wooncomplexen is historisch bepaald. Hierbij is het uitgangspunt dat jaarlijks een representatief deel van de wooncomplexen qua verschillende vestigingen, gemeenten, bouwperioden en bouwvormen wordt geselecteerd. Nieuw toegevoegde objecten worden getaxeerd en gewaardeerd in het jaar van oplevering.

Bij de aldus berekende marktwaarde wordt door de taxateur een aannemelijkheidverklaring afgegeven. Daarnaast vindt jaarlijkse validatie van de berekende marktwaarde plaats door IPD.

Beklemmingen

Bij het waarderen van het vastgoed op de marktwaarde in verhuurde staat wordt ervan uitgegaan dat opbrengstmaximalisatie zal plaatsvinden. Vanuit het interne beleid zal de maximale opbrengst niet worden gerealiseerd, vanuit bewuste keuzes die ingegeven worden door de maatschappelijke opgaven van corporaties op grond van het BBSH.

Er kunnen echter ook bindende afspraken in het beleid vastgelegd zijn die het de corporatie belemmeren om de maximale opbrengst te genereren. We spreken hier van beperkingen of beklemmingen. Deze beperkingen kunnen direct op een specifiek vastgoedobject rusten (bijvoorbeeld de afspraak dat een complex beschikbaar blijft voor een specifieke doelgroep) of indirect waarbij er algemene afspraken worden gemaakt over een volkshuisvestelijke opdracht binnen een gemeente. De beperkingen worden vastgelegd in prestatieafspraken, erfpachtcontracten of andere overeenkomsten. Indien beklemmingen object-specifiek zijn, wordt bij de waardering van dergelijke complexen rekening gehouden met de impact van dergelijke afspraken op de hoogte van de waardering.

Nadere toelichting waarderingsparameters

Bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat worden de volgende parameters gehanteerd:

- Exit Yield
- Disconteringsvoet
- Inflatie, huurstijging en kostenstijgingen
- Vrije verkoopwaarde (op moment van waardebepaling)
- Verkoopwaardestijging
- Markthuurontwikkeling
- Marktconforme onderhoudskosten
- Marktconforme beheerkosten
- Marktconforme splitsingskosten
- Marktconforme verkoopkosten
- Huurincentive (inschatting voor het aantal maanden leegstand van op balansdatum leegstaande BOG eenheden)

Enkele parameters lichten we hieronder kort toe:

Exit yield (%)

De Exit Yield (bruto aanvangsrendementsrendement na vijftien jaar) is bepalend voor de eindwaarde na vijftien jaar exploitatie. Bepaling van het Exit Yield percentage vindt plaats als volgt:

De verwachte jaarhuur van (het resterende aantal niet-verkochte eenheden in) het complex/object per het einde van de DCF-periode gedeeld door de totale geschatte verkoopopbrengst (kosten koper) van datzelfde moment vermenigvuldigd met 100%.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet wordt gevormd door de risicovrije rentevoet (IRS), verhoogd met risico opslagen voor:

- algemene onroerende zaak-risico's;
- de in te schatten exploitatierisico's die specifiek voortvloeien uit het gebied waar het object in gelegen is;
- het segment waartoe het object behoort.

Onderhoud

Bij onderhoud gaat het uitsluitend om het zogeheten instandhoudingsonderhoud (het onderhoud dat nodig is om het object in dezelfde technische staat te houden als waarin het zich op het moment van waarderen bevindt) en het mutatie-onderhoud. Voor het instandhoudingsonderhoud wordt gebruik gemaakt van marktnormen per type eenheid.

Beheerkosten

Waardering van de beheerkosten vindt plaats in overeenstemming met uitgaven die in de markt hiervoor gebruikelijk zijn.

Mutatieleegstand

De periode waarin geen huur wordt ontvangen voor op balansdatum leegstaande BOG eenheden.

Afschrijvingslasten

Conform die bij Vastgoedbeleggingen op grond van RJ 213 gangbare methodiek wordt op het bezit dat als vastgoedbelegging is gekwalificeerd niet afgeschreven.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Woonbron hanteert voor het grootste deel van haar bezit Te Woon en heeft hiertoe een labelling van haar bezit doorgevoerd. Binnen Te Woon bepaalt de klant de keuze van de exploitatievorm. De keuze kan worden gemaakt tussen reguliere huur, Koopgarant en Koopcomfort. Omdat vooraf onduidelijk is in welke mate Te Woon zal uitmonden in 'verkocht onder voorwaarden', worden de Te Woon-eenheden volledig verantwoord onder vastgoedbeleggingen.

Op grond van RJ 270 mogen transacties van woningen welke onder de conventies van Koopgarant en Koopcomfort worden vervreemd niet als een gerealiseerde verkoop worden aangemerkt, aangezien de corporatie na vervreemding nog een verbinding met de woning heeft die, vanuit de resultaatdeling, een substantiële waarde voor de corporatie vertegenwoordigt. Op grond van dit feit zijn bij vervreemding van bezit onder de conventies als Koopgarant en Koopcomfort niet alle economische risico's bij vervreemding aan derden overgedragen, waardoor activering van dergelijk bezit op de balans, onder een afzonderlijke categorie 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)' moet plaatsvinden.

De post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' omvat de oorspronkelijke verkoopprijs van de verkochte VOV-woningen gemuteerd met de inmiddels opgetreden waardeverandering. De wijze waarop de waardemutaties worden bepaald komt overeen met de wijze waarop dit voor het bezit in exploitatie plaatsvindt. Voor Koopgarant-woningen wordt rekening gehouden met 25% verleende 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 wordt onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille' vanuit de verkopen onder voorwaarden. In het verlengde hiervan geldt voor de 'Teruggekochte Koopgarant- en Koopcomfort-woningen' dat deze niet meer als 'Voorraad woningen voor verkoop' verantwoord worden, maar als onderdeel van de post 'Vastgoedbeleggingen' worden aangemerkt. In beginsel geldt de bedoeling om de teruggekochte Koopgarant- en Koopcomfort-woningen ook in deze vormen weer weder te verkopen, maar het kan ook voorkomen dat de teruggekochte eenheid vrij wordt verkocht of wordt verhuurd.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De onroerende zaken en roerende zaken in ontwikkeling, zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bekende uitgaven, 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 4,5 % 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) c.q. bij de definitieve besluitvorming over de aanwending van het betreffende project.

Mutatie reële waarde

Ieder jaar wijzigt de reële waarde als gevolg van nieuwe aanvangswaarden (zoals huur, leegwaarde, aanvangsniveau marktconforme onderhoudskosten en beheerskosten per ultimo), aanpassingen van toekomstparameters en aanpassing van de verdisconteringsvoet. Deze mutaties zijn onder te verdelen in de categorieën 'marktbeleid/marktverwachting', 'parametermutatie', 'autonome mutatie' en 'overige mutaties'.

In deze categorieën worden de volgende mutatievormen uitgesplitst:

- Marktbeleid/marktverwachting
 - Mutatie leegwaarde
 - Mutatie beklemmingen
 - Mutatie mutatiegraden
 - Mutatie (beheer)kosten

- Parametermutatie
 - Mutatie disconteringsvoet
 - Mutatie overige parameters (IRS, inflatie e.d.)
 - Mutatie exit yield
 - Mutatie vrije verkoopwaardestijging
 - Mutatie markthuurstijging
- Autonome mutatie
 - Mutatie leegstand, huur en maximaal redelijke huur
 - Mutatie markthuur
 - Mutatie huurincentive
- Overige mutaties
 - Effect/mutatie verhuurderheffing
 - Effect/mutatie huurstijging boven inflatie

Financiële vaste activa

Minderheidsdeelnemingen, waarop geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd, dan wel op lagere reële waarde, bij Stadsherstel Historisch Rotterdam NV vermeerderd met het toegekende stockdividend. De kapitaal-belangen in de deelnemingen zijn opgenomen in hoofdstuk 'Deelnemingen en overige verbindingen'. Alle in 2013 uitgevoerde transacties met deelnemingen hebben plaatsgevonden onder marktconforme condities.

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

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

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

De vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

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:

- Financiële vaste activa, (dis)agio leningen u/g;
- Voorraad woningen voor verkoop, teruggekochte Koopgarant- en Koopcomfort-een-heden;
- Langlopende schulden, (dis)agio leningen o/g.

Voor de bepaling van de belastinglatentie vanuit de tijdelijke waarderingsverschillen wordt vanuit de theorie het volledige verschil tussen de marktwaardewaardering en de fiscale waardering van het actief in exploitatie vertaald in een belastinglatentie. De strategie van Woonbron is echter langdurige bemoeienis in de wijken waar Woonbron haar bezit heeft. Dit geeft aan dat Woonbron overwegend haar positie zal continueren. Een hogere of lagere commerciële waarde zal zich bij continuering (o.a. door middel van herstructurering) daarom niet direct vertalen in een belastingvordering of schuld. Het opnemen van een latente belastingvordering op basis van het volledige verschil tussen

de marktwaardewaardering en de fiscale waardering van het actief in exploitatie is daarom niet verantwoord.

De leningen u/g zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Opgeleverde woningen uit nieuwbouwprojecten ten behoeve van vrije verkoop worden op basis van vervaardigingsprijs, dan wel lagere verkoopwaarde, onder vastgoed bestemd 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 marktwaarde in verhuurde staat.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Projectontwikkeling bestemd voor vrije verkoop, die nog niet verkocht is, wordt gewaardeerd op de vervaardigingsprijs. Hier wordt derhalve nog geen resultaat over verantwoord, dus is er geen sprake van methode van percentage of completion of dergelijke. Naast de kosten voor de projecten gefactureerd door derden, wordt 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.

Bij (tussentijdse) verkoop wordt de voorraadpost voor de betreffende eenheid overgeheveld naar onderhanden projecten en wordt op basis van de methode van percentage of completion het gerealiseerde resultaatdeel toegevoegd.

Overige voorraden

De overige voorraden betreffen magazijn en zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs.

Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden

Projecten in ontwikkeling ten behoeve van vrije verkoop, waarvoor een koopovereenkomst is gesloten, worden verantwoord onder onderhanden projecten voor derden in de categorie onderhanden projecten. Dit geldt tevens voor de hierbij horende gefactureerde termijnen. Aan de stichtingskosten wordt op basis van de methode van 'percentage of completion' het gerealiseerde resultaatdeel toegevoegd. Het percentage wordt bepaald door aan de hand van vaste inschatting van oplevering van startbouw. Vanaf de bouwfase wordt deze afgeleid uit het percentage gereedheid, zoals gerapporteerd door de aannemer.

Onderhanden projecten herstructurering

Indien een sloopobject leeg overgedragen wordt aan derden (tegen de opbrengstwaarde) wordt de waarde bij formele overdracht verantwoord als vordering. In de periode tussen complete leegkomst en formele overdracht wordt de waarde verantwoord op de post 'Onderhanden werk'.

De formeel over te dragen sloopobjecten worden gewaardeerd tegen de met de derden overeengekomen prijs. Voor de sloopobjecten t.b.v. de herstructurering Groenenhagen Tuinenhoven in IJsselmonde is deze overeengekomen prijs gelijk aan de boekwaarde bij overdracht verhoogd met de eventuele kosten van sloop.

Vorderingen

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

De voorziening huurdebiteuren is als volgt bepaald:

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

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

Liquide middelen

Liquide middelen worden tegen nominale waarde gewaardeerd. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Woonbron en/of geconsolideerde groepsmaatschappijen. Met uitzondering van de bankgaranties, deze worden verantwoord in het hoofdstuk 'niet uit de balans blijvende verplichtingen'.

Passiva

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen 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 c.q. definitieve besluit over de aanwending. De activa in ontwikkeling worden, per project, verlaagd met de 'voorziening onrendabele toppen', voor zover geen negatieve activa in ontwikkeling op projectniveau ontstaan. 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.

Reorganisatievoorziening

Om ook in de toekomst een financieel gezonde positie te kunnen behouden heeft Woonbron in 2011 besloten een reorganisatie door te voeren. Met deze reorganisatie beoogt Woonbron een efficiëntere organisatie met meer klantgerichte dienstverlening, structureel lagere bedrijfskosten en hogere opbrengsten. De reorganisatie heeft gedurende 2012 concreet vorm gekregen middels een aankondiging bij het betrokken personeel en opmaak van een reorganisatieplan. Daarna is de implementatie van de reorganisatie gestart. De reorganisatie is opgedeeld en uitgewerkt in deelplannen. In deze deelplannen zijn de ontwikkelingen in de diverse delen van de organisatie in kaart gebracht. Belangrijke onderdelen van de reorganisatie betreffen een aangepaste managementstructuur en het samenvoegen en/of centraliseren van bedrijfsonderdelen. Woonbron is in 2013 overgaan van zeven vestigingen naar vijf regio's. Daarnaast is een slankere bestuursstructuur geïmplementeerd, deze is vormgegeven in een tweehoofdig collegiaal bestuur. Per balansdatum is de implementatie van de deelplannen centraliseren onderhoud en centraliseren financiële administratie een feit. Bovendien is Woonbronmakelaars B.V. gefuseerd met Stichting Woonbron. Begin 2014 worden de regio's opnieuw ingericht en start de implementatie van de deelplannen centraliseren verkopen en herinrichting staffase 1. In 2013 is richting gegeven aan het toekomstig takenveld van de projectontwikkeltak en is de intentie uitgesproken Woonbron Ontwikkelbedrijf BV in 2014 te fuseren met Woonbron. Bij aanvang van de reorganisatie werd een formatieve reductie beoogd van 100 FTE. Per balansdatum 2013 gaan we uit van een hogere reductie, de prognose is 130 FTE. Conform doorlopend sociaal plan worden ontslagvergoedingen uitgekeerd. Per balansdatum is daar een voorziening van 9,4 miljoen euro voor getroffen (was 5,8 miljoen per balansdatum 2012). De ophoging van de voorziening is het gevolg van de geprognostiseerde hogere formatieve reductie. In 2013 is de reorganisatie van Woonbron Ontwikkelbedrijf BV afgerond. Deze bestond uit de afslanking van de organisatie in combinatie met de omvorming van ontwikkelbedrijf naar projectbureau.

Voorziening pensioenen

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. Deze benaderen we als verplichting aan de pensioenuitvoerder. De in het boekjaar verschuldigde pensioenpremies op basis van de lonen/salarissen in het boekjaar creëren derhalve de pensioenlasten.

Overige voorzieningen

Onder de overige voorzieningen valt de voorziening vakantiedagen en opleidingskosten CAO. De voorziening vakantiedagen wordt als volgt berekend: Per medewerker wordt het geïnventariseerde restant aan verlofuren per ultimo 2013 vermenigvuldigd met een gemiddeld uurtarief (gebaseerd op de totale salariskosten inclusief pensioenpremie en sociale lasten, gedeeld door de totaal beschikbare werkuren). De voorziening opleidingskosten CAO wordt jaarlijks aangepast naar het aantal dienstjaren per persoon met een vast contract met een maximum van € 4.500 minus de genoten opleiding in de jaren 2010 tot en met 2015.

Langlopende schulden

De leningen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Derivaten

Voor de verwerking van derivatentransacties wordt kostprijshedge-accounting toegepast. Dit generieke beleid voor de derivaten correspondeert met het uitgangspunt in het treasurystatuut, dat de derivaten slechts 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 oorspronkelijke verkoopprijs van de verkoop onder voorwaarden (met terugkoop-garantie) tevens de waardeontwikkeling voor de koper van de inmiddels opgetreden waardeverandering (zie ook 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden').

Waarborgsommen

Een waarborgsom (borg) dient ter zekerheid van de verhuurder in geval van een huurachterstand of schade aan het verhuurde. Waarborgsommen worden niet meer gevraagd bij nieuwe verhuringen. Indien na het verlaten van de woning door de huurder schade aan het verhuurde is toegebracht, kan de verhuurder de opknapkosten verrekenen met de borg. Hetzelfde geldt indien er sprake is van een betalingsachterstand. Bij teruggave van de borg krijgt de huurder rente over de borg.

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 waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd, met uitzondering van de niet-gerealiseerde waardeverandering immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille. Conform richtlijn RJ213 vastgoedbelegging wordt het aandeel van Woonbron in de jaarlijkse waardeverandering van de verkochte woningen onder voorwaarden als resultaat genomen. Conform richtlijn RJ213 wordt de jaarlijkse waardeverandering van de marktwaarde van het bestaande bezit als resultaat genomen. Lasten worden opgenomen in het jaar waarop zij betrekking hebben. De behaalde resultaten op financiële vaste activa en effecten zijn verantwoord in het renteresultaat omdat de daarmee gepaard gaande rentelasten daaronder ook zijn opgenomen.

Huuropbrengsten

Op de huuropbrengsten is de derving wegens leegstand en de verwachte oninbare vorderingen op huurdebiteuren in mindering gebracht.

Opbrengsten servicecontracten

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.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Het netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille bestaand bezit betreft alleen vrije verkopen (dus geen Koopgarant of Koopcomfort) uit bestaand bezit. Dit betreft ook de verkoop van reeds eerder opgeleverde eenheden uit een nieuwbouwproject, die nog niet verkocht waren voor oplevering.

Resultaatbepaling verkopen

Onder de verkoopopbrengsten bestaand bezit worden de verkoopprijzen minus verkoopkosten verantwoord, van de eenheden die zijn getransporteerd in het verslagjaar. Als verkoopkosten worden aangemerkt: taxatiekosten, leegstandkosten, afboeken van marktwaarde (dan wel de vervaardigingsprijs onder voorraad koopwoningen), makelaarsprovisie en notariskosten. Projectontwikkeling bestemd voor vrije verkoop, die nog niet verkocht is, wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs, of lagere marktwaarde. Bij latere vrije verkoop ontstaat het resultaat dat verantwoord wordt onder netto verkoopresultaat.

Wijziging onderhanden projecten

De mutatie onderhanden projecten betreft het resultaat van verkopen vanuit nieuwbouwprojecten. Voor projecten inzake ontwikkeling van activa ten behoeve van eigen exploitatie worden geen resultaten genomen. Onrendabele exploitatiedelen van deze projecten worden verantwoord onder de post 'Overige waardeverandering immateriële vaste activa'. Positieve resultaten van de nieuwbouwprojecten worden genomen conform de methode 'percentage of completion', negatieve worden voorzien.

Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa zijn voor Woonbron niet van toepassing. Woonbron neemt geen bouwclaims op in de IVA en er is geen sprake van Goodwill. De activering van ontwikkelde automatiseringsmodules wordt regulier afgeschreven zonder tussentijdse waardeveranderingen of waardetoetsing.

De positie van deze post in de resultatenrekening is afhankelijk van het feit of het op totaal onderdeel een positief of negatief resultaat betreft. Bij oplevering van projecten met een positief resultaat wordt in eerste instantie alleen de vervaardigingsprijs geactiveerd, maar ontstaat er bij waardering per ultimo een positieve mutatie reële waarde die hier wordt verantwoord.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille vanuit VOV

De waardeverandering wordt bepaald op basis van jaarlijkse prijsstijging/daling koopwoningen, zoals door de taxateur is opgegeven. Voor Koopgarantwoningen wordt rekening gehouden met kortingspercentages die voldoen aan de regelgeving inzake 'Fair value'. Voor de, bij het ministerie nieuw (na 1 november 2011), aangemelde complexen behelst de 'Fair value' een verhouding van 1 staat tot 1,5. Daarvoor gold voor nieuwbouw dezelfde verhouding, maar voor bestaande woningen de verhouding 1 staat tot 2. Woonbron heeft toestemming van het ministerie verkregen voor het gehele bezit om de 'oude' 'Fair value' verhoudingen te hanteren. Vanuit de fiscale voorwaarden 'Eigenwoningregeling' geldt de restrictie van een minimale winst-/verliesdeling voor de koper van 50%. Tot ultimo 2012 is het meest gebruikte kortingspercentage 25% voor bestaand bezit en 33,33% voor nieuwbouwwoningen (met daaruit voor beide 50% winstdeling). Met ingang van 2014 wijzigt echter het beleid, waarbij het meest gebruikte kortingspercentage 15% zal bedragen. In de meerjarenplanning/begroting is met 15% kortingspercentage (en bij bestaand bezit dus een winstdeling van 77,5% koper/22,5% Woonbron) gerekend.

Geactiveerde productie eigen bedrijf

In de stichtingskosten van projecten worden naast de externe kosten voor grond en aanneemsom, tevens interne apparaatskosten (gelieerd aan de projectontwikkeling) aan het project toegerekend. Tegenover de activering van de apparaatskosten staat de opbrengst die onder 'geactiveerde productie eigen bedrijf' wordt verantwoord. De toegerekende apparaatskosten betreffen in beginsel 5% van de stichtingskosten (exclusief risicoreservering projectrente en AK) van het project. Per project kan vooraf bij de besluitvorming gekozen worden voor een afwijkend percentage. Er vindt geen activering/toerekening plaats op basis van werkelijk gemaakte uren/apparaatskosten.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

De afschrijvingen op 'immateriële vaste activa' en 'materiële vaste activa ten dienste van' zijn gebaseerd op verkrijging- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode. Afschrijvingskosten van eigen kantoorpanden worden samen met de toegerekende rente verantwoord onder huisvestingslasten.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa ORT

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 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. Terug ontvangen gelden vanuit de AWBZ zijn in mindering gebracht.

Onderhoudslasten

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.

Leefbaarheid

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

Bijzondere waardevermindering vlottende activa

Bijzondere waardevermindering vlottende activa wordt alleen toegepast voor zover de vlottende activa lager worden gewaardeerd dan de kostprijs. De directe opbrengstwaarde is ontleend aan een externe waardebeoordeling. Indien deze directe opbrengstwaarde lager is dan de boekwaarde van de vlottende activa vindt er waardevermindering plaats.

Bijzondere baten

Hieronder vallen slechts baten die een specifiek incidenteel karakter hebben en om deze reden afzonderlijk worden gepresenteerd.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Post betreft de ontwikkelingen in de marktwaarde van het bezit in verhuurde staat en de verkochte eenheden onder voorwaarden (VOV).

Saldo financiële baten en lasten

De rentebaten/rentelasten worden tijdsevenredig toegerekend aan het boekjaar. 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.

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 tijdelijke verschillen zoals investeringsaftrek of niet-aftrekbare kosten) ontstaat, ten opzichte van het commerciële resultaat, effectieve belastingdruk die afwijkt van het formele belastingtarief.

Bij de bepaling van de effectieve lastendruk wordt gerekend met de volgende belasting-tarieventabel:

- € 0 tot € 200.000: € 20%
- > € 200.000: € 25%

Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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. Het bedrijfsresultaat zoals opgenomen in het geconsolideerde kasstroomoverzicht bestaat uit totale bedrijfsopbrengsten, totale bedrijfslasten en niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Toelichting op de geconsolideerde balans en de geconsolideerde winst- en verliesrekening

Vaste Activa

Immateriële vaste activa

1 Computersoftware

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	4.241	5.906
Bij: investeringen	761	204
Af: desinvesteringen	-480	-
Af: waardeverandering immateriële vaste activa	-1.754	-
Af: afschrijvingen in het boekjaar	-1.500	-1.801
Af: overheveling bestemd voor verkoop	-	-68
TOTAAL ULTIMO	1.269	4.241

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Aanschafwaarde	9.225	8.944
Gecumuleerde afschrijvingen	-6.202	-4.634
Waardeverandering immateriële vaste activa	-1.754	-
Overheveling bestemd voor verkoop	-	-68
TOTAAL	1.269	4.241

De afwaardering van immateriële vaste activa betreft de afwaardering van activeringen, die inmiddels niet meer in gebruik zijn voor de hedendaagse processen.

De afschrijvingstermijnen voor immateriële vaste activa bedragen:

- Automatisering (exclusief hardware): 5 jaar
- Afschrijving (lineair) vindt plaats vanaf moment van ingebruikname.

Materiële Vaste Activa

2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	22.523	22.139
Bij: investeringen	5.662	3.047
Bij: verschuiving van activa in exploitatie naar activa ten dienste van	566	-
Af: desinvesteringen	-208	-63
Af: afschrijvingen in het boekjaar	-1.521	-2.599
TOTAAL ULTIMO	27.022	22.523

Per ultimo 2013 heeft er vanuit de reorganisatie een verschuiving plaatsgevonden in kantoorruimte eigen pand. De regio IJsselmonde/Prins Alexander verhuist in 2014 naar een nieuwe locatie 'De Ooievaar'. Hierdoor komen de panden aan de Zevenkampsering en A. de Jongweg vrij. In 2014 wordt er een keuze gemaakt omtrent de bestemming van deze locaties. De aanpassing in de materiële vaste activa is volgend op deze keuze en wordt verwerkt in 2014.

De aanschaf en aanpassing van het pand aan de Eliotplaats, waar de Centrale Financiële Administratie (CFA) is gehuisvest, bedraagt € 2,9 mln. De investering in de herinrichting van bestaande kantoren volgend uit de reorganisatie bedraagt € 1,0 mln. In gebruik name van activa in exploitatie voor eigen gebruik bedraagt € 0,6 mln. Investerings in valbeveiliging bedragen € 1,1 mln (totaal aan investeringen € 5,6 mln).

Vastgoedbeleggingen

3 Commercieel vastgoed in exploitatie

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Reële waarde primo	202.333	165.284
<i>Mutaties in reële waarde</i>		
Mutatie reële waarde	-2.795	-9.555
Mutatie investeringen	6.579	26.010
Mutatie overheveling van/naar voorraad voor verkoop	592	-
Mutatie overheveling van/naar activa t.d.v. en overige mutaties	-446	-
Mutatie overheveling van/naar sociaal vastgoed (DAEB naar niet-DAEB)	31.310	28.795
Mutatie desinvesteringen verkopen (vrije verkopen en VOV)	-10.571	-8.114
Mutatie desinvesteringen sloop	-632	-87
REËLE WAARDE ULTIMO	226.370	202.333

4 Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Reële waarde primo	3.054.035	3.202.358
<i>Mutaties in reële waarde</i>		
Mutatie reële waarde	-45.276	-75.192
Mutatie investeringen	24.076	22.030
Mutatie overheveling van/naar voorraad voor verkoop	2.155	723
Mutatie overheveling van/naar activa t.d.v. en overige mutaties	-2.053	-
Mutatie overheveling van/naar commercieel vastgoed (DAEB naar niet-DAEB)	-31.310	-28.795
Mutatie desinvesteringen verkopen (vrije verkopen en VOV)	-40.277	-52.618
Mutatie desinvesteringen sloop	-17.878	-14.471
REËLE WAARDE ULTIMO	2.943.471	3.054.035

Totaal tabel 3 en 4 Vastgoed in exploitatie als vastgoedbelegging

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Reële waarde primo	3.256.368	3.367.642
Mutaties in reële waarde		
Mutatie reële waarde	-48.072	-84.747
Mutatie investeringen	30.655	48.040
Mutatie overheveling van/naar voorraad voor verkoop	2.747	723
Mutatie overheveling van/naar activa ten dienste van	-2.499	-
Mutatie desinvesteringen verkopen (vrije verkopen en VOV)	-50.848	-60.732
Mutatie desinvesteringen sloop	-18.510	-14.558
REËLE WAARDE ULTIMO	3.169.841	3.256.368

Algemene toelichting

De markt voor onroerende goederen heeft het met name in de eerste helft van 2013 zwaar te verduren gehad, maar krabbelde in de tweede helft enigszins op. Het oprabbelen hield in grote delen van het land alleen maar in dat de dalingen van de marktprijzen afzwakte. Van een significante ommekeer, in de vorm structurele prijsstijgingen, was nog maar zeer beperkt sprake. Ondanks dat het herstel zich nog in een prille startfase bevindt, zijn de toekomstverwachtingen in de markt toch al wat gunstiger dan vorig jaar.

De reële waarde (marktwaarde) van het vastgoed in exploitatie is ultimo 2013 € 86,527 mln (€ 3.256.368 - € 3.169.841) lager dan ultimo 2012.

Hiervan wordt een bedrag van € 38,455 mln (€30.655 + € 2.747 - 2.499 - € 50.848 - € 18.510) veroorzaakt door mutaties in de samenstelling van het vastgoed gedurende 2013, investeringen, verkoop en sloop zijn hier voorbeelden van. In bovenstaande tabel is dit in een verloopstaat zichtbaar.

Het resterende bedrag van € 48,072 mln wordt in het schema op de volgende pagina uitgesplitst. Hierin wordt zichtbaar dat dit bedrag van € 48,072 mln uit verschillende elementen bestaat. Een verlaging in de reële waarde van € 133,498 mln komt voort uit marktverwachtingen en de keuzes die Woonbron binnen deze verwachtingen heeft gemaakt.

Een verlaging van € 2,562 mln komt voort uit aanpassingen in de parameters binnen de rekenmethodiek van de reële waarde. De disconteringsvoet (risicoslagen) heeft hier een sterke negatieve invloed wat voor een belangrijk deel wordt gecompenseerd door de daling van de sectortoeslag binnen de overige parameters.

Een verhoging van € 123,422 mln als gevolg van autonome mutatie. De reguliere stijging van de contract huren als gevolg van mutatie en de huurverhoging hebben hier grote invloed. Een verlaging van € 35,433 mln komt voort uit overige mutaties, waaronder de verhuurderheffing.

Hieronder wordt het verloop van de reële waarde in het verloopoverzicht schematisch weergegeven, de mutaties zijn genummerd. Deze nummering verwijst naar de detail toelichting per post, die onder deze verloopstaat is weergegeven.

Verloopoverzicht

(bedragen x € 1.000)		2013
NOOT		
Mutatie marktwaarde		-48.072
Mutaties marktbeleid/marktverwachting:		
Mutatie leegwaarde	1	-60.764
Mutatie beklemmingen		-
Mutatie mutatiegraden	2	-61.213
Mutatie (beheer)kosten	3	-5.187
Mutatie verkoopkosten (inclusief uitpondvergoeding)	4	-6.334
Totaal mutaties marktbeleid/marktverwachting		-133.498
Parametermutatie		
Mutatie disconteringsvoet	5	-136.772
Mutatie overige parameters (IRS, inflatie e.d.)	6	121.091
Mutatie exit yield	7	-32.047
Mutatie vrije verkoopwaardestijging	8	46.964
Mutatie markthuurstijging	9	-1.798
Totaal parametermutatie		-2.562
Autonome mutatie		
Mutatie leegstand, huur en max. redelijke huur	10	100.412
Mutatie markthuur	11	22.251
Mutatie huurincentive	12	760
Totaal autonome mutatie		123.422
Overige mutaties		
Effect verhuurderheffing	13	-50.093
Effect huurstijging boven inflatie	14	14.660
Totaal autonome mutatie		-35.433
MUTATIE REËLE WAARDE		-48.072

Mutaties marktbeleid/marktverwachting:

1) Leegwaarde

De leegwaarde van woningen en parkeerplaatsen is de leegwaarde van 2012, geïndexeerd met het percentage, bepaald door de taxateur. De taxateur gebruikt hiervoor zo veel mogelijk input gegevens die zo goed mogelijk aansluiten bij de specifieke lokale markt. De cijfers van de NVM op een dusdanig lokaal niveau dat er sprake is van voldoende referentiemateriaal om een getrouw beeld te verkrijgen, is daar een voorbeeld van. Woonbron heeft echter vanuit de verkoop van haar eigen bezit op verschillende locaties een nog specifiek beeld van het specifieke vastgoed op de betreffende locaties. Op basis van onderling overleg tussen taxateur en Woonbron zijn daarop de indexaties van de leegwaarde aangepast naar de specifieke situatie (locatie in combinatie met soort bezit) van Woonbron. Deze 'nuancering' wordt hierna in schema weergegeven.

Gemeente	Type	Ongecorrigeerd %	Realisatie Woonbron	Gehanteerd %
Delft	EGW	-6,0%	-3,2%	-4,5%
	MGW	-3,7%	0,2%	-2,5%
Dordrecht	EGW	-1,4%	-4,6%	-2,5%
	MGW	-2,8%	-4,3%	-3,0%
Rotterdam	EGW	-5,0%	1,3%	-3,5%
	MGW	-3,0%	-3,3%	-3,0%
Spijkenisse	EGW	-6,0%	0,6%	-3,5%
	MGW	-2,8%	-0,7%	-2,0%

Het verschil in uitkomst van de marktwaarde tussen gebruikmaking van de ongecorrigeerde indexatie en de uiteindelijk gehanteerde indexatie, bedraagt € 10,1 mln.

De gehanteerde indexaties resulteren in een aanzienlijke waardedaling van € 60,8 mln. De daling van de leegwaarde is ten opzichte van het algemeen gemiddelde van Nederland nog beperkt gebleven. De gemiddelde leegwaarde van geheel Nederland (met daarin ook het duurdere segment) daalde met 4,4%, terwijl de daling voor Woonbron gemiddeld 3,4% bedroeg.

2) Mutatiegraad

De mutatiegraad uitponden en doorexploiteren wordt per AeDex-cluster bepaald op basis van een 5-jaars gewogen gemiddelde. Bij die bepaling wordt de gehanteerde mutatiegraad op clusterniveau binnen een bandbreedte gehouden, om excessen vanuit toevalligheden (vooral bij kleinere complexen) uit te sluiten en recht te doen aan de verkoopmogelijkheden in de huidige markt (het verkopen van meer dan 10% van een complex per jaar komt vrijwel niet voor). Voor 2013 is deze bandbreedte daarom versmald van 2%-13,2% naar 4%-10%. Het effect hiervan op de marktwaardebepaling betreft € 6,1 mln negatief. Daarnaast is er, op basis van informatie van de markt, een jaarlijkse afname van de mutatiegraad in de prognose meegenomen. Een lagere mutatiegraad betekent een lager netto contant effect van het ingecalculerde uitponden (kasstromen verkoop vinden later plaats), ter waarde van € 55,1 mln negatief. Voor 2013 betekent dit tezamen een verlaging van de marktwaarde van € 61,2 mln (€ 6,1 mln + € 55,1 mln).

3) Kosten (onderhoud, beheer, splitsingskosten belasting en verzekering)

In de kostensfeer zijn er weinig zaken veranderd. De onderhoudskosten zijn licht gestegen met inflatie (€5,1 mln) en de belastingen die betaald moeten worden zijn ongeveer gelijk gebleven. Voor de belastingen geldt weliswaar, als basis, een lagere WOZ-waarde, maar ook een iets hoger percentage/tarief, met als effect een vrijwel gelijkblijvend bedrag.

4) Verkoopkosten

Dit betreft de kosten voor verkopen, inclusief het bedrag dat betaald moet worden aan erfpacht op moment van uitponden. Ook hier zorgt de inflatie 2013 voor een waardedaling (€6,3 mln). Doordat wij rekenen met een percentage van de leegwaarde en de leegwaarde al wat jaren daalt, is het tarief verhoogd van 1,00% naar 1,25%. In Spijkenisse is een effect van erfpachtafkoop (bijbetalingsregeling) bij verkoop ad € 1,9 mln nieuw meegenomen.

Parametermutatie

5) Disconteringsvoet

De disconteringsvoet bestaat uit een risico vrije rentevoet, genaamd de IRS, en verschillende risico-opslagen. De IRS (Interest Rate Swap) geldt als algemene basis voor verschillende rentetarieven en is dus niet beïnvloedbaar door het bezit zelf (ligging, type, juridische situatie e.d.). De IRS wordt daarom losgetrokken uit de disconteringsvoet en, net als andere 'externe parameters', verantwoord onder de overige parameters. Om tot de totale disconteringsvoet te komen wordt de IRS opgehoogd met een opslag ter risicodekking.

Voor een derde deel van de woningportefeuille is door de taxateur een nieuwe opslag bepaald. Het overige deel is omgeslagen met behulp van algemene marktontwikkelingen, aangegeven door de taxateur.

Een onderdeel van de opslag betreft de sectoropslag. Aanpassing van dit onderdeel wordt mede ingegeven als een afzwakkend effect op de schommelingen van de IRS. De IRS is gedaald, waardoor de (sector)opslag voor de disconteringsvoet naar boven is bijgesteld (+0,6%).

Tevens is er een opslag van 0,15% ingerekend voor de onzekerheid over de verhuurderheffing die eventueel betaald zou moeten worden na 4 jaar (maar niet apart is ingerekend). Het is gebruikelijk in de marktwaardewaardering alleen uit te gaan van de vastgestelde percentages van verhuurderheffing. De percentages na 2017 zijn nog niet in de wet vastgelegd. Het is echter wel aannemelijk dat ook na 2017 er sprake zal zijn van verhuurderheffing. Daarom is in de disconteringsvoet deze extra ophoging van 0,15% opgenomen.

Wanneer we de wijziging van de totale verdisconteringsvoet (dus inclusief de IRS) bezien in combinatie met de ontwikkelingen van de leegwaarde dan moeten we de conclusie trekken dat de gevolgen van de crisis zich wel vertalen in een leegwaardedaling van het vastgoed, maar niet in een lagere rendementseis (=totale verdisconteringsvoet). Het valt niet uit te sluiten dat er gedeeltelijk een correctie op overwaardering van de markt in het verleden meespeelt.

De verhoging van de sectoropslag compenseert dus de verlaging van de IRS. Zoals gesteld, wordt deze IRS echter verantwoord als externe factor (macroparameter) in de overige parameters. Op basis van een DCF methode daarom een forse mutatie marktwaarde (€ 136,8 mln) vanuit dit onderdeel.

6) Overige parameters

Dit betreft het effect van het doorvoeren van de nieuwe economische parameters per jaareinde. Deze parameters worden door IPD voorgeschreven en bevatten de volgende waarden:

	2013	2012 Bron IPD
IRS	1,91%	2,51% Wallich.eu
Prijsinflatie	2,16%	2,13% CBS
Looninflatie	2,03%	2,13% CBS
Bouwkosten	3,08%	3,00% Stichting Bureau Documentatie Bouwwezen

Ogenscheinlijk kleine afwijkingen, maar met (vooral de IRS) aanzienlijke effecten. Zoals eerder vermeld, dekt de mutatie van de IRS voor een groot deel de waardedaling als gevolg van de verhoging van de (risico)opslag van de disconteringsvoet. Niet gedekt wordt de extra opslag (0,15%) voor de onzekerheid over de verhuurderheffing die eventueel betaald zou moeten worden na 4 jaar (maar niet apart is ingerekend). Per saldo brengt deze mutatie stijging van € 121,1 mln van de marktwaarde met zich mee.

7) Exit Yield, rendementseis

Voor een derde deel van de woningportefeuille is een nieuwe Exit Yield bepaald. Het overige deel van de woningcomplexen is basis van een omslagdocument van de taxateur met 0,25% gestegen ten opzichte van de Exit Yield ultimo 2012. Dit is in feite een gevolg van het samenspel van de wijziging van vrijwel alle (toekomst)parameters. Immers de meeste (toekomst)parameters werken ook door na het vijftiende jaar. De gehele BOG-portefeuille is voorzien van een nieuwe Exit Yield. Per saldo brengt deze mutatie een daling van € 32,0 mln van de marktwaarde met zich mee.

8) Vrije verkoopwaardestijging

Hier is de verwachting voor de komende jaren aangepast naar het nieuwe niveau op basis van de inschatting van de markt. De gunstiger percentages zijn een teken van de licht optimistische kijk op de toekomst zoals eerder genoemd. Per saldo brengt deze mutatie een stijging van € 47,0 mln van de marktwaarde met zich mee.

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6 >
2012	-2,00%	-2,00%	1,50%	1,50%	1,50%	2,00%
2013	0,00%	1,00%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%

9) Markthuurstijging

Mutatie-effecten van de markthuurstijging komen deels voort uit de veranderingen in de huurmarkt. Daarnaast is de markthuurstijging nog steeds voor een zeker deel gekoppeld aan (dan wel gemaximeerd door) de maximaal redelijke huur. De toekomstige markthuurstijging is vrijwel niet gewijzigd ten opzichte van de verwachting van vorig jaar.

Autonome mutatie

10) Contracturen

Als gevolg van de reguliere jaarlijkse huurverhoging en de harmonisatie van huren bij mutatie, stijgt jaarlijks de huur (effect € 69,6 mln positief). Deze huur geldt dan als nieuwe startwaarde voor de toekomstige kasstromen. In 2013 heeft een aanzienlijk deel van het bezit extra huurverhoging (boven inflatie) gekregen, waardoor het effect van deze autonome mutatie nog eens € 30,8 mln hoger is (totaal € 100,4 mln positief = € 69,6 mln + € 30,8 mln).

11) Markthuur

De markthuur bij woningen kan nooit hoger zijn dan de maximaal redelijke huur die gevraagd kan worden op basis van het aantal WWS-punten. Vorig jaar bleef de markthuur vrijwel gelijk. Dit jaar heeft de markthuur een opzwepeffect gehad van de extra huurverhoging van de contracturen (ter compensatie van de verhuurderheffing) in combinatie met de ruimte die ontstaan is tussen markthuur en maximaal redelijke huur omdat vorig jaar de markthuur ongewijzigd bleef (en maximaal redelijk met inflatie steeg). Derhalve een stijging van € 22,3 mln van de marktwaarde.

12) Huurincentive

Voor nieuw opgeleverde eenheden, maar ook bestaande BOG-eenheden, die leegstaan wordt een inschatting gemaakt voor het aantal maanden derving alvorens deze weer verhuurd worden. Ten opzichte van vorig jaar heeft hierin vrijwel geen wijziging plaatsgevonden.

Overige mutaties

13) Verhuurderheffing

In de marktwaardebepaling wordt de verhuurderheffing vier jaar meegenomen op basis van de volgende percentages van de WOZ waarde, conform wetgeving :

2014	0,2310%
2015	0,4490%
2016	0,4910%
2017	0,5360%

Het is gebruikelijk in de marktwaardewaardering alleen uit te gaan van de vastgestelde percentages van verhuurderheffing. De percentages na 2017 zijn nog niet in de wet vastgelegd. Het is echter wel aannemelijk dat ook na 2017 er sprake zal zijn van verhuurderheffing. Daarom is in de disconteringsvoet een extra ophoging van 0,15% opgenomen. De verhuurderheffing wordt dit jaar voor het eerst opgenomen. Het netto contante effect van € 50,1 mln betreft dit jaar dus tevens de mutatie van de marktwaarde.

14) Effect extra huurverhoging boven inflatie

Tegenover de verhuurderheffing staat de huurverhoging boven inflatie. Gezien het feit dat de bovenmatige huurverhoging nu nog slechts voor 1 jaar formeel is goedgekeurd en er politiek en maatschappelijk veel roering over is, wordt dit effect door de markt slechts over één jaar extra meegerekend. Het effect van de hogere huurverhoging kent overigens een plafond van de maximaal redelijke huur en een duur tot aan mutatie. Immers bij mutatie geldt of uitpenden of anders de markthuur. Het effect van de extra huurverhoging voor 2014 bedraagt netto contant € 14,7 miljoen.

Het totaal effect van de verhuurderheffing op de marktwaarde in verhuurde staat bevat daarmee per saldo:

Verhuurderheffing 4 jaar	-/- € 50,1 mln	Zie (13)
Verhuurderheffing risico opslag 0,15% in disconteringsvoet	-/- € 27,0 mln	Is onderdeel van (5)
Extra huurverhoging 2013 (effect naar toekomst)	€ 30,8 mln	Is onderdeel van (10)
Extra huurverhoging 2014	€ 14,7 mln	Zie (14)
PER SALDO	-/- € 31,4 mln	

Bedrijfswaarde

Het verloop van de bedrijfswaarde van de totale vastgoedportefeuille bedraagt:

Bedragen x € 1.000	2013
Bedrijfswaarde primo	2.144.641
<i>Mutaties in bedrijfswaarde</i>	
Mutatie bedrijfswaarde in resultatenrekening	
Mutatie investeringen (enkelvoudig)	24.982
Mutatie overheveling van voorraad woningen voor verkoop	-
1) Mutatie desinvesteringen verkopen	-63.246
2) Mutatie desinvesteringen sloop	-312
Waarde mutatie bedrijfswaarde (zie specificatie)	-144.699
BEDRIJFSWAARDE ULTIMO	1.961.367

Specificatie waarde mutatie bedrijfswaarde

Bedragen x € 1.000	2013
(Des)investeringsbeleid	
3) Mutatie verkoopbeleid	-46.914
4) Mutatie verhuurbeleid	-10.641
Mutatie sloopbeleid	5.548
Totaal mutatie	-52.007
5) Mutaties exploitatiekosten- en opbrengstenprognoses	
6) Mutatie onderhoudsprognose	-14.770
Mutatie exploitatielasten (inclusief VvE-bijdrage)	-102.315
Mutatie verkoopopbrengsten o.b.v. nieuwe aanvangswaarde verkooprijzen	-7.427
Mutatie huurderverwachting	-53.998
7) Mutatie wettelijke heffingen	59.196
Mutatie grondwaarde	7.049
Totaal mutatie	-112.265
Parameterwijzigingen	
8) Gewijzigde levensduur	-93
9) Overige parameterwijzigingen	-8.857
Totaal mutatie	-8.950
Autonome mutatie	
10) Opschuiven kasstromen	103.702
11) Vervallen jaarlaag	-96.779
12) Toevoegingen (des)investeringen jaar 5	21.599
Totaal mutatie	28.523
Overige mutaties	
Mutatie rentabiliteitswaardecorrectie	-
Overige mutaties	-
Totaal mutatie	-
TOTAAL WAARDE MUTATIE BEDRIJFSWAARDE	-144.699

1) *Verkopen*

In de mutatie van de bedrijfswaarde vanuit de verkopen wordt naast het directe effect van het wegvallen van de bedrijfswaarde van de verkochte eenheid tevens het effect van verdelen van gelijkblijvende apparaatskosten over de overige eenheden weergegeven

2) *Sloop*

Omdat de sloop van woningen veelal vanuit het volkshuisvestelijk beleid wordt ingegeven, zijn de effecten veelal reeds ingerekend in de bedrijfswaarde. Het effect van de daadwerkelijke sloop op de bedrijfswaarde is daardoor beperkt. Hier is een fors verschil met het effect van de bezitsmutaties bij de marktwaardebepaling. Omdat de sloop vanuit het volkshuisvestelijk beleid wordt ingegeven en dus niet een directe relatie heeft met het kunnen verhuren (vaak moet er juist energie en geld in gestoken worden om de eenheden leeg te krijgen) is de marktwaarde korte tijd voor sloop nog vaak van een behoorlijk niveau in relatie tot de bedrijfswaarde

3) *Mutatie verkoopbeleid*

De verlaging van de bedrijfswaarde komt voort uit de lagere verkoopaantallen gepland voor de komende jaren. Woonbron verlaagt bewust de verkoopinzet vanuit herijking van haar volkshuisvestelijke beleidsuitgangspunten en risicobeheersing met betrekking tot de woningen verkocht onder voorwaarden.

4) *Mutatie verhuurbeleid*

In de bepaling van de bedrijfswaarde werd ook reeds vorig jaar rekening gehouden met de effecten van zowel de extra ruimte huurverhoging als de verhuurderheffing vanuit de kabinetsplannen. Vorig jaar werd nog rekening gehouden met een extra huurverhoging tot en met 2017 van respectievelijk 1,5%, 2,5% en 6,5% boven inflatie. In de huidige bedrijfswaardeberekening wordt rekening gehouden met een extra huurverhoging tot en met 2016 van respectievelijk 1,5%, 2,5% en 4,0% boven inflatie. Het effect van deze aanpassing is een € 10,6 mln lagere bedrijfswaarde.

5) *Mutaties exploitatiekosten- en opbrengstenprognoses*

Mede vanuit de reorganisatie van Woonbron wordt anders tegen de exploitatiekosten- en opbrengstenprognoses gekeken. Zo werden voorheen apparaatskosten niet aan de bedrijfswaarde van het bezit toegerekend. Na reorganisatie worden voor de betreffende activiteiten die buiten de bedrijfswaarde werden gelaten ook minder activiteiten uitgevoerd en is de stelling ingenomen dat de overgebleven activiteiten (met bijbehorende kosten) het bezit van Woonbron toekomen en dus in de bedrijfswaardebepaling dienen te worden meegenomen. Het effect op de bedrijfswaarde hiervan betekent een forse verlaging van € 102,3 mln. Daarnaast wordt in het reorganisatieproces ook gekeken naar de primaire processen, zoals verhuringen. Voor de huurderiving wordt nu uitgegaan van de verwachting van huurderiving op basis van de huidige bevindingen van het primaire proces verhuringen en wordt dus niet meer generiek een streefpercentage gehanteerd voor de huurderiving. Het effect op de bedrijfswaarde behelst een verlaging van € 54 mln.

6) *Mutatie onderhoudsprognose*

De verlaging van de bedrijfswaarde vanuit de mutatie onderhoudsprognose komt voort uit een iets hogere norm onderhoud per eenheid dan vorig jaar voor deze reeks jaren was ingepland per woning (vorig jaar € 1.139 wordt nu € 1.154). In de update van de VEX-onderhoudsnormen, welke gebruikt worden bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, komt er geen beeld van stijging boven de eerdere verwachting naar voren. De bovenmatige stijging van het (start)normbedrag onderhoud is dus een specifieke Woonbron verwachting.

7) *Mutatie wettelijke heffingen*

Zoals reeds vermeld werd vorig jaar reeds de verhuurderheffing ingerekend in de bedrijfswaarde. Door de daling van de leegwaarde van de eenheden (en daarmee dus ook de WOZ waarde van de eenheden) daalt het effect van de verhuurderheffing op de bedrijfswaarde, waardoor de bedrijfswaarde stijgt. Vanwege de koppeling met toekomstige projectontwikkeling op Rotterdam-Zuid (waarvan de kasstromen niet in de bedrijfswaardeberekening van 2013 zijn meegenomen), is er in de bepaling van de bedrijfswaarde geen rekening gehouden met de mogelijke korting op de verhuurderheffing.

8) Gewijzigde levensduur

Naar het zich laat aanzien geen wijziging van de gehanteerde levensduren. Het betreft echter een combinatie van effecten die elkaar in evenwicht houden, te weten:

Soort effect	Toelichting	Bedrag effect
Te woon woningen restant looptijd minimaal 30 jaar	Het jaaropvolgend wordt feitelijk de duur met 1 jaar opgehoogd.	+ € 7,8 mln
Woningen zonder investeringsplan minimaal 10 jaar	Het jaaropvolgend wordt feitelijk de duur met 1 jaar opgehoogd.	+ € 4,4 mln
Complexen uit verkoopprogramma	Bij betreffende complexen wordt het minimum van 30 jaar teruggezet naar de verwachte restant levensduur	-/- € 5,3 mln
Aanpassing levensduur complexen in investerings-/sloopcomplexen	Bij betreffende complexen wordt het minimum van 30 jaar teruggezet naar de duur op basis van sloopplanning	-/- € 6,0 mln

9) Overige parameterwijzigingen

In de bedrijfswaardebepaling van vorig jaar gold een jaarlijkse lastenstijging van 2%. Deze is in de huidige bedrijfswaardebepaling opgetrokken naar een jaarlijkse kostenstijging van 3%. Het effect van deze aanpassing is € 8,9 mln positief.

10) Opschuiven kasstromen

Het effect van opschuiven kasstromen betreft 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 31-12-2013, bepaald bij de vorige jaarrekening (€ 2,0 miljard).

11) Vervallen jaarlaag

De vervallen jaarlaag betreft het effect van het achterlaten van de exploitatie van het jaar 2012.

12) Toevoeging desinvesteringen jaar 5

Voor de bedrijfswaarde wordt van het verkoopprogramma slechts het effect van de eerste vijf jaar ingerekend. Een bijkomend effect daarvan is dat bij de bedrijfswaardebepaling een jaar later het effect van één verkoopjaar erbij komt.

5 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	839.200	769.523
Mutatie leeg voor verkoop teruggekocht	2.664	-735
Mutatie uit terugkopen	-36.668	-37.534
Mutatie uit verkopen	90.763	122.139
Mutatie uit waardeveranderingen	-29.219	-14.193
TOTAAL ULTIMO	866.740	839.200

In 2013 zijn 451 eenheden teruggekocht en 1.014 eenheden verkocht onder voorwaarden (inclusief wederverkopen en nieuwbouw (111 eenheden)). Voor de bepaling van de waardestijging c.q. daling bij verkopen onder voorwaarde worden dezelfde richtlijnen gehanteerd als bij marktwaarde. Eind 2013 zijn er in totaal 9.134 eenheden verkocht onder voorwaarden en 259 eenheden zijn teruggekocht en nog niet weder verkocht. In beginsel geldt de bedoeling om deze teruggekochte Koopgarant- en Koopcomfort eenheden ook in deze vormen weder te verkopen. De waarde van deze 259 eenheden is € 20,41 mln en is opgenomen in het bedrag van €866,7 mln.

6 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vastgoedbeleggingen

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Geboekte kosten projecten	3.612	53.740
Rente tijdens de bouw	313	854
TOTAAL	3.925	54.594

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Saldo primo	54.594	59.267
Bij: bruto investeringen	39.473	78.228
Af: subsidie	-225	-1.888
Bij: toegerekende renten	313	854
Af: verkooptermijnen	-3.620	-5.310
Af: overheveling naar activa in exploitatie	-32.080	-42.228
Af: overheveling naar onderhanden werk	-10.916	-
Af: onttrekking van voorziening onrendabele toppen	-29.840	-34.326
Af: projectresultaten	-11.434	921
Af: afwaardering projectkosten	-2.339	-924
TOTAAL ULTIMO	3.925	54.594

De projecten in ontwikkeling betreffen ofwel huureenheden ofwel Te Woon-eenheden. Binnen Te Woon bepaalt de klant de keuze van de exploitatievorm. Omdat vooraf onduidelijk is in welke mate Te Woon zal uitmonden in 'verkocht', worden de Te Woon-eenheden volledig verantwoord onder vastgoedbeleggingen.

De forse afname van vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie vastgoedbeleggingen is een rechtstreeks gevolg van de investeringspauze.

Financiële vaste activa

7 Deelnemingen in verbonden maatschappijen

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
GOM ZPP II CV	13.605	-
NV stadsherstel Historisch Rotterdam	243	243
NV Stadsherstel Drechtsteden	661	661
WOM Mathenesserkwartier BV	896	896
Warmtebedrijf NV	1.000	1.000
Warmtebedrijf Delft	8	8
TOTAAL ULTIMO	16.413	2.808

Deze deelnemingen worden gewaardeerd tegen kostprijs, zie hoofdstuk 'Deelnemingen en overige verbindingen'.

8 Latente belastingvordering(en)

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	23.634	11.529
Mutatie vanuit fiscaal resultaat	19.011	12.359
Mutatie vanuit (tijdelijk verschil waardering fiscaal/commercieel)	739	-254
TOTAAL ULTIMO	43.384	23.634

De latente belastingvordering bestaat uit tijdelijke waarderingsverschillen tussen de commerciële en de fiscale waardering en de opgebouwde compensabele fiscale verliezen.

Voor de bepaling van de belastinglatentie vanuit de tijdelijke waarderingsverschillen wordt vanuit de theorie het volledige verschil tussen de marktwaardewaardering en de fiscale waardering van het actief in exploitatie vertaald in een belastinglatentie. De strategie van Woonbron is echter langdurige bemoeienis in de wijken waar Woonbron haar bezit heeft. Dit geeft aan dat Woonbron overwegend haar positie zal continueren. Een hogere of lagere commerciële waarde zal zich bij continuering (o.a. door middel van herstructurering) daarom niet direct vertalen in een belastingvordering of -schuld. Het opnemen van een latente belastingvordering op basis van het volledige verschil tussen de marktwaardewaardering en de fiscale waardering van het actief in exploitatie is daarom niet verantwoord.

Waardeverschillen die wel direct effect hebben op de belastingvordering of -schuld betreft (dis) agio van de leningen u/g (financiële vaste activa) en leningen o/g (langlopende schulden) en de waardeverschillen van de voorraad verkopen. Deze tijdelijke waardeverschillen bedragen gezamenlijk € 5,1 mln credit en zouden daarmee een latente belastingverplichting vertegenwoordigen van € 1,3 mln. Dit wordt echter ruimschoots gecompenseerd door de compensatieruimte die is ontstaan uit de negatieve fiscale resultaten.

Het cumulatieve compensabele verlies per ultimo 2012 bedroeg € 119,6 mln. In 2013 zijn stopbesluiten voor meerdere projecten genomen. Commercieel is hiervoor de grondpositie met gemaakte kosten afgewaardeerd. Zo is dit ook fiscaal doorgevoerd. De fiscale inbrengwaarde van de grond voor de gestopte projecten was echter gebaseerd op de in de startbalans opgenomen waarde, zijnde veelal 70% van de WOZ-waarde per 1-1-2008. Met name door de afwaardering van de grond-/inbrengwaarde (tot aan ingeschatte reële waarde op basis van verkoop aan ontwikkelaar) van de gestopte projecten bedraagt het fiscale resultaat voor 2013 € 59,1 mln negatief.

Op basis van het negatief fiscaal resultaat van 2013, de berekende fiscaal resultaten van 2008 tot en met 2012 en de benoemde waarderingsverschillen tussen de commerciële en fiscale balans, is de actieve Vpb latentie verhoogd van € 23,6 mln naar € 43,4 mln.

De fiscale meerjarenbegroting geeft in de komende jaren een verwachting weer dat de compensabele verliezen telkens binnen de scope van negen jaar vanaf het ontstaan van het compensabele verlies, kunnen worden gecompenseerd door positieve fiscale resultaten.

9 Leningen U/G

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	3.082	3.220
Toevoeging	1.238	120
Aflossing lening	-1.737	-
Aflossing	-400	-259
TOTAAL ULTIMO	2.182	3.082

Specificatie leningen

Bedragen x € 1.000	2013	2012
oonhotel	-	802
Rederij De Rotterdam	785	-
De Plint	-	482
Stichting Exploitatie Kantoorpand	809	809
Stichting Welzijn Hoogvliet	189	222
Vastgoedservice	-	162
Leningen eigenaar/bewoners	-	64
Leningen personeel	31	38
Leningen VvE	369	504
TOTAAL ULTIMO	2.182	3.082

Er zijn geen leningen aan bestuurders verstrekt. 'Leningen personeel' is deelname fietsplan.

Als onderdeel van de afwikkeling van de verkoop van de aandelen Rederij de Rotterdam B.V. zijn Woonbron en Rederij de Rotterdam B.V. (niet meer als zijnde onderdeel van Woonbron Holding B.V.) overeengekomen dat de vergoeding voor de afgekochte erfpacht met betrekking tot de kade (€ 784.722) plaatsvindt in de vorm van een leningsovereenkomst tussen Stichting Woonbron en Rederij de Rotterdam B.V. met een looptijd tot 1 augustus 2016.

De leningen aan verbindingen betreffen:

Verbinding	Bedrag	Condities	Zekerheden
St. Welzijn (Hoogvliet)	189.177	Annuïtair, rente 3,5% tot 30-10-2018	Geen
St. Exploitatie kantoorpand	808.906	Fixe, rente 4,25%	Geen
TOTAAL	998.083		

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

De lening aan st. Welzijn Hoogvliet is verstrekt voor aanpassingen die aard- en nagelvast zijn aan een pand in ons bezit (hierbij verwijzen wij naar MG 2001-26).

10 Overige vorderingen

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	35.828	52.220
Toevoeging	20.648	12.042
Aflossing	-9.810	-9.265
Overheveling naar activa bestemd voor verkoop	-	-1.125
Afwaardering	-6.056	-18.044
TOTAAL ULTIMO	40.609	35.828

De post 'Overige vorderingen' bestaat uit geactiveerde boeterente, margin calls, WestCord en certificaten WIF.

Bedragen x € 1.000	Geactiveerde boeterente	Margin Calls	WestCord	Certificaten WIF	Totaal
Balans per 1-1-2013	980	13.030	-	21.818	35.828
Toevoeging	-	6.697	13.070	881	20.648
Aflossing/afschrijving	-124	-9.687	-	-	-9.810
Overige mutaties	-	-	-	-6.056	-6.056
BALANS PER 31-12-2013	856	10.040	13.070	16.643	40.609

Woonbron heeft sinds 2007 certificaten, in de vorm van een verstrekte achtergestelde lening, van het Wooninvesteringsfonds (WIF). Deze certificaten zijn een uitvloeisel van de verkoop van wooneenheden van Woonbron aan het WIF. De nominale waarde van de certificaten bedraagt respectievelijk € 33 mln en € 6 mln. Op deze certificaten geldt een vaste rente van 2,25%. Daarnaast wordt een variabele rente vergoed van maximaal 3,25%, welke onder voorwaarden wordt vastgesteld. Op basis van de convenanten in de financieringsovereenkomst van het WIF zijn over 2012 en 2013 geen rente uitkering op de certificaten mogelijk geweest en is de vaste rente over deze jaren (€ 861.900 in 2012 en € 881.293 in 2013) toegevoegd aan de belegging.

De verslechterde woningmarkt en de tegenvallende resultaten van het WIF hebben ertoe geleid dat Woonbron de certificaten ultimo 2012 heeft afgewaardeerd. Per ultimo 2013 heeft een nieuwe waardering van de certificaten plaatsgevonden en op basis daarvan is een bedrag van € 16,6 mln aan waarde van de certificaten opgenomen, inclusief de nog te ontvangen rente. De afwaardering in 2013 bedroeg € 6,0 mln. Bij het bepalen van de waarde van de certificaten is Woonbron uitgegaan van de intrinsieke waarde van het WIF. Op basis van de intrinsieke waarde zijn deze certificaten afgewaardeerd, dit betekent niet dat we in de toekomst het oorspronkelijk bedrag, voor zeker, niet zullen ontvangen. Wanneer in de toekomst (bijvoorbeeld door aantrekken van de koopmarkt) de intrinsieke waarde weer toeneemt, kan de waardering van de WIF-certificaten weer tot aan de nominale waarde toenemen.

De overheveling naar activa bestemd voor de verkoop heeft in 2012 betrekking op de geactiveerde afgekochte erfpacht van de kade van Rederij De Rotterdam. Omdat het een verkoop van de volledige onderneming betreft, wordt het geheel van de vaste activa van Rederij De Rotterdam als voorraad activa voor de verkoop gekwalificeerd.

Een deel van de vergoedingen van de aandelen van de Rederij De Rotterdam BV kent zijn oorsprong in de potentiële fiscale compensatiemogelijkheden voor WestCord Hotels. Dit omdat de fiscale boekwaarde van het schip op basis van oorspronkelijke verkrijgingsprijs van Rederij De Rotterdam BV kon worden overgedragen naar de nieuwe eigenaar. Hieromtrent zijn specifieke afspraken met de inspecteur van de VPB vastgelegd. Omdat het financiële voordeel voor WestCord Hotels vanuit de potentiële fiscale compensatiemogelijkheden in de loop der jaren tot uiting komt, is in de overeenkomst vastgelegd dat de vergoeding hiervan eveneens in de loop der jaren plaatsvindt.

Voor nadere toelichting met betrekking tot gestorte margin calls voortvloeiend uit een Credit Support Annex zie pagina 44. Eventuele verplichtingen uit hoofde van additionele margin calls kunnen vanuit de reguliere liquiditeitenstroom worden voldaan.

11 Activa en vastgoed bestemd voor de verkoop

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Vastgoed bestemd voor de verkoop, woningen	1.057	1.111
Voorraad De Rotterdam	-	18.471
TOTAAL ULTIMO	1.057	19.582

11A Vastgoed bestemd voor de verkoop

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	1.111	8.320
Mutaties	-53	-7.210
TOTAAL ULTIMO	1.057	1.111

De voorraad woningen voor verkoop van € 1,1 mln 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 vervaardigingsprijs of de verwachte verkoopprijs (eventueel na aftrek van de korting). Wanneer deze lager is dan de vervaardigingsprijs.

11B Voorraad ss Rotterdam

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	18.471	25.500
Overheveling van immateriële vaste activa	-	68
Overheveling van materiële vaste activa	-	-
Overheveling van onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-	-
Overheveling van overige vorderingen	-	1.125
Afwaardering/Vervreemding ss Rotterdam	-18.471	-8.222
TOTAAL	-	18.471

In juni 2013 heeft de daadwerkelijk transactie van de aandelen plaatsgevonden. De effecten van de afwikkeling van de transactie worden toegelicht bij het onderdeel resultaat deelnemingen.

12 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	5.875	19.079
Bij: investeringen	364	12.206
Af: overheveling naar voorraad verkopen	-	-1.473
Af: overheveling naar onderhanden projecten	-5.105	-23.788
Af: afwaardering onrendabel deel	-	-148
TOTAAL ULTIMO	1.134	5.875

13 Onderhanden werk eigen onderhoudsdienst

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Onderhanden werk eigen onderhoudsdienst	592	368
TOTAAL	592	368

14 Overige voorraden

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	913	1.009
Mutaties	-215	-96
TOTAAL ULTIMO	698	913

Eind 2012 was het saldo overige voorraden een bedrag van € 913.000, hiervan was € 257.000 voorraad ss Rotterdam. De vervreemding van ss Rotterdam heeft in juni 2013 plaatsgevonden, hierdoor vervalt de voorraad van ss Rotterdam in 2013.

15 Onderhanden projecten in opdracht van derden

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	2.069	-
Overheveling van schuldpositie	-	-3.147
Bij: investeringen	25.584	36.129
Af: verkooptermijnen	-37.796	-54.700
Overheveling van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	16.022	23.788
Bij/af: projectresultaat	-2.155	-
TOTAAL ULTIMO	3.725	2.069

Bedragen x € 1.000	2013
Waarde verricht werk > gefactureerde termijnen	4.220
Waarde verricht werk < gefactureerde termijnen	495
TOTAAL	3.725

16 Onderhanden projecten herstructurering

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	4.471	4.990
Overdracht aan Ontwikkelbedrijf Rotterdam	-	-519
TOTAAL ULTIMO	4.471	4.471

Het onderhanden werk herstructurering betreft de boekwaarde van de volledig leeggekomen, te slopen, woningblokken in het kader van de herstructurering Groenenhagen Tuinenhoven (Ijsselmonde). Dit bedrag wordt bij formele overdracht aan het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, conform overeenkomst, in rekening gebracht.

17 Huurdebiteuren

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Achterstanden	7.331	6.866
Afwaardering voor oninbaar geachte vorderingen	-4.025	-4.685
TOTAAL	3.306	2.181

Verloop afwaardering voor oninbaar geachte vorderingen:

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Afwaardering primo	-4.685	-4.798
Afboeking derving oninbaar	2.810	1.310
Mutatie vanuit wijziging samenstelling huurachterstanden	-2.149	-1.197
TOTAAL ULTIMO	-4.025	-4.685
Voorstanden per ultimo	4.472	3.864

Oninbaar geachte vorderingen

De economische crisis leidt er toe dat meer mensen moeite hebben de eindjes aan elkaar te knopen. Dit blijkt ook uit de toegenomen huurachterstanden in vergelijking met 2012 € 465.000 (€ 7,331 mln - € 6,866 mln). In 2013 hebben we totaal € 2,8 mln (2012 € 1,3 mln) werkelijk als oninbaar afgeboekt ten laste van de voorziening oninbaar en € 2,1 mln (2012 € 1,2 mln) moeten toevoegen aan de voorziening in verband met nieuwe oninbare vorderingen.

18 Gemeenten

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Debiteuren	15	14
TOTAAL	15	14

19 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	326	-
TOTAAL	326	-

20 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Belastingen en premies sociale verzekeringen	24	598
TOTAAL	24	598

21 Overige vorderingen

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Debiteuren	7.826	8.272
Afwaardering voor oninbaar geachte vorderingen	-1.544	-1.680
TOTAAL	6.282	6.593

Dit zijn debiteuren zoals VvE's.

22 Overlopende activa

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Nog te ontvangen projecten	838	1.357
Nog niet vervallen rente	-	266
Door te belasten aan derden	1.831	749
Verzekeringen	6	221
Nog te ontvangen subsidie	-	8
Vooruitontvangen facturen	1.708	1.048
Af te rekenen servicekosten	-	202
Overige	325	4.000
TOTAAL	4.707	7.850

Resultaat looptijd korter dan 1 jaar.

23 Liquide middelen

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Kas	37	63
Bank	37.985	74.277
Geld onderweg	18	7
TOTAAL	38.040	74.347

Onder bank is ook het uitgezette spaarsaldo (direct opvraagbaar) vermeld.

Passiva**Eigen vermogen****24-25 Groepsvermogen**

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Groepsvermogen	1.860.863	1.927.285
TOTAAL	1.860.863	1.927.285

Voor de toelichting op de ontwikkeling van het eigen vermogen gedurende het boekjaar verwijzen wij naar de toelichting op de enkelvoudige balans.

Voorzieningen

26 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	54.750	53.553
Bij: dotatie/-nieuwe besluiten	11.572	32.997
Af: overboeking naar activa in ontwikkeling	-42.668	-31.800
TOTAAL	23.653	54.750

Deze voorziening is op basis van nominale waarde gewaardeerd en is gekoppeld aan projecten die overwegend langer dan een jaar duren.

In 2013 hebben wij een investeringspauze ingelast. Als gevolg hiervan is het in het jaarplan beoogde investeringsprogramma maar zeer ten dele uitgevoerd.

27 Voorziening pensioenen

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	1.528	1.185
Bij: dotatie	78	423
Af: onttrekkingen	-262	-81
TOTAAL	1.344	1.528

Voor een beperkt deel van het personeelsbestand (van één van de fusiepartners van voormalig DelftWonen) is in het verleden de pensioenregeling ondergebracht bij Centraal Beheer. Op basis van de meest recente toevoegingen en aannames op het gebied van demografie en prijsstijgingen wordt de voorziening op niveau gebracht. Deze voorziening is gebaseerd op cantante waarde en heeft circa een gemiddelde looptijd van tien jaar. 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. In 2013 is een dotatie gedaan aan de voorziening van € 78.000. In 2012 is deze voorziening verlaagd op basis van betaalde premies (€ 47.000) en tevens verlaagd met een bedrag van € 215.000 voor prepensioenen.

28 Voorziening reorganisatiekosten

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	8.705	-
Bij: dotatie	3.600	8.705
Af: onttrekkingen	-6.193	-
TOTAAL	6.112	8.705

Ten behoeve van de ingezette reorganisatie is een voorziening opgenomen van in totaal € 8,7 mln in 2012. Deze voorziening is in 2013 verhoogd met € 3,6 mln (nominale waarde). Naar verwachting is de looptijd drie jaar. Zie pagina 15 Reorganisatie-voorziening voor meer informatie over de reorganisatie.

29 Overige voorzieningen

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	2.306	3.053
Bij: dotatie	924	132
Af: onttrekkingen	-259	-881
TOTAAL	2.972	2.306

In de post 'Overige voorzieningen' zitten de persoonsgebonden rechten op opleidingen. Eind 2009 is in de CAO het persoonsgebonden recht op opleidingen opgenomen, met een maximum van € 4.500 per medewerker over een periode van vijf jaar. Deze regeling geldt tot en met 2015. Jaarlijks wordt deze voorziening aangevuld voor medewerkers die langer dan een jaar maar korter dan zes jaar in dienst zijn en wordt de genoten opleiding of aankoop van opleidingsuren onttrokken. Deze voorziening wordt jaarlijks bijgesteld.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden onderverdeeld in schulden/leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen.

30 Schulden/leningen overheid

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	101.227	133.934
Bij: nieuwe storting	-	-
Af: reguliere aflossing	-8.336	-6.225
Af: vervroegde aflossingen	-33.825	-26.482
TOTAAL LENINGEN ULTIMO	59.066	101.227
Overheveling aflossing komend jaar naar kortlopende schulden	-24.062	-42.161
	35.004	59.066

Verantwoording langlopende leningen overheid

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

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Leningen o/g ≤ 5 jaar	22.847	39.197
Leningen o/g > 5 jaar	36.219	62.030
TOTAAL	59.066	101.227

Bovenstaande bedragen zijn gebaseerd op de einddata en het pro-resto saldo van de leningen per ultimo 2013.

	2013	2012
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille inclusief rentederivaten per ultimo	4,68%	4,74%

31 Schulden/leningen kredietinstellingen

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	1.361.760	1.316.817
Bij: nieuwe storting	83.000	234.034
Af: reguliere aflossing	-92.552	-189.091
Af: vervroegde aflossingen	-	-
TOTAAL LENINGEN ULTIMO	1.352.208	1.361.760
Overheveling aflossing komend jaar naar kortlopende schulden	-41.209	-83.796
	1.310.998	1.277.964

In het totaal leningen per ultimo 2013 is € 12.051 mln aan ongeborgde leningen opgenomen. Deze leningen worden geheel in 2014 afgelost en zodoende overgeheveld naar de kortlopende schulden. Van de geborgde leningen is € 29.158 mln overgeheveld naar de kortlopende schulden. Het naar kortlopende schulden overgeheveld bedrag betreft het totaal van periodieke aflossingen, eindaflossingen en vervroegde aflossingen in 2014.

Verantwoording langlopende leningen kredietinstellingen

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

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Leningen o/g <= 5 jaar	185.417	211.393
Leningen o/g > 5 jaar	1.166.791	1.150.367
TOTAAL	1.352.208	1.361.760

	2013	2012
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille inclusief rentederivaten per ultimo	3,71%	3,88%
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille exclusief rentederivaten per ultimo	2,85%	3,01%

32 Verplichtingen uit hoofde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	817.861	738.044
Mutatie uit terugkopen	-36.918	-36.945
Mutatie uit verkopen	90.741	122.139
Mutatie uit waardeveranderingen	-19.413	-5.377
TOTAAL ULTIMO	852.271	817.861

In 2013 zijn 451 eenheden teruggekocht en 1.014 eenheden verkocht onder voorwaarden (inclusief wederverkopen en nieuwbouw (111 eenheden)). Voor de bepaling van de waardestijging c.q. daling bij verkopen onder voorwaarde worden dezelfde richtlijnen gehanteerd als bij marktwaarde. Eind 2013 zijn er in totaal 9.134 eenheden verkocht onder voorwaarden.

33 Overige schulden

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	1.148	1.043
Mutatie waarborgsommen	17	94
Mutatie rente waarborgsommen	-4	11
TOTAAL ULTIMO	1.162	1.148

Kortlopende schulden**34 Schulden aan kredietinstellingen**

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Overheveling aflossingen komend jaar van langlopende leningen	65.271	125.957
TOTAAL SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN	65.271	125.957

35 Schulden aan leveranciers

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Totaal schulden aan leveranciers	6.890	12.480
TOTAAL SCHULDEN AAN LEVERANCIERS	6.890	12.480

36 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	406	406
TOTAAL SCHULDEN AAN MAATSCHAPPIJEN WAARIN WORDT DEELGENOMEN	406	406

37 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.473	3.531
TOTAAL BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN	4.473	3.531

Dit betreft onder andere overdrachtsbelasting, loonheffing en BTW.

38 Schulden ter zake van pensioenen

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Schulden ter zake van pensioenen	667	715
TOTAAL SCHULDEN TER ZAKE VAN PENSIOENEN	667	715

39 Overige schulden

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Kasgeldleningen	5.683	10.000
Overige	151	143
TOTAAL OVERIGE SCHULDEN	5.834	10.143

Per 31 december 2013 bedroeg de doorlopend kredietfaciliteit (zonder zekerheden) van Woonbron € 45 mln. Voor deze kredietfaciliteit zijn door Woonbron geen zekerheden verstrekt. Per balansdatum werd er op deze faciliteit niet getrokken.

40 Overlopende passiva

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Overige verplichtingen/overig	31.672	35.860
Voorstanden huurdebiteuren	4.133	3.864
Te betalen interest	22.038	23.567
TOTAAL OVERLOPENDE PASSIVA	57.843	63.291

Specificatie overige verplichtingen/overig

	31-12-2013	31-12-2012
Nog te betalen inzake onderhoud	2.135	2.867
Nog te betalen inzake projecten	20.435	21.031
Nog te betalen inzake salaris/pensioen/sociale lasten	20	104
Vooruit ontvangen huurtoeslagen	375	1.259
Overlopende vakantie-uren	1.771	1.913
Af te rekenen met Beheergroepen	121	97
Nog te betalen kosten leefbaarheid	187	118
Nog te betalen inzake servicekosten	2.377	2.617
Nog te ontvangen facturen uitzendkrachten	63	28
Nog te betalen diverse	1.515	3.008
Nog te betalen erfpacht	441	511
Nog te betalen zakelijke lasten	528	127
Overige	1.704	2.180
TOTAAL OVERIGE VERPLICHTINGEN/OVERIG	31.672	35.860

Nog te betalen projecten:

Totaal overige verplichtingen hebben een looptijd korter dan een jaar. Voor de benoemde schulden zijn geen zekerheden verstrekt. Voor de verstrekking van zekerheden verwijzen wij naar de 'Niet in de Balans opgenomen verplichtingen'.

Eind 2013 is de Gem Poptahof geconsolideerd bij Woonbron, bij Gem Poptahof staat een bedrag van € 11,6 mln ten behoeve van projecten. Woonbron Ontwikkelbedrijf € 0,5 mln en van diverse projecten onder andere regio Delfshaven voor € 1,3 mln, regio Dordrecht voor € 2,3 mln overige voor € 1,5 mln. Verder zijn er nog integratieheffingen af te rekenen voor een bedrag van € 3,2 mln. In totaal € 20,4 mln.

Geconsolideerde niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Leasecontracten

De verplichting vanuit de leasecontracten (met name ten behoeve van de dienstauto's) bedraagt € 4,9 mln € 4,2 mln van deze verplichting valt binnen de periode van vijf jaar. Hierbinnen is de verplichting circa € 0,7 mln korter dan een jaar.

Dekkingsgraad pensioenfondsen

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 staat de laatste jaren, mede als gevolg van de kredietcrisis, onder druk. De in januari 2014 door SPW gepubliceerde voorlopige dekkinggraad per 31 december 2013 bedraagt 114%. Dit is boven de minimale dekkinggraad van 105%. Conform de landelijke afspraken zijn vooralsnog geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Het WSW-obligo voortkomend uit de WSW-borging van de leningen bedraagt per 31 december 2013 € 50,9 mln.

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 € 10 mln (in 2012 was de restant-verplichting € 50 mln). Woonbron heeft in de tweede helft van 2012 een investeringspauze ingelast.

Voor aansprakelijkheden vanuit deelnemingen wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Deelnemingen en overige verbindingen'.

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

Onderhoudsfondsen VvE's

Woonbron had in 2013 circa 12.750 eenheden in VvE's in bezit. In 2013 zijn voor deze VvE's de jaarrekening 2012 en daarbij behorende onderhoudsfondsen voor 2013 en verder vastgesteld. Totaal is hierin voor circa € 67,0 mln aan onderhoudsfondsen opgenomen, waarvan het aandeel van het bezit van Woonbron circa € 43,8 mln bedraagt.

VOF's

Woonbron neemt deel in 'Vastgoed Woonhotel VOF'. Woonbron draagt hoofdelijke aansprakelijkheid voor elke deelname in een VOF. Zie hoofdstuk 'Deelnemingen en overige verbindingen'.

First Metro Durban DIGH

Woonbron heeft een borgstelling gedaan van € 657.241 waarvan € 64.738 door Qua Wonen wordt gedekt, aan DIGH ten behoeve van een aan First Metro in Durban te verstrekken geldlening.

Lopende rechtsgedingen

Per balansdatum is Woonbron verwickeld in een aantal rechtszaken vanuit de periode van renovatie van ss Rotterdam. Zaken tegen de interieurbouwers Bolici en Gitre zijn thans nog onder de rechter en uitkomsten zijn nog niet bekend. In de rechtszaak tegen Imtech is Woonbron begin 2012 in het gelijk gesteld. De procedure door Imtech om vernietiging van dit arbitrale vonnis te vorderen is in 2013 gestaakt. De eerder namens Woonbron aan Imtech gestelde bankgarantie is geretourneerd.

Gitre heeft als zekerheid voor haar tegenvordering een concern-garantie van € 4,0 mln ontvangen van Woonbron. Bolici heeft een bankgarantie ontvangen van € 3,5 mln namens Woonbron.

Financiële instrumenten

Woonbron loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de wooncorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Woonbron risico's over de marktwaarde.

Woonbron heeft in de periode tussen 1999 en 2012 een derivatenportefeuille opgebouwd om de renterisico's van rentedragende langlopende leningen met een variabele rente af te dekken. In totaal zijn drieëndertig derivaten gesloten bij zeven verschillende tegenpartijen. De huidige derivatenportefeuille bestaat nog uit zeventien contracten verdeeld over vijf tegenpartijen. Conform treasurywet dient de kredietwaardigheid van tegenpartijen door minimaal twee rating agencies te worden vastgesteld en minimaal single A te bedragen. Eén van de tegenpartijen voldoet daar op dit moment niet aan. Gezien de voor Woonbron negatieve marktwaarde van de derivaten die gesloten zijn bij deze tegenpartij is het risico voor Woonbron op deze tegenpartij beperkt en zijn op dit moment geen maatregelen nodig.

De derivatenportefeuille bestaat uitsluitend uit renteswaps die direct zijn gekoppeld aan rollover-leningen. Deze rollover-leningen hebben een rentecoupon gebaseerd op de drie of zes maands Euribor vermeerderd met een opslag. De renteswap bestaat uit twee componenten, namelijk een vaste rentebetaling en een variabele renteontvangst. Het uitstaande en opgenomen volume aan variabelrentende leningen bedraagt per ultimo 2013 € 334,0 mln (was: € 352,2 mln per ultimo 2012). Het volume aan payer swaps bedraagt eveneens € 334,0 mln. De nominale waarde van de derivaten bedraagt € 334,0 mln (was € 393,5 mln per ultimo 2012). Per jaareinde is 23,7% (was 24%) van de leningenportefeuille met derivaten afgedekt. De marktwaarde per 31-12-2013 bedraagt € 73,3 mln negatief (was € 110,0 mln negatief per ultimo 2012). In 2013 zijn geen nieuwe rentederivaten door Woonbron afgesloten.

Ten aanzien van het afdekken van renterisico's op vorderingen zijn en worden geen financiële derivaten afgesloten.

Ten aanzien van de renteswaps geldt dat Woonbron een variabele rente ontvangt gelijk aan Euribor zonder opslag. Door de rollover-lening en de swap te koppelen ontstaat een rentevaste verplichting: de Euribor renteontvangst van de swap compenseert de Euribor rentebetaling van de rollover lening. Door de koppeling van de rentederivaten aan de rollover financiering wordt een rentetypisch vaste lening gecreëerd. Aangezien de rollover financiering nominaal wordt gewaardeerd, dat wil zeggen niet tegen marktwaarde, is marktwaardewaardering voor de derivaten niet gewenst.

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 bedraagt per ultimo 2013 circa € 73,3 mln negatief (€ 110,0 mln negatief per ultimo 2012).

Woonbron heeft één derivaat ad € 30,0 mln bij ABN AMRO Bank gesloten met een Credit Support Annex (CSA). In deze CSA is overeengekomen dat partijen een negatieve marktwaarde als onderpand storten, indien en zodra deze groter is dan € 3,0 mln. Dit betreft een wederzijdse verplichting. De marktwaarde van dit derivaat bedroeg per balansdatum € 12,3 mln negatief. Per 31 december 2013 heeft Woonbron hiervoor per saldo een bedrag van € 10,0 mln aan onderpand verstrekt (was € 13,03 mln per ultimo 2012). Woonbron beschikt over voldoende financiële middelen om het onderpand te verstrekken. Het saldo direct beschikbare liquiditeiten bedroeg per ultimo 2013 € 28,9 mln.

Indien de rentecurve op korte termijn met 100 basispunten daalt ten opzichte van het niveau van 31 december 2013, neemt de totale negatieve marktwaarde van de totale derivatenportefeuille met € 82,9 mln toe. De negatieve marktwaarde van het derivaat met margin-verplichting zal in dat geval € 10,0 mln toenemen. Woonbron dient dan een additionele margin-verplichting te storten van € 9,2 mln.

Indien de rentecurve op korte termijn met 200 basispunten daalt ten opzichte van het niveau van 31 december 2013, neemt de totale negatieve marktwaarde van de totale derivatenportefeuille met € 196,2 mln toe. De negatieve marktwaarde van het derivaat met margin-verplichting zal in dat geval € 23,3 mln toenemen. Woonbron dient dan een additionele margin-verplichting te moeten storten van € 22,6 mln. Het risico van aanvullende verplichtingen uit hoofde van een margin call kan zich op korte termijn voor doen. Woonbron houdt liquiditeitsbuffers aan om te allen tijde aan deze mogelijke kortetermijnverplichting te kunnen voldoen.

Woonbron is steeds geslaagd voor de stresstests die door het CFV zijn gehouden ten aanzien van het liquiditeitsrisico op derivaten. De laatste stresstest dateert van 31 december 2013.

Woonbron heeft in negen derivatencontracten mandatory breaks (wederzijds opzegbaar) opgenomen.

Deze zijn als volgt verdeeld over de jaren:

2019:	€ 31,25 mln
2020:	€ 35 mln
2021:	€ 57 mln
2022:	€ 25 mln

De marktwaarde over de negen contracten met mandatory breaks bedraagt per 31 december 2013 € 24,2 mln negatief.

Het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Woonbron kunnen voldoen is het kredietrisico. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasury statuut en treasury jaarplan, waarbij wordt aangesloten bij hetgeen daarover in de beleidsregels voor het gebruik van financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting is opgenomen. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de marktwaarde van de derivaten.

Woonbron kiest voor kostprijshegde-accounting aangezien de doelstelling van de derivaten is om het renterisico op variabele rentefinanciering af te dekken. Kostprijshegde-accounting wordt toegepast op basis van individuele leningen, wat betekent dat er sprake is van aansluiting van de modaliteiten van de instrumenten met de financieringen. Deze modaliteiten zijn terug te vinden in de originele leningen- en derivatencontracten. De koppeling tussen derivaat en lening is nagenoeg volledig, daarmee wordt de effectiviteit als voldoende bestempeld.

Woonbron heeft geen swaps afgesloten ter dekking van toekomstige investeringen.

Woonbron voert alleen transacties in euro's uit en loopt geen valutarisico.

Woonbron heeft in haar leningportefeuille vijftientig zogenaamde basisrenteleningen voor een totaal van € 545 mln. Deze basisrenteleningen kenmerken zich door een langlopende vaste rente vermeerderd met een voor kortere periode overeengekomen kredietopslag. In de basisrentelening is een embedded payer swap opgenomen. Aangezien deze embedded swap nauw gelieerd is aan de onderliggende lening wordt de embedded swap niet separaat op de balans gewaardeerd. De in de basisrenteleningen van Woonbron opgenomen embedded swaps hebben een totale negatieve marktwaarde per ultimo 2013 van € 50,9 mln.

Treasury organisatie

In het treasury statuut van Woonbron zijn de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders van het treasury statuut. Het treasury statuut van Woonbron is eind 2012 geactualiseerd. In het vigerende statuut is het gebruik van rente-instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen. Bij het aangaan van nieuwe rente-instrumenten zal aan de beleidsregels voor het gebruik van financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting worden voldaan.

Besluiten omtrent rente-instrumenten worden genomen door de bestuurder. Besluitvorming vindt pas plaats na advisering door de treasury commissie, waarin naast medewerkers van Woonbron ook een externe deskundige zitting heeft. De leden van de treasury commissie adviseren het bestuur over treasury vraagstukken. De overwegingen die tot besluiten hebben geleid worden genotuleerd. De notulen van de vergadering van de treasury commissie worden aan de leden van de auditcommissie van de Raad van Commissarissen beschikbaar gesteld.

Besluiten dienen uiteraard binnen de kaders te blijven van het treasury statuut en treasury jaarplan. Indien er besluiten genomen dienen te worden die buiten de kaders van het treasury statuut vallen, dan zal een uitzonderingsvoorstel eerst door de Raad van Commissarissen moeten worden geautoriseerd.

Over de uitvoering van een besluit wordt middels een transactierapport verantwoording afgelegd. De bestuurder ontvangt per ommegaande het transactierapport. De controller ontvangt een

transactiedossier, wat tenminste het transactievoorstel, de bevestiging, de overeenkomsten en een uitdraai van de administratieve vastlegging bevat. De controller controleert of de transactie is uitgevoerd binnen de randvoorwaarden van het goedgekeurde voorstel en stelt vast of de bevoegdhedenregeling is gevolgd en of de administratieve vastlegging overeenkomt met de gesloten transactie. De controlewerkzaamheden vinden plaats aan de hand van een controleprotocol dat periodiek wordt herzien. In de treasury commissie wordt het controlerapport geagendeerd en besproken.

Eens per kwartaal wordt door de treasurer een uitgebreide rapportage opgesteld die besproken wordt in de treasury commissie en waarin aan de bestuurder verantwoording wordt afgelegd.

Toelichting geconsolideerde winst- en verliesrekening

Algemeen

Het totaalresultaat van Woonbron wordt sterk beïnvloed door de resultaatseffecten van de waarderingen van het vastgoed en de financiële vaste activa. Dit is een bijkomend fenomeen bij waardering op marktwaarde in verhuurde staat (dit geldt overigens ook bij waardering op bedrijfswaarde).

Om meer inzicht te geven in het resultaat van onze activiteiten (operationeel resultaat) is hieronder schematisch weergegeven op welke manier de waardering op marktwaarde en de waardering van financiële vaste activa invloed hebben op het totaalresultaat.

(bedragen x € 1.000)	2013
Totaal resultaat verslagjaar	-66.422
Correcties vanuit (marktwaarde) waarderingseffecten	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	
Negatieve waardeverandering vastgoedportefeuille (a.g.v. marktontwikkelingen in de vastgoedmarkt op het vastgoed in exploitatie)	48.072
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VOV (a.g.v. marktontwikkelingen in de vastgoedmarkt op het vastgoed verkocht onder voorwaarde (VOV)).	9.807
	57.878
Overige waardeveranderingen Immateriële vaste activa (I VA) en vastgoedportefeuille	
Correctie op waarderingseffecten vastgoed in ontwikkeling, op basis van 2e investeringsbesluiten en stopbesluiten	37.957
Correctie op waarderingseffecten immateriële vaste activa (i.v.m. de afwaardering project E-Woonbron)	1.754
Resultaatseffecten vanuit verkopen	
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille (vrije verkoop)	-304
Overige waardeveranderingen portefeuille vanuit VOV	-
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 taxateur.	4.879
	4.575
Waarderingseffecten financiële vaste activa en effecten	7.488
RESULTAAT UIT OPERATIONELE EN BIJBEHORENDE FINANCIËLE ACTIVITEITEN	43.231

De verkopen behoren voor Woonbron weliswaar tot het regulier proces, maar toch wordt het resultaatseffect uit het totaalresultaat weergegeven. Dit omdat de verkooplast onder andere bestaat uit de opgeofferde marktwaarde van de betreffende eenheden en hierdoor is er ook sprake van een fors waarderingsseffect in het resultaat.

Een voor financiële partijen gebruikelijk kengetal is EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization). Ten opzichte van het gepresenteerde 'resultaat uit operationele activiteiten' betekent dit nog een verdere correctie voor de afschrijvingen, VPB effect en rente.

(bedragen x € 1.000)	2013	
Resultaat uit operationele en bijbehorende financiële activiteiten correcties tot aan EBITDA		43.231
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	3.161	
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-19.750	
Saldo rente baten en lasten	51.218	
		34.629
EBITDA		77.860

Op basis van deze EBITDA (onder andere in relatie tot het saldo rentebaten en -lasten) kan worden gesteld dat Woonbron een financieel gezond jaar heeft gehad.

Bedrijfsopbrengsten

41 Huuropbrengsten

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Woningen en bedrijfsruimten	217.692	212.801
Af: derving leegstand	-6.502	-5.060
Af: derving leegstand besloten (projectleegstand)	-1.568	-2.957
Af: derving oninbaar	-2.558	-1.197
TOTAAL	207.064	203.587

Brutohuur inkomsten

De huursom nam af als gevolg van de verkoop van woningen, wat werd gecompenseerd door de stijging van de huursom als gevolg van de huurverhoging en de huurharmonisatie. De bruto omzet over 2013 bedraagt € 218 mln, in 2012 was dit € 213 mln. Als gevolg van eigen beleidskeuzes wijken de huuropbrengsten van Woonbron af van de maximale marktconforme huren. De werkelijk gerealiseerde huren zijn € 70 miljoen lager dan de ingeschatte markthuren van het gehele bezit.

Het jaar 2013 was het eerste jaar dat een inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk was. Dit heeft tot veel politieke aandacht geleid.

Woonbron heeft in 2013 gebruik gemaakt van de maximale ruimte die de jaarlijkse huurverhoging biedt. De maximale huurverhogingsruimte is, na een langdurige politieke discussie, vastgesteld met een inkomensafhankelijke component bovenop een basishuurverhoging. Die basishuurverhoging is weer gebaseerd op de inflatie over 2012 (2,5%) plus 1,5%.

De uitgevoerde feitelijke huurverhogingspercentages per inkomenscategorie zijn:

- Tot € 33.614: inflatie + 1,5% = 4%
- Van € 33.614 tot € 43.000: inflatie + 2,0% = 4,5%
- Boven € 43.000: inflatie + 4,0% = 6,5%

Gemiddeld over de hele portefeuille werd per 1 juli 2013 een huurverhoging doorgevoerd van 3,8%.

Derving huur

De totale huurderiving bedraagt in 2013 € 8,1 mln, in 2012 was dit € 8,0 mln.

De huurderiving in verband met verhuur en verkoop is sterk gestegen + € 1,5 mln en de projectleegstand is sterk gedaald - € 1,4 mln.

De daling in de projectleegstand is verklaarbaar door de dalende projectenportefeuille. Voornaamste oorzaak van deze stijging komt voort uit een verhuurleegstand in onder andere de complexen de Ooievaar, de Kreek (IJsselmonde), De Kulk (Hoogvliet), Colijnstraat e.o. (Dordrecht), de Prelude (Delft) en de parkeerplaatsen. Tevens is de leegstandsduur op woningen in de verkoop in 2013 gestegen en is in de totale Woonbron portefeuille de leegstand van bedrijfsruimten opgelopen als gevolg van de economische omstandigheden.

Op de stijging in de verhuur- en verkoopleegstand is in 2013 geanticipeerd. Om de derving op woningen in de verkoop te verlagen zijn in de laatste maanden van 2013 een groot aantal woningen uit de verkoop gehaald en regulier verhuurd. Voor 2014 is de doelstelling om verhuur- en verkoopleegstand terug te brengen naar 2,5% van de bruto huurinkomsten, daarna dalend (in gelijke stappen) naar 1,5% in 2018. Omdat de leegstand ten behoeve van verkoop overwegend langduriger is dan de reguliere verhuurleegstand, levert de matiging van Te Woon-verkopen (eerste verkopen) een positieve bijdrage in verlaging van de gemiddelde leegstandsderiving.

Derving oninbaar

De economische crisis leidt er toe dat meer mensen moeite hebben de eindjes aan elkaar te knopen. Dit blijkt ook uit de toegenomen huurachterstanden in vergelijking met 2012 € 465.000 (€ 7.331 - € 6.866). Een groeiende groep klanten is aan het overleven. Dit wordt zichtbaar doordat wij in 2013 totaal € 2,8 mln (2012 € 1,3 mln) werkelijk als oninbaar hebben afgeboekt ten laste van de voorziening oninbaar en € 2,1 mln (2012 € 1,2 mln) hebben moeten toevoegen aan de voorziening in verband met nieuwe oninbare vorderingen.

42 Opbrengsten servicecontracten

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Vergoedingen levering goederen en diensten	18.412	22.660
Af: derving wegens leegstand	-618	-474
Af: derving wegens leegstand besloten	-83	-113
Te verrekenen met huurders	-394	-675
TOTAAL	17.317	21.397

Dit betreft de vergoedingen die de huurders, naast de netto huur, verschuldigd zijn voor de levering van diensten als 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 in mindering gebracht op de totale vergoedingen.

43 Overheidsbijdragen

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Subsidie Vogelaarwijken	525	298
BWS jaarlijkse bijdrage, MIVA-bijdrage e.d.	305	820
TOTAAL	830	1.118

In 2013 hebben we subsidie ontvangen inzake Vogelaarwijken voor de regio 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.

44 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Opbrengst vrije verkopen	2.762	3.206
Boek-/marktwaarde verkopen	-1.814	-2.724
Overige verkooplasten	-1.912	-2.152
Wijziging onderhanden projecten	1.268	4.100
TOTAAL VERKOOPRESULTAAT	304	2.429

In 2013 zijn de in de onderstaande tabel weergegeven verkopen gerealiseerd.

Totaal hebben deze verkopen gezorgd voor een inkomende kasstroom van € 87,8 mln.

Van totaal 924 verkopen (bestaand bezit) waren 495 eerste verkopen Koopgarant waarvoor het gehanteerde kortingspercentage overwegend 25% is geweest. Het verstrekte kortingsbedrag op deze 495 Koopgarant verkopen bedraagt € 16,4 mln.

	Weder- verkopen	Koopgarant 1e verkoop	Koopcomfort 1e verkoop	Vrije verkopen	Totaal
Begroting 2013	414	570	14	10	1.008
Realisatie 2013	380	495	28	21	924
Delfshaven	104	84	6	10	204
Delft	33	101	11	10	155
Dordrecht	72	38	4	-	114
Hoogvliet	60	73	6	-	139
IJsselmonde	54	107	-	1	162
Prins Alexander	43	52	-	-	95
Spijkenisse	14	40	1	-	55

Het aantal gerealiseerde verkopen verliep tot september 2013 zeer voortvarend, het leek er sterk op dat de grote aantallen voor 2013 ruim overschreden zouden worden. In september 2013 heeft Woonbron, op basis van een evaluatie van het verkoopbeleid, het besluit genomen om de verkopen te temporiseren en de in de begroting genoemde aantallen los te laten. Vanaf dat moment zijn er nog beperkt woningen vanuit de huur te koop aangeboden en is een deel van de te koop staande woningen uit de verkoop gehaald en verhuurd. De realisatie verkopen is hierdoor teruggelopen.

Dit besluit kwam voort uit de evaluatie in het strategisch beraad van het Woonbron verkoopbeleid eerder in 2013. Uit deze evaluatie bleek dat het verkoopbeleid, met name als het gaat om Te Woon verkopen, aanpassing behoeft aan de gewijzigde omstandigheden op de woningmarkt. Er lijkt een robuuste voorkeur voor het huurproduct te ontstaan. Financieringseisen van banken maken het voor klanten moeilijker om een woning te kopen met als gevolg oplopende verkoopleegstand.

Het verkoopbeleid van Woonbron is in de afgelopen jaren sterk gestuurd door de behoefte aan liquide middelen. Deze behoefte is afgenomen wat de herziening van het verkoopbeleid mogelijk maakte en waardoor het verkoopbeleid in evenwicht kan worden gebracht met de beleidslabels van de complexen. Eind 2013 is dit verkoopbeleid nader uitgewerkt voor 2014 en verder.

Het aangepaste verkoopbeleid uit zich met name in minder verkopen en daarmee een groter huuraanbod. Het Te Woon-product wordt alleen nog ingezet vanuit de beleidslabels op een complex. De Koopgarantkorting verlagen we van 25% naar 15% en we sturen op een groter aantal vrije verkopen. Vrije verkopen uitsluitend op basis van aangepaste beleidslabels per complex en de vanuit het risicomanagement geformuleerde grens om maximaal 10.000 eenheden onder voorwaarde, met terugkoopverplichting, te hebben verkocht.

Eind 2013 is het aantal eenheden verkocht onder voorwaarde 9.134, waarvan 8.315 Koopgarant woningen, 317 Koopcomfort woningen en 502 parkeerplaatsen.

45 Geactiveerde productie eigen bedrijf

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Geactiveerde productie eigen bedrijf	1.686	3.584
TOTAAL	1.686	3.584

Over het algemeen wordt er bij projecten een dekkingspercentage van 4,5% apparaatskosten meegenomen.

46 Overige bedrijfsopbrengsten

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Vergoedingen/verrichte diensten	6.358	6.091
Omzet aan derde door geconsolideerde deelnemingen	-	70
Diversen	839	1.093
TOTAAL	7.197	7.255

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.

47 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Afschrijvingen	3.161	2.672
TOTAAL	3.161	2.672

In verband met de waardering van de materiële vaste activa op marktwaarde, betreft de afschrijving alleen de activa ten dienste van de exploitatie.

48 Overige waardeveranderingen IVA en vastgoedportefeuille ORT

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Onrendabele toppen projecten (2e investeringsbesluit)	37.957	50.958
Overige waardeverandering immateriële vaste activa	1.754	-
TOTAAL	39.711	50.958

In deze post 'Overige waardeverandering materiële vaste activa' zijn onrendabele investeringen van ingrepen en de projectresultaten bij financiële afwikkeling van opgeleverde projecten opgenomen. De onrendabele investeringen en projectresultaten zijn in 2012 en 2013 berekend op marktwaarde.

Reeds in 2012 is een voorziening getroffen voor projecten waarvoor mogelijk een stopbesluit genomen zou worden. Nu in 2013 de stopbesluiten zijn genomen, valt de voorziening vrij en worden de reeds gemaakte projectkosten van de betreffende projecten afgewaardeerd.

Bij de projecten met stopbesluit waren ook enkele projecten die al in een stadium verkeerden dat er reeds eerder een onrendabele top voor was genomen. De voorziening hiervan valt met het stopbesluit ook vrij waardoor de afwaardering van de projecten op basis van een stopbesluit relatief beperkt gebleven is.

In de onrendabele toppen zijn twee onderdelen van afwaardering van projecten die niet via de voorziening onrendabele toppen, maar direct ten laste van het projectresultaat verlopen, te weten;

- De hogere waarde van de gesloopte woningen (als gevolg van de stelselwijziging) als inbrengwaarde voor nieuwbouwwontwikkeling van € 18 mln. Deze hogere inbrengwaarde veroorzaakt daarmee direct met dezelfde mate een hogere onrendabele top, die direct de activa in ontwikkeling weer verlaagt.
- Voor aparte onderhoudsinvesteringen die niet in specifieke (grootschalige) renovatieprojecten verlopen, is er geen sprake van toename van marktwaarde. Dit komt doordat belangrijke delen van de marktwaarde gebaseerd zijn op normbedragen en de leegwaarde. Voor de betreffende eenheden zijn geen specifieke taxaties verricht. De calculatorische waardetoeename uit deze onderhoudsinvesteringen is daarmee nihil. De betreffende onderhoudsinvesteringen ad € 7 mln zijn daarom direct in het jaar ten laste van het projectresultaat gebracht.

In deze past 'overige waardeveranderingen immateriële vaste activa' is de restwaarde van het project e-Woonbron verantwoord.

49 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille vanuit VOV

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille vanuit VOV	4.879	10.187
TOTAAL	4.879	10.187

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 taxateur (die tevens de marktwaarde beoordeelt), 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.

50 Erfpacht

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Erfpacht	39	320
TOTAAL	39	320

Woonbron heeft de meeste erfpacht eeuwigdurend afgekocht.

51 Lonen en salarissen

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Totaal bruto salarissen	34.960	37.554
Ontvangen ziektegeden	-108	-178
TOTAAL	34.851	37.376

52-53 Sociale lasten en pensioenpremie

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Sociale lasten	5.025	5.253
Pensioenlasten	6.334	7.200
TOTAAL	11.358	12.453

Aantal formatieplaatsen

	2013	2012
Woonbron, Regulier beheer en leefbaarheid	493	501
Woonbron, Interne aannemerij	105	114
Woonbron, VvE-beheer	16	36
Woonbron Ontwikkelbedrijf BV	24	30
De Rotterdam BV	-	43
Woonbron Makelaars BV	-	15
HET AANTAL FORMATIEPLAATSEN BEDROEG PER ULTIMO	638	739

Pensioenlasten

Voor een beperkt deel van het personeelsbestand (van één van de fusiepartners van voormalig DelftWonen) is in het verleden een de pensioenregeling ondergebracht bij Centraal Beheer. Op basis van de meest recente toevoegingen en aannames op het gebied van demografie en prijsstijgingen wordt de voorziening op niveau gebracht. Deze voorziening is gebaseerd op basis van contante waarde en heeft circa een gemiddelde looptijd van tien jaar. 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. In 2013 is er een dotatie gedaan van € 78.000. In 2013 is deze voorziening verlaagd op basis van betaalde premies (€47,000) en tevens verlaagd met een bedrag van € 215.000 voor prepensioen.

Beloning en vergoedingen Raad van Bestuur 2013

Op 1 juli 2013 is Richard Sitton tot de Raad van Bestuur toegetreden. Samen met Bert Wijbenga van Nieuwenhuizen vormt hij het tweehoofdig bestuur van Woonbron. Jan Hauwert en Johan over de Vest hebben per dezelfde datum hun taken als bestuurder overgedragen. Met deze ex-bestuurders zijn afspraken gemaakt om kennis en kunde over te dragen. De bezoldiging van de voorzitter van de Raad van Bestuur is per april 2012 overeenkomstig de Wet Normering Topinkomens (WNT) vastgesteld op € 238.775 op jaarbasis. De voorzitter heeft voor het jaar 2013 vrijwillig afgezien van € 10.176 van zijn bezoldiging. De bezoldiging van de nieuwe vicevoorzitter is voor 2013 overeenkomstig WNT vastgesteld op € 185.000 op jaarbasis.

De omvang van de bezoldiging en vergoedingen van de leden van de RvB vallen binnen de norm van Wet Normering Topinkomens. De twee bestuurders die in het verslagjaar 2013 hun bestuurlijke functie hebben overgedragen en een tijdelijke adviesfunctie hebben aanvaard maken gebruik van het overgangsrecht zoals verwoord in de WNT.

De bestuurders Jan Hauwert en Johan Over de Vest hebben met ingang van 1 juli 2013 hun bestuurlijke functie overgedragen en hebben op basis van gemaakte afspraken en een vooraf bepaalde periode in de rol van bestuursadviseur een aantal advies taken op zich genomen. De beëindigingsuitkeringen van Hauwert en Over de Vest hebben betrekking op het niet na kunnen komen van een pensioenafpraak als geregeld bij besluit van 1 juli 2004 door de toenmalige RvC. De huidige RvC is van mening dat een beëindigingsuitkering van € 75.000, voor het niet na kunnen komen van deze afspraak, in de huidige omstandigheden als maximum compensatie te verantwoorden is. Hierbij is aansluiting gezocht met de maximaal toegestane ontslagvergoeding voor topfunctionarissen overeenkomstig de WNT. Zowel inhoudelijk als met betrekking tot de bezoldigings- en vergoedingsafspraken vallen de nieuw gemaakte afspraken met beide ex-bestuurders onder het overgangsrecht van de WNT.

Naam/Functie	Datum in dienst	Omvang dienstverband in uren	Beloning	Door werkgever betaalde SV premies	Belastbare kostenvergoedingen	Voorziening betaalbaar op termijn	Beëindigingsuitkeringen	WNT	Motivering beëindigingsuitkering
B. Wijbenga (voorzitter)	1/4/2011	36	€ 183.815	€ 4.963	€ 168	€ 44.616	€ 228.599		
R. Sitton	1/3/2001	36							
- (vicevoorzitter) 1 jun - 31 dec			€ 78.603	€ 2.502	€ 175	€ 14.723	€ 93.501		
- (directeur) 1 jan - 30 jun			€ 77.321	€ 2.461	€ 172	€ 14.484	€ 91.977		
Totaal R. Sitton			€ 155.924	€ 4.963	€ 347	€ 29.207	€ 185.478		
J.W. Over de Vest	1/2/1995	36							
- (vicevoorzitter) 1 jan - 30 jun			€ 87.173	€ 2.461	€ 218	€ 19.864	€ 75.000	€ 182.255	Niet nakomen pensioen afspraak
- (bestuursadviseur) 1 jul - 31 dec			€ 88.617	€ 2.502	€ 222	€ 20.193	€ 109.032		
Totaal J.W. Over de Vest			€ 175.790	€ 4.963	€ 440	€ 40.057	€ 75.000	€ 291.287	
J.N.M. Hauwert	1/2/1981	36							
- (lid RvB) 1 jan - 30 jun			€ 88.533	€ 1.289	€ 1.323	€ 19.864	€ 75.000	€ 184.720	Niet nakomen pensioen afspraak
- (bestuursadviseur) 1 jul - 31 dec			€ 90.001	€ 1.310	€ 1.344	€ 20.193	€ 111.538		
Totaal J.N.M. Hauwert			€ 178.534	€ 2.599	€ 2.667	€ 40.057	€ 75.000	€ 296.258	
TOTAAL			€ 694.063	€ 17.488	€ 3.622	€ 153.936	€ 150.000	€ 1.001.621	

2012

Naam/Functie	Datum in dienst	Vast salaris	Fiscale bijtelling lease auto	Belastbaar loon ¹⁾	Pensioen-bijdrage werkgever	Pensioen-bijdrage werknemer	Onkostenvergoeding	WNT ⁴⁾
B. Wijbenga	2011	€ 179.417 ³⁾	€ 8.836	€ 176.617	€ 39.083	€ 15.233	€ 2.400	€ 227.504
J.W. Over de Vest	1995	€ 166.564	€ 9.066	€ 175.540 ²⁾	€ 39.480	€ 15.395	€ 2.400	€ 215.550
J.N.M. Hauwert	981	€ 166.564	€ 12.546	€ 181.241 ²⁾	€ 39.480	€ 15.395	€ 2.400	€ 221.251
TOTAAL		€ 512.545	€ 30.448	€ 533.398	€ 118.043	€ 46.023	€ 7.200	€ 664.305

1) Belastbaar loon is inclusief de fiscale bijtelling leaseauto

2) Belastbaar loon is inclusief eenmalige prestatietoeslag van 7,5 %

3) 3 maanden € 12.731 en 9 maanden € 14.215

4) Inclusief structurele inkomenscomponenten

Beloning en vergoedingen Raad van Commissarissen Woonbron 2013

De vergoeding van de Raad van Commissarissen bedraagt per jaar per lid € 11.000. Voor de voorzitter bedraagt de vergoeding per jaar € 16.000. Er vonden geen transacties plaats tussen de corporatie en het bestuur of de commissarissen.

De totale vergoeding voor de gehele Raad van Commissarissen bedroeg in 2013 € 86.744 (2012: € 107.938).

Naam	Functie	Herbenoemd per	Treedt af op	Herbenoembaar	Honorering
Mevrouw drs. J.J.T. van den Hul-Omta	plaatsvervangend voorzitter vanaf 2 oktober 2009	02-10-2013	02-10-2017	Nee	€ 11.000
De heer mr. dr. F.P. de Rooij	lid RvC vanaf 2 oktober 2009	02-10-2012	02-10-2016	Nee	€ 11.000
De heer ir. R.G. Campen	lid RvC vanaf 2 oktober 2009	02-10-2012	02-10-2016	Nee	€ 11.000
De heer R.B. de Haas	lid RvC vanaf 2 oktober 2009	02-10-2013	02-10-2017	Nee	€ 11.000
De heer mr. J. van der Vlist	lid RVC vanaf 18 september 2012, voorzitter vanaf 5 november 2012		18-09-2016	Ja	€ 16.000 € 1.800 ¹⁾
Mevrouw C.P.M. Doms	lid RvC vanaf 10 december 2012		10-12-2016	Ja	€ 11.000 € 722 ¹⁾
De heer drs. M.J.H. Jetten	lid RvC vanaf 1 december 2012		01-12-2016	Ja	€ 11.000 € 722 ¹⁾
Mevrouw P.M. Buurma-Haitsma (Stagiaire)	stage vanaf 1 september 2011 t/m 30 juni 2013			N.v.t.	€ 1.500
TOTAAL					€ 86.744

1) Betreft een nabetaling 2012

Beloningen en vergoedingen Raad van Commissarissen Rederij de Rotterdam B.V. 2013

De totale vergoeding voor de gehele Raad van Commissarissen van Rederij De Rotterdam B.V. bedroeg € 13.233. De vergoedingen voor de voorzitter betreft een vaste vergoeding naar rato van het dienstverband. De vergoeding is exclusief BTW.

Naam	Functie	Honorering	Totaal
De heer R.H.J. Wondolleck	voorzitter vanaf 7 september 2010 t/m 11 juni 2013	€ 13.233	€ 13.233

Niet-topfunctionarissen

Onder de WNT geldt een publicatieverplichting in de jaarrekening voor niet-topfunctionarissen van wie de bezoldiging hoger is dan de bezoldigingsnorm die geldt op grond van de WNT.

Onderstaand het overzicht van niet-topfunctionarissen waarbij de bezoldiging de bezoldigingsnorm heeft overschreden:

Funcienaam	Datum in dienst	Omvang dienstverband in uren	Beloning	Door werkgever betaalde SV premies	Belaste kostenvergoeding	Voorziening betaalbaar op termijn	Beëindigingsuitkering	WNT	Datum uit dienst	Motivering beëindigingsuitkering	Duur dienstverband in jaren
Concernadviseur organisatie-ontwikkeling	1 APR 1979	36	121.703	4.977	2.411	17.471	411.705	553.290	30-9-2013	Reorganisatie/boventallig	34,5
Vestigingsdirecteur	14 JUL 1986	36	114.088	4.972	968	22.044	356.965	494.065	30-11-2013	Reorganisatie/boventallig	27,4
Transitiemanager	20 OKT 1975	36	87.897	4.972	968	16.088	369.797	474.750	30-11-2013	Reorganisatie/boventallig	38,1
Manager Gebiedsontwikkeling Pernis & Heijplaat	1 NOV 1984	36	102.404	4.972	7.004	18.842	337.104	465.354	30-11-2013	Reorganisatie/boventallig	29,1
Transitiemanager	13 FEB 1978	36	89.230	4.972	1.322	16.088	358.313	464.952	30-11-2013	Reorganisatie/boventallig	35,8
Vestigingsdirecteur	1 APR 1991	36	112.109	4.977	2.751	18.036	278.312	411.207	30-9-2013	Reorganisatie/boventallig	22,5
Transitiemanager	21 MEI 1984	36	73.771	4.972	1.575	14.033	245.475	334.855	30-11-2013	Reorganisatie/boventallig	29,5
Transitiemanager	9 JAN 1989	36	79.284	4.963	10.010	14.586	207.377	311.257	31-12-2013	Reorganisatie/boventallig	25,0
Manager Stad	1 JAN 2009	36	101.097	4.977	168	15.416	159.576	276.258	30-9-2013	Reorganisatie/boventallig	4,7
Organisatie adviseur	1 JUL 2005	36	119.310	4.964	717	24.914	131.135	276.075	30-12-2013	Reorganisatie/boventallig	8,5
Concernadviseur ketenontwikkeling	1 OKT 1999	36	110.527	4.870	2.094	1.941	152.919	267.481	31-1-2013	Reorganisatie/boventallig	13,3

Onze organisatiestructuur is ingrijpend veranderd wat er toe heeft geleid dat het aantal fte sterk is afgenomen.

In het doorlopend sociaal plan is vastgelegd wanneer een medewerker, bij het vervallen van de functie, recht heeft op een beëindigingsuitkering (schadeloosstelling) en hoe deze wordt berekend.

Dit doorlopend sociaal plan is vastgesteld en ondertekend door FNV, CNV, de Unie, OR en RvB op 31 juli 2009 en heeft een geldigheidsduur van vijf jaar.

De in dit overzicht vermelde beëindigingsuitkeringen komen voort uit de vastgelegde afspraken in dit doorlopend sociaal plan.

54 Onderhoudslasten

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Onderhoud	33.740	34.824
Omzet eigen aannemerij	-5.901	-6.035
TOTAAL	27.839	28.788

54A Onderhoud

Het onderhoud bestaat uit de kosten van derden, de kosten van materiaalverbruik en eigen aannemerij (interne doorbelasting). Ons onderhoudsprogramma is onderdeel van het strategisch voorraadbeleid. Op basis van de gestelde kwaliteitseisen en conditiemetingen komt de meerjarenonderhoudsplanung tot stand.

Onderhoud omvat het planmatig en contract onderhoud en het dagelijks onderhoud bestaande uit mutatie-, reparatie- en vraaggestuurd onderhoud. Maar ook het onderhoud voor het bevorderen van verkoop en verhuur, serviceabonnementen en contracten die niet direct op het vastgoed betrekking hebben (tuin-, schoonmaakonderhoud en dergelijke).

Het onderhoudsbeleid van Woonbron is gericht op het realiseren van een goede prijs/kwaliteitsverhouding voor de klant, vandaag en in de toekomst, waarbij de onderhoudscyclus zo effectief en efficiënt mogelijk is ingericht. Het is voor onze klanten prettig wonen in een woning die goed is onderhouden. De onderhoudsuitgaven in 2013 verhouden zich tot het niveau van 2012. In 2013 is er totaal voor € 33,7 mln aan onderhoud besteed. Boven op dit bedrag is in de betaalde VvE-bijdragen voor € 12,1 mln opgenomen voor het onderhoud. 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'). Van deze € 12,1 mln aan VvE bijdragen is € 9,4 mln gedoteerd aan de onderhoudsvoorzieningen van de VvE's en € 2,7 mln is besteed aan reparatieverzoeken binnen VvE's.

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Planmatig onderhoud	11.650	13.852
Mutatie-onderhoud	9.223	6.629
Reparatieverzoeken	7.649	9.053
Vraaggestuurd onderhoud	5.218	5.290
TOTAAL	33.740	34.824

In het bovenstaande overzicht wordt het onderhoud naar soort gespecificeerd. In dit overzicht is een grote verschuiving zichtbaar binnen de verschillende soorten onderhoud. Op planmatig onderhoud en mutatieonderhoud volgt hieronder een toelichting.

Planmatig onderhoud

Ten opzichte van het gerealiseerde onderhoud in 2012 is er € 2,2 mln minder besteed. Ten opzichte van de begroting loopt dit bedrag op tot € 5,2 mln. Dit is zeer opvallend om de voor 2013 geplande onderhoudsprojecten daadwerkelijk zijn uitgevoerd. Er is slechts voor € 0,4 mln aan onderhoudsprojecten doorgeschoven naar 2014.

De grote afwijking laat zich voor een deel verklaren door de verlenging van de verlaging van de omzetbelasting van 21% naar 6%, een voordeel van bij benadering € 1,0 mln. Een ander deel wordt verklaard doordat onze meerjarenonderhoudsplanung (MJOP) niet van voldoende kwaliteit is. In de geplande onderhoudsprojecten bleek voor € 1,2 mln aan projecten te zijn opgenomen die nog niet noodzakelijk waren. Ook is bij de uitvoering van geplande onderhoudswerken gebleken dat de begrote hoeveelheden en de prijsstelling geregeld afwijken van de werkelijke situatie, dit verklaard een bedrag van € 2,6 mln. Om de kwaliteit van de MJOP op het gewenste niveau te krijgen is in 2013 gestart met het project 'actualiseren MJOP'. Dit project loopt tot en met 2015 met als beoogd eindresultaat dat onze MJOP is gebaseerd op actuele conditiemetingen en de juiste prijsstelling en daarmee volledig betrouwbaar is.

Mutatieonderhoud

Het gerealiseerde mutatieonderhoud komt in 2013 € 2,6 mln hoger uit dan het gerealiseerde mutatieonderhoud in 2012. De mutatiegraad in 2013 laat zich vergelijken met de mutatiegraad van 2012 en is daarmee geen verklaring voor deze hogere uitgaven. Het aantal woningen met een hoog mutatiebedrag is in de tweede helft van 2013 sterk gestegen. Hier is onvoldoende oog voor geweest waardoor niet tijdig is ingegrepen. Deze hoge mutatiekosten houden verband met de beleidskeuze die Woonbron in de tweede helft van 2013 heeft gemaakt om woningen die in de verkoop aangeboden werden terug te halen uit de verkoop en aan te bieden als huurwoning. Als gevolg hiervan is de voorraad woningen in de verkoop sterk afgenomen en drukt het op basisverhuurkwaliteit brengen van deze woningen op het mutatiebudget.

Als aanvulling op het onderhoudsbudget is een investeringsbudget ten behoeve van duurzaamheidsmaatregelen beschikbaar. Dit budget is onder andere bestemd voor het wegwerken van E/F/G energielabels en de vervanging van open verbrandingstoestellen door centrale verwarming. Hier is in 2013 € 2,0 mln op gerealiseerd.

Buiten het werkelijk door Woonbron bestede onderhoud is er in de VvE's in 2013, vanuit de onderhoudsvorzieningen, voor totaal € 4,3 mln werkelijk uitgevoerd aan planmatige onderhoudswerken.

54B Onderhoud uitgevoerd door eigen dienst als aftrekpost van de onderhoudslasten

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Omzet eigen aannemerij	5.901	6.035
TOTAAL	5.901	6.035

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 kosten-soorten lonen en salarissen, sociale lasten en overige bedrijfslasten. De genoemde omzet is derhalve van de onderhoudslasten afgetrokken.

55 Leefbaarheid

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Leefbaarheid	2.423	3.340
TOTAAL	2.423	3.340

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 Euro' inbegrepen.

56 Lasten servicecontracten

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Servicecontracten	13.928	17.285
TOTAAL	13.928	17.285

In het saldo van de afrekenbare servicekosten die onder de post lasten servicecontracten valt, moet de VvE bijdrage servicekosten (€ 3,5 mln) worden betrokken. Deze post staat vermeld bij de post overige bedrijfslasten - VvE bijdrage. Dit is het deel van de afrekenbare servicekosten die wij door middel van de VvE bijdrage afdragen aan VvE's. De werkelijke kosten, dit zijn de contracten met schoonmaakbedrijven, energieleveranciers en dergelijke, lopen via de VvE.

57 Bijzondere waardevermindering vlottende activa

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Bijzondere waardevermindering vlottende activa	-	8.222
TOTAAL	-	8.222

De bijzondere waardevermindering betrof in 2012 de waardevermindering van ss Rotterdam, gebaseerd op de transactiegegevens die op dat moment bekend waren.

58 Overige bedrijfslasten

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Belastingen	13.891	14.161
Verzekeringen t.b.v. exploitatielasten	825	1.242
Verhuurderheffing	581	-
Saneringsfonds	8.297	-
Overige apparaatskosten	15.410	21.246
Huisvestingskosten	3.428	3.810
Overige personeelskosten	1.608	2.305
Overige direct exploitatielasten	1.519	1.570
Inhuur personeel	459	1.302
Projectontwikkeling	599	4.547
VvE bijdrage	17.679	18.323
Materiaalkosten	95	407
TOTAAL	64.391	68.915

Onder de post 'Overige apparaatskosten' vallen met name kosten ter ondersteuning van de bedrijfsvoering van Woonbron en Woonbron Ontwikkelbedrijf BV, zoals de reorganisatiekosten voor 2013 € 3,6 mln (€ 8,7 mln in 2012).

Onder de post 'Overige personeelskosten' vallen onder andere opleidingen, vergoedingen, bedrijfskleding, arbo en overige personeelskosten.

De post VvE-bijdrage bestaat onder andere uit servicekosten, planmatig onderhoud, niet-planmatig onderhoud, leefbaarheid. De post planmatig onderhoud en niet-planmatig onderhoud (totaal € 12,1 mln.) wordt bij de post onderhoud toegelicht. In de VvE-bijdrage-servicekosten zit (totaal € 3,5 mln.) onder andere schoonmaakkosten, energieleveranciers en dergelijke. Eenmaal per jaar, bij de afrekening van servicekosten, worden de werkelijke kosten van onder andere schoonmaak, energieleveranciers en dergelijke opgevraagd bij de VvE en doorbelast aan de huurders.

Halverwege 2012 heeft Woonbron een investeringspauze ingelast, dit heeft tot gevolg dat een aantal projecten is gepauzeerd (investeringsprogramma is herzien) en Woonbron Ontwikkelbedrijf de hierbij behorende kosten heeft genomen voor een bedrag van € 3,8 mln.

In de post 'Overige apparaatskosten' zit voor 2013 € 0,2 mln. aan kosten doorbelast door onze huisaccountant (Deloitte). Deze kosten laten zich als volgt specificeren:

Werkzaamheden jaarrekeningcontrole: € 170.367

Overige controle werkzaamheden: € 40.641

Daarnaast is door de belastingadviseurstak PWC doorbelast de volgende kosten: € 259.664

59 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	9.807	8.810
Niet gerealiseerde negatieve waardeveranderingen vastgoed portefeuille	48.071	84.747
TOTAAL	57.878	93.558

Toelichting op negatieve waardeveranderingen vastgoed portefeuille zie pagina 22 tot en met 24.

Saldo financiële baten en lasten**60 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten**

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Afwaardering van financiële vaste activa en van effecten	7.488	18.044
TOTAAL	7.488	18.044

De verslechterde woningmarkt en de tegenvallende resultaten van het WIF hebben ertoe geleid dat Woonbron de waardering van de WIF-certificaten ultimo 2013 ook opnieuw heeft beoordeeld. Ondanks de slechte financiële situatie van het WIF is Woonbron van mening dat de continuïteit van het WIF niet direct in gevaar is. Bij het bepalen van de waarde van de certificaten is Woonbron uitgegaan van de netto vermogenswaarde van het WIF, dat zijn vastgoed op marktwaarde waardeert. Dit heeft geleid tot een afwaardering van € 6,1 mln.

61-62 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Rente lange- en korte termijn beleggingen	1.725	1.362
Toegerekende rente onroerende Zaken t.d.v. exploitatie	2.309	2.207
Rente tijdens de bouw	-326	998
Overige rentebaten	7	4
TOTAAL	3.716	4.571

63 Andere rentelasten en soortgelijke kosten

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Renteleningen	54.493	58.053
Overige rentelasten (WSW)	441	345
TOTAAL	54.934	58.398

64 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Vennootschapsbelasting	19.750	12.105
TOTAAL	19.750	12.105

Toelichting op belastinglatentie pagina 19.

65 Resultaat deelnemingen

Bedragen x € 1.000	2013
Resultaat deelnemingen	1.103
Resultaat deelnemingen voorgaande jaren	-300
RESULTAAT DEELNEMINGEN VOORGAANDE JAREN	-1.403

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, resultaat-effecten worden genomen. De kapitaalbelangen in de deelnemingen zijn opgenomen in hoofdstuk 'Deelnemingen en overige verbindingen'. Bij de vaststelling van de jaarrekening van Woonbron zijn de balans en de 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 2013 over 2012 € 0,3 mln.

In juni 2013 heeft de transactie van de aandelen van de Rederij De Rotterdam BV aan WestCord Hotels plaatsgevonden, waarmee Rederij De Rotterdam BV geen deelneming meer is van Woonbron. De gebeurtenissen omtrent de verkoop waren als zodanig reeds in de jaarrekening 2012 verwerkt in de waardering van de deelneming in Rederij De Rotterdam BV (vastgoed bestemd voor verkoop € 18.471.175,-). De daadwerkelijke transactie in juni 2013 kent daarom alleen nog de navolgende resultaat-effecten in 2013:

Afrekening netto werkkapitaal

In de stand per ultimo 2012 was de onderlinge afrekening netto werkkapitaal (wijziging netto werkkapitaal behelst in feite het operationeel resultaat over de periode van ultimo 2012 tot aan transactie) nog niet verwerkt. Momenteel is er nog geen volledige overeenstemming over de afrekening van het netto werkkapitaal. Voorzichtigheidshalve is er in het resultaat voor 2013 rekening gehouden met een negatief scenario.

Zekerstelling personeelscontinuïteit

Bij de eindonderhandeling van verkoop zijn in het kader van personeelscontinuïteit afspraken gemaakt omtrent betaling van personeelslasten van enkele medewerkers. Deze afspraken waren ook nog niet verwerkt in de financiële positie van ultimo 2012. De salariskosten van de personeelsleden die Woonbron heeft afgedekt overlopen het boekjaar 2013. Conform het voorzichtigheidsprincipe is dit in één keer ten laste van het resultaat over 2013 genomen.

Enkelvoudige jaarrekening 2013

Enkelvoudige balans per jaareinde

Voor resultaatbestemming

(bedragen x € 1.000)		31-12-2013	31-12-2012
		NOOT	
Activa			
<i>Vaste activa</i>			
Immateriële vaste activa			
Computer software	1	1.269	4.241
Totaal Immateriële vaste activa		1.269	4.241
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	2	27.022	22.315
Totaal Materiële vaste activa		27.022	22.315
Vastgoedbeleggingen			
Commercieel vastgoed in exploitatie	3	219.240	195.203
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	4	2.943.471	3.054.035
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5	866.740	839.200
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vastgoedbeleggingen	6	4.417	52.080
Totaal Vastgoedbeleggingen		4.033.868	4.140.518
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in verbonden maatschappijen	7	8.315	3.923
Latente belastingvordering(en)	8	43.384	23.634
Leningen u/g	9	2.182	23.628
Overige vorderingen	10	40.609	35.828
Totaal Financiële vaste activa		94.491	87.013
Totaal Vaste Activa		4.156.650	4.254.088
Vlottende Activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	11	1.057	1.111
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	12	897	1.536
Onderhanden werk eigen dienst	13	592	368
Overige voorraden	14	698	655
Totaal Voorraden		3.244	3.669
Onderhanden projecten			
Onderhanden projecten in opdracht van derden	15	-	1.266
Onderhanden projecten herstructurering	16	4.471	4.471
Totaal onderhanden projecten		4.471	5.738
Vorderingen			
Huurdebiteuren	17	3.187	1.962
Gemeenten	18	15	14
Vorderingen op groepsmaatschappijen	19	997	4.558
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	20	12.808	825
Belastingen en premies sociale verzekeringen	21	21	520
Overige vorderingen	22	4.682	5.009
Overlopende activa	23	4.832	5.335
Totaal vorderingen		26.543	18.222
Liquide middelen			
Liquide middelen	24	37.122	68.433
Totaal liquide middelen		37.122	68.433
Totaal vlottende activa		71.380	96.062
TOTAAL GENERAAL ACTIVA		4.228.030	4.350.150

Enkelvoudige winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)		2013	2012
	NOOT		
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	45	206.084	200.425
Opbrengsten servicecontracten	46	17.317	17.227
Overheidsbijdragen	47	830	1.118
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	48	-565	-1.670
Geactiveerde productie eigen bedrijf	49	-	47
Overige bedrijfsopbrengsten	50	7.254	7.185
Totaal bedrijfsopbrengsten		230.919	224.331
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	51	3.161	2.623
Overige waardeveranderingen IVA en vastgoedportefeuille ORT	52	39.185	51.030
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille vanuit VOV	53	4.879	11.263
Erfpacht	54	39	28
Lonen en salarissen	55	33.125	33.610
Sociale Lasten	56	4.908	4.821
Pensioenpremie	57	6.003	6.581
Onderhoudslasten	58	27.805	27.653
Leefbaarheid	59	2.423	3.340
Lasten servicecontracten	60	13.928	13.564
Overige bedrijfslasten	61	63.386	64.707
Totaal bedrijfslasten		198.843	219.220
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	62	-57.878	-87.475
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	63	-7.488	-18.044
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	64	1.954	4.702
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	65	1.991	3.209
Rentelasten en soortgelijke kosten	66	-54.919	-58.398
Saldo financiële baten en lasten		-58.462	-68.531
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-84.265	-150.895
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	67	19.750	12.105
Resultaat deelnemingen	68	-1.907	-16.378
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		-66.422	-155.168
JAARRESULTAAT		-66.422	-155.168

Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

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. Met ingang van 2012 wordt de nieuwe RJ 645 (2011) gehanteerd.

Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling

Balanswaardering

Activa

Immateriële vaste activa

Dit betreft een identificeerbaar niet monetair actief zonder fysieke gedaante.

De externe kosten ten behoeve van ontwikkeling van software zijn daarom onder de immateriële vaste activa opgenomen. 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. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

Materiële vaste activa

De activa ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op historische uitgaafprijs minus lineaire afschrijvingen. De boekhoudkundige resultaatseffecten van de investeringen (inclusief onderhoud kantoorpanden), worden verantwoord onder de posten overige bedrijfslasten en afschrijvingen. Onderhoud en herstel worden, voor zover het eigen kantooruimte betreft, verantwoord onder de post 'Huisvestigingskosten'.

De afschrijvingstermijnen voor activa ten dienste van de exploitatie bedragen:

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

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

Vastgoedbeleggingen

Commercieel vastgoed in exploitatie

Het vastgoed dat wordt geclassificeerd als commercieel vastgoed in exploitatie dient, volgens RJ 645 (herzien 2011), verplicht te worden gerubriceerd onder de post 'Vastgoedbeleggingen'. Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens (liberalisatiegrens), het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed, zoals bepaald in de beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009. Woonbron volgt aldus voor de classificatie de algemeen gangbare beginselen en heeft geen eigen criteria voor classificatie toegepast. Als actuele waarde wordt daarbij de reële waarde (marktwaarde in verhuurde staat) gehanteerd conform RJ 645.209 (met daarin de verwijzing naar RJ 213).

Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging.

Woonbron kwalificeert het sociaal vastgoed in exploitatie als vastgoedbelegging. Als actuele waarde wordt daarbij de reële waarde (marktwaarde in verhuurde staat) gehanteerd conform RJ 645.209 (met daarin de verwijzing naar RJ 213).

Aangezien geen actieve markt bestaat voor corporatiebezit in verhuurde staat, kan bij de waardering van ons bezit op marktwaarde geen gebruik worden gemaakt van courante prijzen voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat. De waardebepaling van de 'marktwaarde in verhuurde staat' (Netto Open Marktwaarde) bij Woonbron geschiedt om deze reden, in aansluiting op RJ 645.209 op modelmatige wijze. Bepaling vindt plaats op complexniveau uitgaande van de reeds langjarig bij Woonbron in gebruik zijnde AeDex/IPD-methodiek. De bepaling geschiedt uitgaande van het volgende:

Basisveronderstelling

Als algemene veronderstelling wordt ervan uitgegaan dat de marktwaarde in verhuurde staat wordt benaderd door de waarde die een complex bij complexgewijze verkoop naar schatting zal opbrengen, nadat de verkoper het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Deze waarde wordt aangeduid als de Bruto Open Marktwaarde van een complex.

Gehanteerde methodiek

In beginsel kent de methodiek twee scenario's, te weten het doorexpluatiescenario en het uitpondscenario.

1) Doorexpluatiescenario:

- Bij doorexpluiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de periode van vijftien jaar.
- Aanvullend wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de periode van vijftien jaar. Deze eindwaarde vertegenwoordigt de opbrengst die na deze vijftien jaar verkregen kan worden bij verkoop aan een belegger.
- Op basis van deze kasstromen wordt de Bruto Open Marktwaarde van de onderscheiden complexen bepaald uitgaande van de Discounted CashFlow (DCF) methodiek berekening van de Netto Contante Waarde.
- Om de Netto Open Marktwaarde te bepalen worden de koperskosten (genormeerd op overdrachtskosten van 3% voor woningen en 7% voor BOG) in mindering gebracht op de Bruto Open Marktwaarde.

2) Uitpondscenario:

- Hierbij geldt dezelfde insteek, met als afwijking ten opzichte van het doorexpluatiescenario dat er bij leegkomst van de eenheid (op basis van mutatiegraad en leegstand op balansdatum) op individuele basis wordt verkocht tegen de leegwaarde.

Vanuit de basisveronderstelling dat het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt wordt aangeboden, geldt (per complex) het meest gunstige scenario als uitkomst, tenzij eventuele belemmeringen op het complex dit belemmeren.

Gehanteerde complexindeling

Indeling van de complexen vindt plaats uitgaande van zogenaamde AeDex-clusters. Dit betreft feitelijk fysiek waarneembare complexen.

Herkomst parameters

Ten behoeve van de waardebepaling worden jaarlijks vier algemene parameters dwingend door IPD voorgeschreven. Dit betreft de indexen voor prijsinflatie, looninflatie, bouwkosten en de hoogte van het percentage risicovrij rendement (I.R.S.), dat als basis voor de disconteringsvoet wordt gehanteerd. Voor deze parameters worden de gangbare marktparameters gebruikt.

De overige waarderingsparameters zijn complex specifiek. Deze worden deels aan de administratie van Woonbron ontleend en deels vastgesteld door de taxateur via taxatie van complexen.

Rol van de taxateur

Ten behoeve van de waardering op marktwaarde heeft Woonbron gebruik gemaakt van een onafhankelijk en terzake deskundige taxateur. De taxateur bepaalt in het kader van het waarderingsproces een aantal waarderingsparameters. Hiervoor beoordeelt de taxateur jaarlijks een derde deel van de wooncomplexen door middel van geveltaxaties die in de periode voor balansdatum worden uitgevoerd. Bij de wooncomplexen waar geen geveltaxatie wordt uitgevoerd wordt gebruik gemaakt van omslagaannames ten opzichte van de parameters van het voorgaande jaar. Hiervoor worden de parameters van het voorgaande jaar geëxtrapoleerd op basis van marktontwikkelingen, in kaart gebracht door de taxateur.

Het bedrijfsmatig onroerend goed (BOG) wordt jaarlijks integraal door de taxateur via geveltaxaties opgenomen.

De selectie van de jaarlijkse steekproef van de wooncomplexen is historisch bepaald. Hierbij is het uitgangspunt dat jaarlijks een representatief deel van de wooncomplexen qua verschillende vestigingen, gemeenten, bouwperiodes en bouwvormen wordt geselecteerd. Nieuw toegevoegde objecten worden getaxeerd en gewaardeerd in het jaar van oplevering.

Bij de aldus berekende marktwaarde wordt door de taxateur een aannemelijkheidverklaring afgegeven. Daarnaast vindt jaarlijkse validatie van de berekende marktwaarde plaats door IPD.

Beklemmingen

Bij het waarderen van het vastgoed op de marktwaarde in verhuurde staat wordt ervan uitgegaan dat opbrengstmaximalisatie zal plaatsvinden. Vanuit het interne beleid zal de maximale opbrengst niet worden gerealiseerd, vanuit bewuste keuzes die ingegeven worden door de maatschappelijke opgaven van corporaties op grond van het BBSH.

Er kunnen echter ook bindende afspraken in het beleid vastgelegd zijn die het de corporatie belemmeren om de maximale opbrengst te genereren. We spreken hier van beperkingen of beklemmingen. Deze beperkingen kunnen direct op een specifiek vastgoedobject rusten (bijvoorbeeld de afspraak dat een complex beschikbaar blijft voor een specifieke doelgroep) of indirect waarbij er algemene afspraken worden gemaakt over een volkshuisvestelijke opdracht binnen een gemeente. De beperkingen worden vastgelegd in prestatieafspraken, erfpachtcontracten of andere overeenkomsten. Indien beklemmingen object-specifiek zijn, wordt bij de waardering van dergelijke complexen rekening gehouden met de impact van dergelijke afspraken op de hoogte van de waardering.

Nadere toelichting waarderingsparameters

Bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat worden de volgende parameters gehanteerd:

- Exit Yield
- Disconteringsvoet
- Inflatie, huurstijging en kostenstijgingen
- Vrije verkoopwaarde (op moment van waardebepaling)
- Verkoopwaardestijging
- Markthuurontwikkeling
- Marktconforme onderhoudskosten
- Marktconforme beheerkosten
- Marktconforme splitsingskosten
- Marktconforme verkoopkosten
- Huurincentive (inschatting voor het aantal maanden leegstand van op balansdatum leegstaande BOG eenheden)

Enkele parameters lichten we hieronder kort toe:

Exit yield (%)

De Exit Yield (bruto aanvangsrendementsrendement na vijftien jaar) is bepalend voor de eindwaarde na vijftien jaar exploitatie. Bepaling van het Exit Yield percentage vindt plaats als volgt:

De verwachte jaarhuur van (het resterende aantal niet-verkochte eenheden in) het complex/object per het einde van de DCF-periode gedeeld door de totale geschatte verkoopopbrengst (kosten koper) van datzelfde moment vermenigvuldigd met 100%.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet wordt gevormd door de risicovrije rentevoet (IRS), verhoogd met risico opslagen voor:

- algemene onroerende zaak-risico's;
- de in te schatten exploitatierisico's die specifiek voortvloeien uit het gebied waar het object in gelegen is;
- het segment waartoe het object behoort.

Onderhoud

Bij onderhoud gaat het uitsluitend om het zogeheten instandhoudingsonderhoud (het onderhoud dat nodig is om het object in dezelfde technische staat te houden als waarin het zich op het moment van waarden bevindt) en het mutatie-onderhoud. Voor het instandhoudingsonderhoud wordt gebruik gemaakt van marktnormen per type eenheid.

Beheerkosten

Waardering van de beheerkosten vindt plaats in overeenstemming met uitgaven die in de markt hiervoor gebruikelijk zijn.

Mutatieleegstand

De periode waarin geen huur wordt ontvangen voor op balansdatum leegstaande BOG eenheden.

Afschrijvingslasten

Conform die bij Vastgoedbeleggingen op grond van RJ 213 gangbare methodiek wordt op het bezit dat als vastgoedbelegging is gekwalificeerd niet afgeschreven.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Woonbron hanteert voor het grootste deel van haar bezit Te Woon en heeft hiertoe een labelling van haar bezit doorgevoerd. Binnen Te Woon bepaalt de klant de keuze van de exploitatievorm. De keuze kan worden gemaakt tussen reguliere huur, Koopgarant en Koopcomfort. Omdat vooraf onduidelijk is in welke mate Te Woon zal uitmonden in 'verkocht onder voorwaarden', worden de Te Woon-eenheden volledig verantwoord onder vastgoedbeleggingen.

Op grond van RJ 270 mogen transacties van woningen welke onder de conventies van Koopgarant en Koopcomfort worden vervreemd niet als een gerealiseerde verkoop worden aangemerkt, aangezien de corporatie na vervreemding nog een verbinding met de woning heeft die, vanuit de resultaatdeling, een substantiële waarde voor de corporatie vertegenwoordigt. Op grond van dit feit zijn bij vervreemding van bezit onder de conventies als Koopgarant en Koopcomfort niet alle economische risico's bij vervreemding aan derden overgedragen, waardoor activering van dergelijk bezit op de balans, onder een afzonderlijke categorie 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)' moet plaatsvinden.

De post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' omvat de oorspronkelijke verkoopprijs van de verkochte VOV-woningen gemuteerd met de inmiddels opgetreden waardeverandering. De wijze waarop de waardemutaties worden bepaald komt overeen met de wijze waarop dit voor het bezit in exploitatie plaatsvindt. Voor Koopgarant-woningen wordt rekening gehouden met 25% verleende 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 wordt onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille' vanuit de verkopen onder voorwaarden. In het verlengde hiervan geldt voor de 'Teruggekochte Koopgarant- en Koopcomfort-woningen' dat deze niet meer als 'Voorraad woningen voor verkoop' verantwoord worden, maar als onderdeel van de post 'Vastgoedbeleggingen' worden aangemerkt. In beginsel geldt de bedoeling om de teruggekochte Koopgarant- en Koopcomfort-woningen ook in deze vormen weer weder te verkopen, maar het kan ook voorkomen dat de teruggekochte eenheid vrij wordt verkocht of wordt verhuurd.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De onroerende zaken en roerende zaken in ontwikkeling, zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bekende uitgaven, 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 4,5 % 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) c.q. bij de definitieve besluitvorming over de aanwending van het betreffende project.

Mutatie reële waarde

Ieder jaar wijzigt de reële waarde als gevolg van nieuwe aanvangswaarden (zoals huur, leegwaarde, aanvangsniveau marktconforme onderhoudskosten en beheerskosten per ultimo), aanpassingen van toekomstparameters en aanpassing van de verdisconteringsvoet. Deze mutaties zijn onder te verdelen in de categorieën 'marktbeleid/marktverwachting', 'parametermutatie', 'autonome mutatie' en 'overige mutaties'.

In deze categorieën worden de volgende mutatievormen uitgesplitst:

- Marktbeleid/marktverwachting
 - Mutatie leegwaarde
 - Mutatie beklemmingen
 - Mutatie mutatiegraden
 - Mutatie (beheer)kosten
- Parametermutatie
 - Mutatie disconteringsvoet
 - Mutatie overige parameters (IRS, inflatie e.d.)
 - Mutatie exit yield
 - Mutatie vrije verkoopwaardestijging
 - Mutatie markthuurstijging
- Autonome mutatie
 - Mutatie leegstand, huur en maximaal redelijke huur
 - Mutatie markthuur
 - Mutatie huurincentive
- Overige mutaties
 - Effect/mutatie verhuurderheffing
 - Effect/mutatie huurstijging boven inflatie

Financiële vaste activa

Minderheidsdeelnemingen, waarop geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd, dan wel op lagere reële waarde, bij Stadsherstel Historisch Rotterdam NV vermeerderd met het toegekende stockdividend. De kapitaal-belangen in de deelnemingen zijn opgenomen in hoofdstuk 'Deelnemingen en overige verbindingen'.

Alle in 2013 uitgevoerde transacties met deelnemingen hebben plaatsgevonden onder marktconforme condities.

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

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

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

De vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

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:

- Financiële vaste activa, (dis)agio leningen u/g;
- Voorraad woningen voor verkoop, teruggekochte Koopgarant- en Koopcomfort-een-heden;
- Langlopende schulden, (dis)agio leningen o/g.

Voor de bepaling van de belastinglatentie vanuit de tijdelijke waarderingsverschillen wordt vanuit de theorie het volledige verschil tussen de marktwaardewaardering en de fiscale waardering van het actief in exploitatie vertaald in een belastinglatentie. De strategie van Woonbron is echter langdurige bemoeienis in de wijken waar Woonbron haar bezit heeft. Dit geeft aan dat Woonbron overwegend haar positie zal continueren. Een hogere of lagere commerciële waarde zal zich bij continuering (o.a. door middel van herstructurering) daarom niet direct vertalen in een belastingvordering of schuld. Het opnemen van een latente belastingvordering op basis van het volledige verschil tussen de marktwaardewaardering en de fiscale waardering van het actief in exploitatie is daarom niet verantwoord.

De leningen u/g zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Opgeleverde woningen uit nieuwbouwprojecten ten behoeve van vrije verkoop worden op basis van vervaardigingsprijs, dan wel lagere verkoopwaarde, onder vastgoed bestemd 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 marktwaarde in verhuurde staat.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Projectontwikkeling bestemd voor vrije verkoop, die nog niet verkocht is, wordt gewaardeerd op de vervaardigingsprijs. Hier wordt derhalve nog geen resultaat over verantwoord, dus is er geen sprake van methode van percentage of completion of dergelijke. Naast de kosten voor de projecten gefactureerd door derden, wordt 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.

Bij (tussentijdse) verkoop wordt de voorraadpost voor de betreffende eenheid overgeheveld naar onderhanden projecten en wordt op basis van de methode van percentage of completion het gerealiseerde resultaatdeel toegevoegd.

Overige voorraden

De overige voorraden betreffen magazijn en zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs.

Onderhanden projecten**Onderhanden projecten in opdracht van derden**

Projecten in ontwikkeling ten behoeve van vrije verkoop, waarvoor een koopovereenkomst is gesloten, worden verantwoord onder onderhanden projecten voor derden in de categorie onderhanden projecten. Dit geldt tevens voor de hierbij horende gefactureerde termijnen. Aan de stichtingskosten wordt op basis van de methode van 'percentage of completion' het gerealiseerde resultaatsdeel toegevoegd. Het percentage wordt bepaald door aan de hand van vaste inschatting van oplevering van startbouw. Vanaf de bouwfase wordt deze afgeleid uit het percentage gereedheid, zoals gerapporteerd door de aannemer.

Onderhanden projecten herstructurering

Indien een sloopobject leeg overgedragen wordt aan derden (tegen de opbrengstwaarde) wordt de waarde bij formele overdracht verantwoord als vordering. In de periode tussen complete leegkomst en formele overdracht wordt de waarde verantwoord op de post 'Onderhanden werk'.

De formeel over te dragen sloopobjecten worden gewaardeerd tegen de met de derden overeengekomen prijs. Voor de sloopobjecten t.b.v. de herstructurering Groenenhagen Tuinenhoven in IJsselmonde is deze overeengekomen prijs gelijk aan de boekwaarde bij overdracht verhoogd met de eventuele kosten van sloop.

Vorderingen

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

De voorziening huurdebiteuren is als volgt bepaald:

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

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

Liquide middelen

Liquide middelen worden tegen nominale waarde gewaardeerd. De liquide middelen staan ter vrije beschikking, van Woonbron en/of geconsolideerde groepsmaatschappijen. Met uitzondering van de bankgaranties, deze worden verantwoord in het hoofdstuk 'niet uit de balans blijvende verplichtingen'.

Passiva**Voorzieningen****Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen 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 c.q. definitieve besluit over de aanwending. De activa in ontwikkeling worden, per project, verlaagd met de 'voorziening onrendabele toppen', voor zover geen negatieve activa in ontwikkeling op projectniveau ontstaan. 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.

Reorganisatievoorziening

Om ook in de toekomst een financieel gezonde positie te kunnen behouden heeft Woonbron in 2011 besloten een reorganisatie door te voeren. Met deze reorganisatie beoogt Woonbron een efficiëntere organisatie met meer klantgerichte dienstverlening, structureel lagere bedrijfskosten en hogere opbrengsten. De reorganisatie heeft gedurende 2012 concreet vorm gekregen middels een aankondiging bij het betrokken personeel en opmaak van een reorganisatieplan. Daarna is de implementatie van de reorganisatie gestart. De reorganisatie is opgedeeld en uitgewerkt in deelplannen. In deze deelplannen zijn de ontwikkelingen in de diverse delen van de organisatie in kaart gebracht. Belangrijke onderdelen

van de reorganisatie betreffen een aangepaste managementstructuur en het samenvoegen en/of centraliseren van bedrijfsonderdelen. Woonbron is in 2013 overgaan van zeven vestigingen naar vijf regio's. Daarnaast is een slankere bestuursstructuur geïmplementeerd, deze is vormgegeven in een tweehoofdig collegiaal bestuur. Per balansdatum is de implementatie van de deelplannen centraliseren onderhoud en centraliseren financiële administratie een feit. Bovendien is Woonbronmakelaars B.V. gefuseerd met Stichting Woonbron. Begin 2014 worden de regio's opnieuw ingericht en start de implementatie van de deelplannen centraliseren verkopen en herinrichting staffase 1. In 2013 is richting gegeven aan het toekomstig takenveld van de projectontwikkeltak en is de intentie uitgesproken Woonbron Ontwikkelbedrijf BV in 2014 te fuseren met Woonbron. Bij aanvang van de reorganisatie werd een formatieve reductie beoogd van 100 FTE. Per balansdatum 2013 gaan we uit van een hogere reductie, de prognose is 130 FTE. Conform doorlopend sociaal plan worden ontslagvergoedingen uitgekeerd. Per balansdatum is daar een voorziening van 9,4 miljoen euro voor getroffen (was 5,8 miljoen per balansdatum 2012). De ophoging van de voorziening is het gevolg van de geprognostiseerde hogere formatieve reductie. In 2013 is de reorganisatie van Woonbron Ontwikkelbedrijf BV afgerond. Deze bestond uit de afslanking van de organisatie in combinatie met de omvorming van ontwikkelbedrijf naar projectbureau.

Voorziening pensioenen

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. Deze benaderen we als verplichting aan de pensioenuitvoerder. De in het boekjaar verschuldigde pensioenpremies op basis van de lonen/salarissen in het boekjaar creëren derhalve de pensioenlasten.

Overige voorzieningen

Onder de overige voorzieningen valt de voorziening vakantiedagen en opleidingskosten CAO. De voorziening vakantiedagen wordt als volgt berekend: Per medewerker wordt het geïnventariseerde restant aan verlofuren per ultimo 2013 vermenigvuldigd met een gemiddeld uurtarief (gebaseerd op de totale salariskosten inclusief pensioenpremie en sociale lasten, gedeeld door de totaal beschikbare werkuren). De voorziening opleidingskosten CAO wordt jaarlijks aangepast naar het aantal dienstjaren per persoon met een vast contract met een maximum van € 4.500 minus de genoten opleiding in de jaren 2010 tot en met 2015.

Langlopende schulden

De leningen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Derivaten

Voor de verwerking van derivatentransacties wordt kostprijshedge-accounting toegepast. Dit generieke beleid voor de derivaten correspondeert met het uitgangspunt in het treasurystatuut, dat de derivaten slechts 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 oorspronkelijke verkoopprijs van de verkoop onder voorwaarden (met terugkoop-garantie) tevens de waardeontwikkeling voor de koper van de inmiddels opgetreden waardeverandering (zie ook 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden').

Waarborgsommen

Een waarborgsom (borg) dient ter zekerheid van de verhuurder in geval van een huurachterstand of schade aan het verhuurde. Waarborgsommen worden niet meer gevraagd bij nieuwe verhuringen. Indien na het verlaten van de woning door de huurder schade aan het verhuurde is toegebracht, kan de verhuurder de opknapkosten verrekenen met de borg. Hetzelfde geldt indien er sprake is van een betalingsachterstand. Bij teruggave van de borg krijgt de huurder rente over de borg.

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 waarderingsgrondslagen.

Baten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd, met uitzondering van de niet-gerealiseerde waardeverandering immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille.

Conform richtlijn RJ213 vastgoedbelegging wordt het aandeel van Woonbron in de jaarlijkse waardeverandering van de verkochte woningen onder voorwaarden als resultaat genomen.

Conform richtlijn RJ213 wordt de jaarlijkse waardeverandering van de marktwaarde van het bestaande bezit als resultaat genomen.

Lasten worden opgenomen in het jaar waarop zij betrekking hebben. De behaalde resultaten op financiële vaste activa en effecten zijn verantwoord in het renteresultaat omdat de daarmee gepaard gaande rentelasten daaronder ook zijn opgenomen.

Huuropbrengsten

Op de huuropbrengsten is de derving wegens leegstand en de verwachte oninbare vorderingen op huurdebiteuren in mindering gebracht.

Opbrengsten servicecontracten

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.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Het netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille bestaand bezit betreft alleen vrije verkopen (dus geen Koopgarant of Koopcomfort) uit bestaand bezit. Dit betreft ook de verkoop van reeds eerder opgeleverde eenheden uit een nieuwbouwproject, die nog niet verkocht waren voor oplevering.

Resultaatbepaling verkopen

Onder de verkoopopbrengsten bestaand bezit worden de verkoopprijzen minus verkoopkosten verantwoord, van de eenheden die zijn getransporteerd in het verslagjaar. Als verkoopkosten worden aangemerkt: taxatiekosten, leegstandkosten, afboeken van marktwaarde (dan wel de vervaardigingsprijs onder voorraad koopwoningen), makelaarsprovisie en notariskosten.

Projectontwikkeling bestemd voor vrije verkoop, die nog niet verkocht is, wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs, of lagere marktwaarde. Bij latere vrije verkoop ontstaat het resultaat dat verantwoord wordt onder netto verkoopresultaat.

Projectontwikkeling bestemd voor vrije verkoop, die nog niet verkocht is, wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs, of lagere marktwaarde. Bij latere vrije verkoop ontstaat het resultaat dat verantwoord wordt onder netto verkoopresultaat.

Wijziging onderhanden projecten

De mutatie onderhanden projecten betreft het resultaat van verkopen vanuit nieuwbouwprojecten.

Voor projecten inzake ontwikkeling van activa ten behoeve van eigen exploitatie worden geen resultaten genomen. Onrendabele exploitatiedelen van deze projecten worden verantwoord onder de post 'Overige waardeverandering immateriële vaste activa'. Positieve resultaten van de nieuwbouwprojecten worden genomen conform de methode 'percentage of completion', negatieve worden voorzien.

Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa zijn voor Woonbron niet van toepassing. Woonbron neemt geen bouwclaims op in de IVA en er is geen sprake van Goodwill. De activering van ontwikkelde automatiseringsmodules wordt regulier afgeschreven zonder tussentijdse waarde veranderingen of waardetoetsing. De positie van deze post in de resultatenrekening is afhankelijk van het feit of het op totaal onderdeel een positief of negatief resultaat betreft. Bij oplevering van projecten met een positief resultaat wordt in eerste instantie alleen de vervaardigingsprijs geactiveerd, maar ontstaat er bij waardering per ultimo een positieve mutatie reële waarde die hier wordt verantwoord.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille vanuit VOV

De waardeverandering wordt bepaald op basis van jaarlijkse prijsstijging/daling koopwoningen, zoals door de taxateur is opgegeven. Voor Koopgarantwoningen wordt rekening gehouden met kortingspercentages die voldoen aan de regelgeving inzake 'Fair value'. Voor de, bij het ministerie nieuw (na 1 november 2011), aangemelde complexen behelst de 'Fair value' een verhouding van 1 staat tot 1,5. Daarvoor gold voor nieuwbouw dezelfde verhouding, maar voor bestaande woningen de verhouding 1 staat tot 2. Woonbron heeft toestemming van het ministerie verkregen voor het gehele bezit om de 'oude' 'Fair value' verhoudingen te hanteren. Vanuit de fiscale voorwaarden 'Eigenwoningregeling' geldt de restrictie van een minimale winst-/verliesdeling voor de koper van 50%. Tot ultimo 2012 is het meest gebruikte kortingspercentage 25% voor bestaand bezit en 33,33% voor nieuwbouwwoningen (met daaruit voor beide 50% winstdeling). Met ingang van 2014 wijzigt echter het beleid, waarbij het meest gebruikte kortingspercentage 15% zal bedragen. In de meerjarenplanning/begroting is met 15% kortingspercentage (en bij bestaand bezit dus een winstdeling van 77,5% koper/22,5% Woonbron) gerekend.

Geactiveerde productie eigen bedrijf

In de stichtingskosten van projecten worden naast de externe kosten voor grond en aanneemsom, tevens interne apparaatskosten (gelieerd aan de projectontwikkeling) aan het project toegerekend. Tegenover de activering van de apparaatskosten staat de opbrengst die onder 'geactiveerde productie eigen bedrijf' wordt verantwoord. De toegerekende apparaatskosten betreffen in beginsel 5% van de stichtingskosten (exclusief risicoreservering projectrente en AK) van het project. Per project kan vooraf bij de besluitvorming gekozen worden voor een afwijkend percentage. Er vindt geen activering/toerekening plaats op basis van werkelijk gemaakte uren/apparaatskosten.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

De afschrijvingen op 'immateriële vaste activa' en 'materiële vaste activa ten dienste van' zijn gebaseerd op verkrijging- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode. Afschrijvingskosten van eigen kantoorpanden worden samen met de toegerekende rente verantwoord onder huisvestingslasten.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa ORT

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 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. Terug ontvangen gelden vanuit de AWBZ zijn in mindering gebracht.

Onderhoudslasten

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.

Leefbaarheid

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

Bijzondere waardevermindering vlottende activa

Bijzondere waardevermindering vlottende activa wordt alleen toegepast voor zover de vlottende activa lager worden gewaardeerd dan de kostprijs. De directe opbrengstwaarde is ontleend aan een externe waardebeoordeling. Indien deze directe opbrengstwaarde lager is dan de boekwaarde van de vlottende activa vindt er waardevermindering plaats.

Bijzondere baten

Hieronder vallen slechts baten die een specifiek incidenteel karakter hebben en om deze reden afzonderlijk worden gepresenteerd.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Post betreft de ontwikkelingen in de marktwaarde van het bezit in verhuurde staat en de verkochte eenheden onder voorwaarden (VOV).

Saldo financiële baten en lasten

De rentebaten/rentelasten worden tijdsevenredig toegerekend aan het boekjaar. 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.

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 tijdelijke verschillen zoals investeringsaftrek of niet-aftrekbare kosten) ontstaat, ten opzichte van het commerciële resultaat, effectieve belastingdruk die afwijkt van het formele belastingtarief.

Bij de bepaling van de effectieve lastendruk wordt gerekend met de volgende belasting-tarieventabel:

- € 0 tot € 200.000: € 20%
- > € 200.000: € 25%

Toelichting op de enkelvoudige balans en de enkelvoudige winst- en verliesrekening

Vaste Activa

1 Computersoftware

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	4.241	5.880
Bij: investeringen	761	58
Af: waardevermindering immateriële vaste activa	-1.754	-
Af: desinvesteringen	-279	-
Af: afschrijvingen in het boekjaar	-1.701	-1.697
TOTAAL ULTIMO	1.269	4.241

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Aanschafwaarde	9.225	8.742
Waardevermindering immateriële vaste activa	-1.754	-
Gecumuleerde afschrijvingen	-6.202	-4.501
TOTAAL	1.269	4.241

De afwaardering van immateriële vaste activa betreft de afwaardering van activeringen die inmiddels niet meer in gebruik zijn voor de hedendaagse processen.

De afschrijvingstermijnen voor immateriële vaste activa bedragen:

- Automatisering (exclusief hardware): 5 jaar
- Afschrijving (lineair) vindt plaats vanaf moment van gebruikname.

Materiële Vaste Activa

2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	22.315	22.117
Bij: verschuiving van activa in exploitatie naar activa ten dienste van	566	-
Bij: investeringen	5.662	1.322
Af: desinvesteringen	-	-63
Af: afschrijvingen in het boekjaar	-1.521	-1.061
TOTAAL ULTIMO	27.022	22.315

Per ultimo 2013 heeft er vanuit de reorganisatie een verschuiving plaatsgevonden in kantoorruimte eigen pand. De regio IJsselmonde/Prins Alexander verhuist in 2014 naar een nieuwe locatie 'De Ooievaar'. Hierdoor komen de panden aan de Zevenkampsering en A. de Jongweg vrij. In 2014 wordt er een keuze gemaakt omtrent de bestemming van deze locaties. De aanpassing in de materiële vaste activa volgt deze keuze en wordt verwerkt in 2014.

De aanschaf en aanpassing van het pand aan de Eliotplaats, waar de Centrale Financiële Administratie (CFA) is gehuisvest, bedraagt € 2,9 mln. De investering in de herinrichting van bestaande kantoren volgend uit de reorganisatie bedraagt € 1,0 mln. In gebruik name van activa in exploitatie voor eigen gebruik bedraagt € 0,6 mln. Investeringen in valbeveiliging bedraagt € 1,1 mln (totaal aan investeringen € 5,6 mln).

Vastgoedbeleggingen

3 Commercieel vastgoed in exploitatie

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Reële waarde primo	195.203	157.884
Mutaties in reële waarde		
Mutatie reële waarde	-2.795	-3.472
Bij: investeringen	6.579	20.197
Bij/af: overheveling van/naar voorraad voor verkoop	592	-
Bij/af: overheveling van/naar sociaal vastgoed	31.310	28.795
Bij/af: overige mutaties	-446	-
Af: desinvesteringen verkopen	-10.571	-8.114
Af: desinvesteringen sloop	-632	-87
REËLE WAARDE ULTIMO	219.240	195.203

4 Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Reële waarde primo	3.054.035	3.202.358
Mutaties in reële waarde		
Mutatie reële waarde	-45.276	-75.192
Bij: investeringen	24.076	22.030
Bij/af: overheveling van/naar voorraad voor verkoop	2.155	723
Bij/af: overheveling van/naar activa tdv en overige mutaties	-2.053	-
Bij/af: overheveling van/naar commercieel vastgoed	-31.310	-28.795
Af: desinvesteringen verkopen	-40.277	-52.618
Af: desinvesteringen sloop	-17.878	-14.471
REËLE WAARDE ULTIMO	2.943.471	3.054.035

Tabel 3 en 4 Vastgoed in exploitatie als vastgoedbelegging

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Reële waarde primo	3.249.238	3.360.242
Mutaties in reële waarde		
Mutatie reële waarde	-48.072	-78.665
Bij: investeringen	30.655	42.228
Bij/af: overheveling van/naar voorraad voor verkoop	2.747	723
Bij/af: overheveling van/naar activa tdv en overige mutaties	-2.499	-
Af: desinvesteringen verkopen	-50.848	-60.732
Af: desinvesteringen sloop	-18.510	-14.558
REËLE WAARDE ULTIMO	3.162.711	3.249.238

Algemene toelichting

De markt voor onroerende goederen heeft het met name in de eerste helft van 2013 zwaar te verduren gehad, maar krabbelde in de tweede helft enigszins op. Het oprabbelen hield in grote delen van het land alleen maar in dat de dalingen van de marktprijzen afzwakte. Van een significante ommekeer, in de vorm van structurele prijsstijgingen, was nog maar zeer beperkt sprake. Ondanks dat het herstel zich nog in een prille startfase bevindt, zijn de toekomstverwachtingen in de markt toch al wat gunstiger dan vorig jaar.

De reële waarde (marktwaarde) van het vastgoed in exploitatie is ultimo 2013 € 86,527 mln (€ 3.256.368 - € 3.169.841) lager dan ultimo 2012.

Hiervan wordt een bedrag van € 38,455 mln (€ 30.655 + € 2.747 - € 2.499 - € 50.848 - € 18.510) veroorzaakt door mutaties in de samenstelling van het vastgoed gedurende 2013, investeringen, verkoop en sloop zijn hier voorbeelden van. In bovenstaande tabel is dit in een verloopstaat zichtbaar.

Het resterende bedrag van € 48,072 mln wordt in de tabel op de volgende pagina uitgesplitst. Hierin wordt zichtbaar dat dit bedrag van € 48,072 mln uit verschillende elementen bestaat. Een verlaging in de reële waarde van € 133,498 mln komt voort uit marktverwachtingen en de keuzes die Woonbron binnen deze verwachtingen heeft gemaakt.

Een verlaging van € 2,562 mln komt voort uit aanpassingen in de parameters binnen de rekenmethodiek van de reële waarde. De disconteringsvoet (risicoslagen) heeft hier een sterke negatieve invloed wat voor een belangrijk deel wordt gecompenseerd door de daling van de sectortoeslag binnen de overige parameters.

Een verhoging van € 123,422 mln als gevolg van autonome mutatie. De reguliere stijging van de contract huren als gevolg van mutatie en de huurverhoging hebben hier grote invloed. Op een verlaging van € 35,433 mln komt voort uit overige mutaties, waaronder de verhuurderheffing.

Hieronder wordt het verloop van de reële waarde in het verloopoverzicht schematisch weergegeven, de mutaties zijn genummerd. Deze nummering verwijst naar de detail toelichting per post, die onder deze verloopstaat is weergegeven.

(bedragen x € 1.000)	2013
Mutatie marktwaarde	-48.072
Mutaties marktbeleid/marktverwachting:	
1) Mutatie leegwaarde	-60.764
Mutatie beklemmingen	-
2) Mutatie mutatiegraden	-61.213
3) Mutatie (beheer)kosten	-5.187
4) Mutatie verkoopkosten (inclusief uitpondvergoeding)	-6.334
Totaal mutaties marktbeleid/marktverwachting	-133.498
Parametermutatie	
5) Mutatie disconteringsvoet	-136.772
6) Mutatie overige parameters (IRS, inflatie e.d.)	121.091
7) Mutatie exit yield	-32.047
8) Mutatie vrije verkoopwaardestijging	46.964
9) Mutatie markthuurstijging	-1.798
Totaal parametermutatie	-2.562
Autonome mutatie	
10) Mutatie leegstand, huur en max. redelijke huur	100.412
11) Mutatie markthuur	22.251
12) Mutatie huurincentive	760
Totaal autonome mutatie	123.422
Overige mutaties	
13) Effect verhuurderheffing	-50.093
14) Effect huurstijging boven inflatie	14.660
Totaal autonome mutatie	-35.433
MUTATIE REËLE WAARDE	-48.072

1) Leegwaarde

De leegwaarde van woningen en parkeerplaatsen is de leegwaarde van 2012, geïndexeerd met het percentage, bepaald door de taxateur. De taxateur gebruikt hiervoor zo veel mogelijk input gegevens die zo goed mogelijk aansluiten bij de specifieke lokale markt. De cijfers van de NVM op een dusdanig lokaal niveau dat er sprake is van voldoende referentiemateriaal om een getrouw beeld te verkrijgen, is daar een voorbeeld van. Woonbron heeft echter vanuit de verkoop van haar eigen bezit op verschillende locaties een nog specifiek beeld van het specifieke vastgoed op de betreffende locaties. Op basis van onderling overleg tussen taxateur en Woonbron zijn daarop de indexaties van de leegwaarde aangepast naar de specifieke situatie (locatie in combinatie met soort bezit) van Woonbron. Deze 'nuancering' wordt hierna in schema weergegeven.

Gemeente	Type	Ongecorrigeerd %	Realisatie Woonbron	Gehanteerd %
Delft	EGW	-6,0%	-3,2%	-4,5%
	MGW	-3,7%	0,2%	-2,5%
Dordrecht	EGW	-1,4%	-4,6%	-2,5%
	MGW	-2,8%	-4,3%	-3,0%
Rotterdam	EGW	-5,0%	1,3%	-3,5%
	MGW	-3,0%	-3,3%	-3,0%
Spijkenisse	EGW	-6,0%	0,6%	-3,5%
	MGW	-2,8%	-0,7%	-2,0%

Het verschil in uitkomst van de marktwaarde tussen gebruikmaking van de ongecorrigeerde indexatie en de uiteindelijk gehanteerde indexatie, bedraagt € 10,1 mln.

De gehanteerde indexaties resulteren in een aanzienlijke waardedaling van € 60,8 mln. De daling van de leegwaarde is ten opzichte van het algemeen gemiddelde van Nederland nog beperkt gebleven. De gemiddelde leegwaarde van heel Nederland (met daarin ook het duurdere segment) daalde met 4,4%, terwijl de daling voor Woonbron gemiddeld 3,4% bedroeg.

2) Mutatiegraad

De mutatiegraad uitponden en doorexploiteren wordt per AeDex-cluster bepaald op basis van een 5-jaars gewogen gemiddelde. Bij die bepaling wordt de gehanteerde mutatiegraad op clusterniveau binnen een bandbreedte gehouden, om excessen vanuit toevalligheden (vooral bij kleinere complexen) uit te sluiten en recht te doen aan de verkoopmogelijkheden in de huidige markt (het verkopen van meer dan 10% van een complex per jaar komt vrijwel niet voor). Voor 2013 is deze bandbreedte daarom versmald van 2%-13,2% naar 4%-10%. Het effect hiervan op de marktwaardebepaling betreft € 6,1 mln negatief. Daarnaast is er, op basis van informatie van de markt, een jaarlijkse afname van de mutatiegraad in de prognose meegenomen. Een lagere mutatiegraad betekent een lager netto contant effect van het ingecalculerde uitponden (kasstromen verkoop vinden later plaats), ter waarde van € 55,1 mln negatief. Voor 2013 betekent dit tezamen een verlaging van de marktwaarde van € 61,2 mln (€ 6,1 mln + € 55,1 mln).

3) Kosten (onderhoud, beheer, splitsingskosten belasting en verzekering)

In de kostensfeer zijn er weinig zaken veranderd. De onderhoudskosten zijn licht gestegen met inflatie (€ 5,1 mln) en de belastingen die betaald moeten worden zijn ongeveer gelijk gebleven. Voor de belastingen geldt weliswaar, als basis, een lagere WOZ-waarde, maar ook een iets hoger percentage/tarief, met als effect een vrijwel gelijkblijvend bedrag.

4) Verkoopkosten

Dit betreft de kosten voor verkopen, inclusief het bedrag dat betaald moet worden aan erfpacht op moment van uitponden. Ook hier zorgt de inflatie 2013 voor een waardedaling (€ 6,3 mln). Doordat wij rekenen met een percentage van de leegwaarde en de leegwaarde al wat jaren daalt, is het tarief verhoogd van 1,00% naar 1,25%. In Spijkenisse is een effect van erfpachtafkoop (bijbetalingsregeling) bij verkoop ad € 1,9 mln nieuw meegenomen.

Parametermutatie

5) Disconteringsvoet

De disconteringsvoet bestaat uit een risico vrije rentevoet, genaamd de IRS, en verschillende risico-opslagen. De IRS (Interest Rate Swap) geldt als algemene basis voor verschillende rentetarieven en is dus niet beïnvloedbaar door het bezit zelf (ligging, type, juridische situatie e.d.). De IRS wordt daarom losgetrokken uit de disconteringsvoet en, net als andere 'externe parameters', verantwoord onder de overige parameters. Om tot de totale disconteringsvoet te komen wordt de IRS opgehoogd met een opslag ter risicodekking.

Voor een derde deel van de woningportefeuille is door de taxateur een nieuwe opslag bepaald. Het overige deel is omgeslagen met behulp van algemene marktontwikkelingen, aangegeven door de taxateur. Een onderdeel van de opslag betreft de sectoropslag. Aanpassing van dit onderdeel wordt mede ingegeven als een afzwakkend effect op de schommelingen van de IRS. De IRS is gedaald, waardoor de (sector)opslag voor de disconteringsvoet naar boven is bijgesteld (+0,6%).

Tevens is er een opslag van 0,15% ingerekend voor de onzekerheid over de verhuurderheffing die eventueel betaald zou moeten worden na vier jaar (maar niet apart is ingerekend). Het is gebruikelijk in de marktwaardewaardering alleen uit te gaan van de vastgestelde percentages van verhuurderheffing. De percentages na 2017 zijn nog niet in de wet vastgelegd. Het is echter wel aannemelijk dat ook na 2017 er sprake zal zijn van verhuurderheffing. Daarom is in de disconteringsvoet deze extra ophoging van 0,15% opgenomen.

Wanneer we de wijziging van de totale verdisconteringsvoet (dus inclusief de IRS) bezien in combinatie met de ontwikkelingen van de leegwaarde dan moeten we de conclusie trekken dat de gevolgen van de crisis zich wel vertalen in een leegwaardedaling van het vastgoed, maar niet in een lagere rendementseis (=totale verdisconteringsvoet). Het valt niet uit te sluiten dat er gedeeltelijk een correctie op overwaardering van de markt in het verleden meespeelt.

De verhoging van de sectoropslag compenseert dus de verlaging van de IRS. Zoals gesteld, wordt deze IRS echter verantwoord als externe factor (macroparameter) in de overige parameters. Op basis van een DCF methode daarom een forse mutatie marktwaarde (€ 136,8 miljoen) vanuit dit onderdeel.

6) Overige parameters

Dit betreft het effect van het doorvoeren van de nieuwe economische parameters per jaareinde.

Deze parameters worden door IPD voorgeschreven en bevatten de volgende waarden:

	2013	2012 Bron IPD
IRS	1,91%	2,51% Wallich.eu
Prijsinflatie	2,16%	2,13% CBS
Looninflatie	2,03%	2,13% CBS
Bouwkosten	3,08%	3,00% Stichting Bureau Documentatie Bouwwezen

Ogenscheinlijk kleine afwijkingen, maar met (vooral de IRS) aanzienlijke effecten. Zoals eerder vermeld, dekt de mutatie van de IRS voor een groot deel de waardedaling als gevolg van de verhoging van de (risico)opslag van de disconteringsvoet. Niet gedekt wordt de extra opslag (0,15%) voor de onzekerheid over de verhuurderheffing die eventueel betaald zou moeten worden na 4 jaar (maar niet apart is ingerekend). Per saldo brengt deze mutatie stijging van € 121,1 mln van de marktwaarde met zich mee.

7) Exit Yield, rendementseis

Voor een derde deel van de woningportefeuille is een nieuwe Exit Yield bepaald. Het overige deel van de woningcomplexen is basis van een omslagdocument van de taxateur met 0,25% gestegen ten opzichte van de Exit Yield ultimo 2012. Dit is in feite een gevolg van het samenspel van de wijziging van vrijwel alle (toekomst)parameters. Immers de meeste (toekomst)parameters werken ook door na het vijftiende jaar. De gehele BOG-portefeuille is voorzien van een nieuwe Exit Yield. Per saldo brengt deze mutatie een daling van € 32,0 mln van de marktwaarde met zich mee.

8) Vrije verkoopwaardestijging

Hier is de verwachting voor de komende jaren aangepast naar het nieuwe niveau op basis van de inschatting van de markt. De gunstiger percentages zijn een teken van de licht optimistische kijk op de toekomst zoals eerder genoemd. Per saldo brengt deze mutatie een stijging van € 47,0 mln van de marktwaarde met zich mee.

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6 >
2012	-2,00%	-2,00%	1,50%	1,50%	1,50%	2,00%
2013	0,00%	1,00%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%

9) Markthuurstijging

Mutatie-effecten van de markthuurstijging komen deels voort uit de veranderingen in de huurmarkt. Daarnaast is de markthuurstijging nog steeds voor een zeker deel gekoppeld aan (dan wel gemaximeerd door) de maximaal redelijke huur. De toekomstige markthuurstijging is vrijwel niet gewijzigd ten opzichte van de verwachting van vorig jaar.

Autonome mutatie

10) Contracturen

Als gevolg van de reguliere jaarlijkse huurverhoging en de harmonisatie van huren bij mutatie, stijgt jaarlijks de huur (effect € 69,9 mln positief). Deze huur geldt dan als nieuwe startwaarde voor de toekomstige kasstromen. In 2013 heeft een aanzienlijk deel van het bezit extra huurverhoging (boven inflatie) gekregen, waardoor het effect van deze autonome mutatie nog eens € 30,8 mln hoger is (totaal € 100,4 mln positief = € 69,6 mln + € 30,8 mln).

11) Markthuur

De markthuur bij woningen kan nooit hoger zijn dan maximaal redelijke huur die gevraagd kan worden op basis van het aantal WWS-punten. Vorig jaar bleef de markthuur vrijwel gelijk. Dit jaar heeft de markthuur een opzwepeffect gehad van de extra huurverhoging van de contracturen (ter compensatie van de verhuurderheffing) in combinatie met de ruimte die ontstaan is tussen markthuur en maximaal redelijke huur omdat vorig jaar de markthuur ongewijzigd bleef (en maximaal redelijk met inflatie steeg). Derhalve een stijging van € 22,3 mln van de marktwaarde.

12) Huurincentive

Voor nieuw opgeleverde eenheden, maar ook bestaande BOG-eenheden, die leegstaan wordt een inschatting gemaakt voor het aantal maanden derving alvorens deze weer verhuurd worden. Ten opzichte van vorig jaar heeft hierin vrijwel geen wijziging plaatsgevonden.

Overige mutaties

13) Verhuurderheffing

In de marktwaardebepaling wordt de verhuurderheffing vier jaar meegenomen op basis van de volgende percentages van de WOZ waarde, conform wetgeving:

2014	0,2310%
2015	0,4490%
2016	0,4910%
2017	0,5360%

Het is gebruikelijk in de marktwaardewaardering alleen uit te gaan van de vastgestelde percentages van verhuurderheffing. De percentages na 2017 zijn nog niet in de wet vastgelegd. Het is echter wel aannemelijk dat ook na 2017 er sprake zal zijn van verhuurderheffing. Daarom is in de disconteringsvoet een extra ophoging van 0,15% opgenomen. De verhuurderheffing wordt dit jaar voor het eerst opgenomen. Het netto contante effect van € 50,1 mln betreft dit jaar dus tevens de mutatie van de marktwaarde.

14) Effect extra huurverhoging boven inflatie

Tegenover de verhuurderheffing staat de huurverhoging boven inflatie. Gezien het feit dat de bovenmatige huurverhoging nu nog slechts voor een jaar formeel is goedgekeurd en er politiek en maatschappelijk veel roering over is, wordt dit effect door de markt slechts over één jaar extra meegerekend. Het effect van de hogere huurverhoging kent overigens een plafond van de maximaal redelijke huur en een duur tot aan mutatie. Immers bij mutatie geldt uitponden of anders de markthuur. Het effect van de extra huurverhoging voor 2014 bedraagt netto contant € 14,7 mln.

Het totaal effect van de verhuurderheffing op de marktwaarde in verhuurde staat bevat daarmee per saldo:

Verhuurderheffing 4 jaar	-/- € 50,1 mln	Zie (13)
Verhuurderheffing risico opslag 0,15% in disconteringsvoet	-/- € 27,0 mln	Is onderdeel van (5)
Extra huurverhoging 2013 (effect naar toekomst)	€ 30,8 mln	Is onderdeel van (10)
Extra huurverhoging 2014	€ 14,7 mln	Zie (14)
PER SALDO	-/- € 31,4 mln	

Bedrijfswaarde

Het verloop van de bedrijfswaarde van de totale vastgoedportefeuille bedraagt:

Bedragen x € 1.000	2013
Bedrijfswaarde primo	2.137.511
Mutaties in bedrijfswaarde	
Mutatie bedrijfswaarde in resultatenrekening	
Mutatie investeringen (enkelvoudig)	24.982
Mutatie overheveling van voorraad woningen voor verkoop	-
1) Mutatie desinvesteringen verkopen	-63.246
2) Mutatie desinvesteringen sloop	-312
Waarde mutatie bedrijfswaarde (zie specificatie)	-144.699
BEDRIJFSWAARDE ULTIMO	1.954.237

Specificatie waarde mutatie bedrijfswaarde

Bedragen x € 1.000	2013
(Des)investeringsbeleid	
3) Mutatie verkoopbeleid	-46.914
4) Mutatie verhuurbeleid	-10.641
Mutatie sloopbeleid	5.548
Totaal mutatie	-52.007
5) Mutaties exploitatiekosten- en opbrengstenprognoses	
6) Mutatie onderhoudsprognose	-14.770
Mutatie exploitatielasten (inclusief VvE-bijdrage)	-102.315
Mutatie verkoopopbrengsten o.b.v. nieuwe aanvangswaarde verkooprijzen	-7.427
Mutatie huurderverwachting	-53.998
7) Mutatie wettelijke heffingen	59.196
Mutatie grondwaarde	7.049
Totaal mutatie	-112.265
Parameterwijzigingen	
8) Gewijzigde levensduur	-93
9) Overige parameterwijzigingen	-8.857
Totaal mutatie	-8.950
Autonome mutatie	
10) Opschuiven kasstromen	103.702
11) Vervallen jaarlaag	-96.779
12) Toevoegingen (des)investeringen jaar 5	21.599
Totaal mutatie	28.523
Overige mutaties	
Mutatie rentabiliteitswaardecorrectie	-
Overige mutaties	-
Totaal mutatie	-
TOTAAL WAARDE MUTATIE BEDRIJFSWAARDE	-144.699

1) *Verkopen*

In de mutatie van de bedrijfswaarde vanuit de verkopen wordt naast het directe effect van het wegvallen van de bedrijfswaarde van de verkochte eenheid tevens het effect van verdelen van gelijkblijvende apparaatskosten over de overige eenheden weergegeven

2) *Sloop*

Omdat veelal de sloop van woningen vanuit het volkshuisvestelijk beleid wordt ingegeven, zijn de effecten veelal reeds ingerekend in de bedrijfswaarde. Het effect van de daadwerkelijke sloop op de bedrijfswaarde is daardoor veelal beperkt. Hier is een fors verschil met het effect van de bezitsmutaties bij de marktwaardebepaling. Omdat de sloop veelal vanuit het volkshuisvestelijk beleid wordt ingegeven en dus niet een directe relatie heeft met het kunnen verhuren (vaak moet er juist energie en geld in gestoken worden om de eenheden leeg te krijgen) is de marktwaarde korte tijd voor sloop nog vaak van een behoorlijk niveau in relatie tot de bedrijfswaarde

3) *Mutatie verkoopbeleid*

De verlaging van de bedrijfswaarde komt voort uit de lagere verkoopaantallen gepland voor de komende jaren. Woonbron verlaagt bewust de verkoopinzet vanuit herijking van haar volkshuisvestelijke beleidsuitgangspunten en risicobeheersing met betrekking tot de woningen verkocht onder voorwaarden.

4) *Mutatie verhuurbeleid*

In de bepaling van de bedrijfswaarde werd ook reeds vorig jaar rekening gehouden met de effecten van zowel de extra ruimte huurverhoging als de verhuurderheffing vanuit de kabinetsplannen. Vorig jaar werd nog rekening gehouden met een extra huurverhoging tot en met 2017 van respectievelijk 1,5%, 2,5% en 6,5% boven inflatie. In de huidige bedrijfswaardeberekening wordt rekening gehouden met een extra huurverhoging tot en met 2016 van respectievelijk 1,5%, 2,5% en 4,0% boven inflatie. Het effect van deze aanpassing is een € 10,6 mln lagere bedrijfswaarde.

5) *Mutaties exploitatiekosten- en opbrengstenprognoses*

Mede vanuit de reorganisatie van Woonbron wordt anders tegen de exploitatiekosten- en opbrengstenprognoses gekeken. Zo werden voorheen apparaatskosten niet aan de bedrijfswaarde van het bezit toegerekend. Na reorganisatie worden voor de betreffende activiteiten die buiten de bedrijfswaarde werden gelaten ook minder activiteiten uitgevoerd en is de stelling ingenomen dat de overgebleven activiteiten (met bijbehorende kosten) het bezit van Woonbron toekomen en dus in de bedrijfswaardebepaling dienen te worden meegenomen. Het effect op de bedrijfswaarde hiervan betekent een forse verlaging van € 102,3 mln. Daarnaast wordt in het reorganisatieproces ook gekeken naar de primaire processen, zoals verhuringen. Voor de huurderiving wordt nu uitgegaan van de verwachting van huurderiving op basis van de huidige bevindingen van het primaire proces verhuringen en wordt dus niet meer generiek een streefpercentage gehanteerd voor de huurderiving. Het effect op de bedrijfswaarde behelst een verlaging van € 54 mln.

6) *Mutatie onderhoudsprognose*

De verlaging van de bedrijfswaarde van uit de mutatie onderhoudsprognose komt voort uit een iets hogere norm onderhoud per eenheid dan vorig jaar voor deze reeks jaren was ingepland per woning (vorig jaar € 1.139 wordt nu € 1.154). In de update van de VEX-onderhoudsnormen, welke gebruikt worden bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, komt er geen beeld van stijging boven de eerdere verwachting naar voren. De bovenmatige stijging van het (start)normbedrag onderhoud is dus een specifieke Woonbron verwachting.

7) *Mutatie wettelijke heffingen*

Zoals reeds vermeld werd vorig jaar reeds de verhuurderheffing ingerekend in de bedrijfswaarde. Door de daling van de leegwaarde van de eenheden (en daarmee dus ook de WOZ waarde van de eenheden) daalt het effect van de verhuurderheffing op de bedrijfswaarde, waardoor de bedrijfswaarde stijgt. Vanwege de koppeling met toekomstige projectontwikkeling op Rotterdam-Zuid (waarvan de kasstromen niet in de bedrijfswaardeberekening van 2013 zijn meegenomen), is er in de bepaling van de bedrijfswaarde geen rekening gehouden met de mogelijke korting op de verhuurderheffing.

8) Gewijzigde levensduur

Naar het zich laat aanzien geen wijziging van de gehanteerde levensduren. Het betreft echter een combinatie van effecten die elkaar in evenwicht houden, te weten:

Soort effect	Toelichting	Bedrag effect
Te Woon woningen restant looptijd minimaal 30 jaar	Het jaaropvolgend wordt feitelijk de duur met 1 jaar opgehoogd.	+ € 7,8 mln
Woningen zonder investeringsplan minimaal 10 jaar	Het jaaropvolgend wordt feitelijk de duur met 1 jaar opgehoogd.	+ € 4,4 mln
Complexen uit verkoopprogramma	Bij betreffende complexen wordt het minimum van 30 jaar teruggezet naar de verwachte restant levensduur	-/- € 5,3 mln
Aanpassing levensduur complexen in investerings-/sloopcomplexen	Bij betreffende complexen wordt het minimum van 30 jaar teruggezet naar de duur op basis van sloopplanning	-/- € 6,0 mln

9) Overige parameterwijzigingen

In de bedrijfswaardebepaling van vorig jaar gold een jaarlijkse lastenstijging van 2%. Deze is in de huidige bedrijfswaardebepaling opgetrokken naar een jaarlijkse kostenstijging van 3%. Het effect van deze aanpassing behelst € 8,9 mln positief.

10) Opschuiven kasstromen

Het effect van opschuiven kasstromen betreft 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 31-12-2013 bepaald bij de vorige jaarrekening (€ 2,0 miljard).

11) Vervallen jaarlaag

De vervallen jaarlaag betreft het effect van het achterlaten van de exploitatie van het jaar 2012.

12) Toevoeging desinvesteringen jaar vijf

Voor de bedrijfswaarde wordt van het verkoopprogramma slechts alleen het effect van de eerste vijf jaar ingerekend. Een bijkomend effect daarvan is dat bij de bedrijfswaardebepaling een jaar later er het effect van één verkoopjaar bij komt.

5 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	839.200	769.523
Mutatie leeg voor verkoop teruggekocht	2.664	-735
Mutatie uit terugkopen	-36.668	-37.534
Mutatie uit verkopen	90.763	122.139
Mutatie uit waardeveranderingen	-29.219	-14.193
TOTAAL ULTIMO	866.740	839.200

In 2013 zijn 451 eenheden teruggekocht en 1.014 eenheden verkocht onder voorwaarden (inclusief wederverkopen en nieuwbouw (111 eenheden)). Voor de bepaling van de waardeverandering c.q. daling bij verkopen onder voorwaarde worden dezelfde richtlijnen gehanteerd als bij marktwaarde. Eind 2013 zijn er in totaal 9.134 eenheden verkocht onder voorwaarden en 259 eenheden zijn teruggekocht

en nog niet wederverkocht. In beginsel geldt de bedoeling om deze teruggekochte Koopgarant- en Koopcomforteenheden ook in deze vormen weer te verkopen. De waarde van deze 259 eenheden is € 20,41 mln en is opgenomen in het bedrag van € 866,7 mln.

6 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vastgoedbeleggingen

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Geboekte kosten projecten	4.104	51.226
Rente tijdens de bouw	313	854
TOTAAL	4.417	52.080

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Geactiveerde kosten primo	52.080	50.549
Bij : bruto investeringen	38.115	84.432
Af : subsidie	-225	-1.888
Bij : Toegerekende rente	313	854
Bij : verkooptermijnen	-3.620	-5.310
Af: overheveling naar activa in exploitatie	-32.080	-42.228
Af: overheveling naar onderhanden werk	-10.916	-
Af: onttrekking van voorziening onrendabele toppen (o.b.v. projectbesluiten)	-25.477	-34.326
Af: projectresultaten	-11.434	921
Af: afwaardering projectkosten o.b.v. stopbesluit	-2.339	-921
GEACTIVEERD PER ULTIMO	4.417	52.080

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 een aantal koop- en huurvarianten. Omdat vooraf onduidelijk is in welke mate Te Woon zal uitmonden in 'verkocht', worden de Te Woon-eenheden volledig verantwoord onder vastgoedbeleggingen. De forse afname van vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie vastgoedbeleggingen is een rechtstreeks gevolg van de investeringspauze.

Financiële vaste activa

7 Deelnemingen in verbonden maatschappijen

Bedragen x € 1.000	Eigen vermogen 31-12-2013	Eigen vermogen 31-12-2012
Woonbron Holding BV	5.497	1.104
Buurtbeheerbedrijf Spijkvliet BV	-162	-162
NV Stadsherstel Rotterdam (3% deelneming)	243	243
NV Stadsherstel Drechtsteden (20% deelneming)	661	661
WOM Mathenessekwartier BV (33,3% deelneming)	896	896
Warmtebedrijf NV (0,3% deelneming)	1.000	1.000
Subtotaal	8.133	3.741
Voorziening Buurtbeheer bedrijf Spijkvliet BV	182	182
TOTAAL	8.315	3.923

8 Latente belastingvordering(en)

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	23.634	11.529
Mutatie vanuit fiscaal resultaat	19.011	12.357
Mutatie vanuit (tijdelijk verschil waardering fiscaal/commercieel)	739	-254
TOTAAL ULTIMO	43.384	23.634

De latente belastingvordering bestaat uit tijdelijke waarderingsverschillen tussen de commerciële en de fiscale waardering en de opgebouwde compensabele fiscale verliezen.

Voor de bepaling van de belastinglatentie vanuit de tijdelijke waarderingsverschillen wordt vanuit de theorie het volledige verschil tussen de marktwaardewaardering en de fiscale waardering van het actief in exploitatie vertaald in een belastinglatentie. De strategie van Woonbron is echter langdurige bemoeienis in de wijken waar Woonbron haar bezit heeft. Dit geeft aan dat Woonbron overwegend haar positie zal continueren. Een hogere of lagere commerciële waarde zal zich bij continuering (o.a. door middel van herstructurering) daarom niet direct vertalen in een belastingvordering of schuld. Het opnemen van een latente belastingvordering op basis van het volledige verschil tussen de marktwaardewaardering en de fiscale waardering van het actief in exploitatie is daarom niet verantwoord.

Waardeverschillen die wel direct effect hebben op de belastingvordering of belastingsschuld betreft (dis)agio van de leningen u/g (financiële vaste activa) en leningen o/g (langlopende schulden) en de waardeverschillen van de voorraad verkopen. Deze tijdelijke waardeverschillen bedragen gezamenlijk € 5,1 mln credit en zouden daarmee een latente belastingverplichting vertegenwoordigen van € 1,3 mln. Dit wordt echter ruimschoots gecompenseerd door de compensatieruimte die is ontstaan uit de negatieve fiscale resultaten.

Het cumulatieve compensabele verlies per ultimo 2012 bedroeg € 119,6 mln. In 2013 zijn stopbesluiten voor meerdere projecten genomen. Commercieel is hiervoor de grondpositie met gemaakte kosten afgewaardeerd. Zo is dit ook fiscaal doorgevoerd. De fiscale inbrengwaarde van de grond voor de gestopte projecten was echter veelal gebaseerd op de in de startbalans opgenomen waarde, zijnde veelal 70% van de WOZ-waarde per 1-1-2008. Met name door de afwaardering van de grond-/inbrengwaarde (tot aan ingeschatte reële waarde op basis van verkoop aan ontwikkelaar) van de gestopte projecten bedraagt het fiscale resultaat voor 2013 € 59,1 mln negatief.

Op basis van het negatief fiscaal resultaat van 2013 en berekende fiscaal resultaten van 2008 tot en met 2012 en de benoemde waarderingsverschillen tussen de commerciële en fiscale balans, is de actieve Vpb latentie verhoogd van € 23,6 mln naar € 43,4 mln.

De fiscale meerjarenbegroting geeft in de komende jaren een verwachting weer dat de compensabele verliezen telkens binnen de scope van negen jaar vanaf het ontstaan van het compensabele verlies, kunnen worden gecompenseerd door positieve fiscale resultaten.

9 Leningen U/G

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	23.628	39.763
Toevoeging	785	90
Aflossing	-20.883	-8.002
Afwaardering lening	-1.348	-8.222
TOTAAL ULTIMO	2.182	23.628

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Woonhotel	-	802
Rederij De Rotterdam	785	20.547
De Plint	-	482
Stichting Exploitatie Kantoorpand	809	809
Stichting Welzijn Hoogvliet	189	222
Vastgoedservice	-	162
Leningen eigenaar/bewoners	-	64
Leningen personeel	31	38
Leningen VvE	369	504
TOTAAL ULTIMO	2.182	23.628

Er zijn geen leningen aan bestuurders verstrekt. 'Leningen personeel' is een lening vanuit het fietsplan.

Als onderdeel van de afwikkeling van de verkoop van de aandelen Rederij de Rotterdam B.V. zijn Woonbron en Rederij de Rotterdam B.V. (niet meer als zijnde onderdeel van Woonbron Holding B.V.) overeengekomen dat de vergoeding voor de afgekochte erfpacht met betrekking tot de kade (€ 784.722) plaatsvindt in de vorm van een leningsovereenkomst tussen Stichting Woonbron en Rederij de Rotterdam B.V. met een looptijd tot 1 augustus 2016.

De leningen aan verbindingen betreffen:

Verbinding	Bedrag	Condities	Zekerheden
St. Welzijn (Hoogvliet)	189.177	Annuïtair, rente 3,5% tot 30-10-2018	Geen
St. Exploitatie kantoorpand	808.906	Fixe, rente 4,25%	Geen
TOTAAL	998.083		

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

De lening aan st. Welzijn Hoogvliet is verstrekt voor aanpassingen die aard- en nagelvaste zijn aan een pand in ons bezit (hierbij verwijzen wij naar MG 2001-26).

10 Overige vorderingen

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	35.828	50.803
Toevoeging	20.873	12.042
Aflossing	-9.810	-8.973
Overheveling naar activa bestemd voor verkoop	-	-1.125
Afwaardering	-6.056	-18.044
TOTAAL ULTIMO	40.834	35.828

De post 'Overige vorderingen' bestaat uit geactiveerde boeterente, margin calls, WestCord en WIF-certificaten.

	Geactiveerde boeterente	Margin Calls	WestCord	Certificaten WIF	Totaal
Balans per 1-1-2013	980	13.030	-	21.818	35.828
Toevoeging	-	6.697	13.070	881	20.648
Aflossing/afschrijving	-124	-9.687	-	-	-9.810
Overige mutaties	-	-	-	-6.056	-6.056
BALANS PER 31-12-2013	856	10.040	13.070	16.643	40.609

Woonbron heeft sinds 2007 certificaten, in de vorm van een verstrekte achtergestelde lening, van het Wooninvesteringsfonds (WIF). Deze certificaten zijn een uitvloeisel van de verkoop van wooneenheden van Woonbron aan het WIF. De nominale waarde van de certificaten bedraagt respectievelijk € 33 mln en € 6 mln. Op deze certificaten geldt een vaste rente van 2,25%. Daarnaast wordt er een variabele rente vergoed van maximaal 3,25%, welke onder voorwaarden wordt vastgesteld. Op basis van de convenanten in de financieringsovereenkomst van het WIF zijn er over 2012 en 2013 geen rente uitkering op de certificaten mogelijk geweest en is de vaste rente over deze jaren (€ 861.900 in 2012 en € 881.293 in 2013) toegevoegd aan de belegging.

De verslechterde woningmarkt en de tegenvallende resultaten van het WIF hebben ertoe geleid dat Woonbron de certificaten ultimo 2012 heeft afgewaardeerd. Per ultimo 2013 heeft een nieuwe waardering van de certificaten plaatsgevonden en op basis daarvan is een bedrag van € 16,6 mln aan waarde van de certificaten opgenomen, inclusief de nog te ontvangen rente. De afwaardering in 2013 bedroeg € 6,0 mln. Bij het bepalen van de waarde van de certificaten is Woonbron uitgegaan van de intrinsieke waarde van het WIF. Op basis van de intrinsieke waarde zijn deze certificaten afgewaardeerd, dit betekent niet dat we in de toekomst het oorspronkelijk bedrag, voor zeker, niet zullen ontvangen. Wanneer in de toekomst (bijvoorbeeld door aantrekken van de koopmarkt) de intrinsieke waarde weer toeneemt, kan de waardering van de WIF certificaten weer tot aan de nominale waarde toenemen.

Een deel van de vergoedingen van de aandelen van de Rederij De Rotterdam BV kent zijn oorsprong in de potentiële fiscale compensatiemogelijkheden voor WestCord Hotels. Dit omdat de fiscale boekwaarde van het schip op basis van oorspronkelijke verkrijgingsprijs van Rederij De Rotterdam BV kon worden overgedragen naar de nieuwe eigenaar. Hieromtrent zijn specifieke afspraken met de inspecteur van de VPB vastgelegd. Omdat het financiële voordeel voor WestCord Hotels vanuit de potentiële fiscale compensatiemogelijkheden in de loop der jaren tot uiting komen, is in de overeenkomst vastgelegd, dat de vergoeding hiervan eveneens in de loop der jaren plaatsvindt.

Voor nadere toelichting met betrekking tot gestorte margin calls voortvloeiend uit een Credit Support Annex zie pagina 102. Eventuele verplichtingen uit hoofde van additionele margin calls kunnen vanuit de reguliere liquiditeitsstroom worden voldaan.

11 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	1.111	8.320
Mutaties	-53	-7.210
TOTAAL ULTIMO	1.057	1.111

De voorraad woningen voor verkoop van € 1,1 mln 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 vervaardigingsprijs of de verwachte verkoopprijs (eventueel na aftrek van de korting), wanneer deze lager is dan de vervaardigingsprijs.

12 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	1.536	13.305
Bij: investeringen	364	709
Af: overheveling naar activa in exploitatie	-	-
Af: overheveling naar onderhanden projecten	-1.003	-12.329
Af: afwaardering onrendabel deel	-	-148
TOTAAL ULTIMO	897	1.536

13 Onderhanden werk eigen dienst

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Onderhanden werk eigen onderhoudsdienst	592	368
TOTAAL	592	368

14 Overige voorraden

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo tegen inkoopprijs	655	775
Mutaties	43	-120
TOTAAL ULTIMO	698	655

15 Onderhanden projecten in opdracht van derden

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	1.266	-
Bij: investeringen	19.364	21.559
Af: verkooptermijnen	-30.921	-32.622
Bij: overheveling van vastgoed bestemd voor de verkoop	11.919	12.329
Bij/af: projectresultaat	-1.629	-
TOTAAL ULTIMO	-	1.266

16 Onderhanden projecten herstructurering

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	4.471	4.990
Mutaties	-	-519
TOTAAL ULTIMO	4.471	4.471

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

17 Huurdebiteuren

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Achterstanden	7.212	6.331
Afwaardering voor oninbaar geachte vorderingen	-4.025	-4.369
TOTAAL	3.187	1.962

Verloop afwaardering voor oninbaar geachte vorderingen

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Afwaardering primo	-4.369	-4.798
Afboeking derving oninbaar	2.493	1.626
Mutatie vanuit wijziging samenstelling huurachterstanden	-2.149	-1.197
TOTAAL ULTIMO	-4.025	-4.369
Voorstanden per ultimo	4.472	3.864

Derving oninbaar

De economische crisis leidt er toe dat meer mensen moeite hebben de eindjes aan elkaar te knopen. Dit blijkt ook uit de toegenomen huurachterstanden in vergelijking met 2012 € 465.000 (€ 7.212 - € 6.331). Een groeiende groep klanten is aan het overleven. Dit wordt zichtbaar doordat wij in 2013 totaal € 2,5 mln (2012 € 1,6 mln) werkelijk als oninbaar hebben afgeboekt ten laste van de voorziening oninbaar en € 2,1 mln (2012 € 1,2 mln). hebben moeten toevoegen aan de voorziening in verband met nieuwe oninbare vorderingen.

18 Gemeenten

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Debiteuren	15	14
TOTAAL	15	14

19 Vorderingen op groepsmaatschappijen

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Vordering op groepsmaatschappijen Woonbron Ontwikkelbedrijf BV	997	4.558
TOTAAL	997	4.558

20 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Spijkvliet BV	1	1
Woonbron Blauw BV	-	19
Woonbron Energiek	2	2
Woonbron Holding BV	12.493	288
Zuidplaspolder beheer BV	-	2
Zuidplaspolder exploitatie BV	312	327
De Rotterdam	-	186
TOTAAL ULTIMO	12.808	825

21 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Belastingen en premies sociale verzekeringen	21	520
TOTAAL	21	520

22 Overige vorderingen

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Debiteuren	6.226	6.658
Afwaardering voor oninbare geachte vorderingen	-1.544	-1.649
TOTAAL	4.682	5.009

23 Overlopende activa

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Nog te ontvangen projecten	598	486
Nog niet vervallen rente	-	266
Door te belasten aan derden	2.195	749
Verzekeringen	6	221
Nog te ontvangen subsidie	-	8
Vooruit ontvangen facturen	1.708	1.048
Af te rekenen servicekosten	-	202
Overige	325	2.355
TOTAAL	4.832	5.335

De rekening-courant saldi inzake projecten betreft voornamelijk de voorfinanciering van projecten van Woonbron Ontwikkelbedrijf BV. De looptijd van deze posten is korter dan een jaar. Door te belasten aan derden omvat voornamelijk kosten aan VvE's, deze hebben een looptijd korter dan een jaar.

24 Liquide middelen

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Kas	37	61
Bank	37.067	68.350
Geld onderweg	18	22
TOTAAL	37.122	68.433

Onder Bank is ook het uitgezette spaarsaldo (direct opvraagbaar) vermeld.

Passiva**Eigen vermogen****25-26 Algemene bedrijfsreserve**

Bedragen x € 1.000	Primo 2011	Mutatie stichting Woonbron	Mutatie geconsolideerde deelnemingen	Ultimo 2012
Algemene bedrijfsreserve	2.248.925	-166.473		2.082.452
Resultaat vorig boekjaar	-166.473	166.473		0
Resultaat boekjaar		-138.790	-16.378	-155.168
TOTAAL	2.082.452	-138.790	-16.378	1.927.285

Bedragen x € 1.000	Primo 2012	Mutatie stichting Woonbron	Mutatie geconsolideerde deelnemingen	Ultimo 2013
Algemene bedrijfsreserve	2.082.452	-155.168		1.927.285
Resultaat vorig boekjaar	-155.168	155.168		0
Resultaat boekjaar	0	-64.515	-1.907	-66.422
TOTAAL	1.927.285	-64.515	-1.907	1.860.863

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van Woonbron bedraagt eind 2013 ruim € 1,8 mld. Aangezien Woonbron heeft gekozen voor de waardering van haar vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat, geeft dit bedrag het potentiële eigen vermogen aan bij een optimale exploitatie van het vastgoed. Wanneer een exploitatie wordt gevoerd die gebaseerd is op de realisatie van maximale opbrengsten uit verkoop en verhuur resulteert dat in dit eigen vermogen.

In de exploitatie van haar woningen maakt Woonbron keuzes die passen bij haar brede taakopvatting, uiteraard binnen te stellen randvoorwaarden. Woonbron neemt aldus genoeg met een lager rendement wanneer dit maatschappelijk te verantwoorden is. In feite keren wij op deze manier ons rendement uit aan de samenleving. De bedrijfswaarde is een waarderingsgrondslag waarin de toekomstige keuzes worden vertaald naar euro's van nu. De bedrijfswaarde per 31 december 2013 bedraagt ruim € 1,9 mld.

In de marktwaardebepaling, ten behoeve van de waardering in de balans, wordt gebruik gemaakt van normbedragen voor onder andere beheerkosten en onderhoud.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde maakt Woonbron gebruik van de verschillende kostenniveaus in haar meerjarenbegroting, welke gebaseerd zijn op de gerealiseerde kosten en de reeds ingezette lijn van kostenbesparingen. De voor de bedrijfswaardebepaling gebruikte kostenniveaus voor beheer en onderhoud liggen nu nog hoger dan de normen die gebruikelijk zijn voor de marktwaardebepaling.

Woonbron heeft zich als doel gesteld om op termijn de werkelijke kostenniveaus te verlagen en daarmee dichterbij de normbedragen voor de marktwaardebepaling toe te groeien. In het jaarplan en de begroting voor 2014 is hier al een stap gezet en in het nieuwe bedrijfsplan wordt dit een belangrijk thema.

Wanneer het eigen vermogen per 2013 zou zijn gebaseerd op deze bedrijfswaarde resulteert dit in een eigen vermogen van € 652 mln. Dit is € 1,2 mld. lager dan het in deze jaarrekening gepresenteerde eigen vermogen. Het verschil kan worden beschouwd als het economisch offer dat Woonbron doet op de exploitatie van haar vastgoed, gegeven de inzet die Woonbron doet voor de doelgroep die Woonbron bedient.

Het beleid van Woonbron wijkt op een aantal onderdelen af van een beleid, gericht op opbrengstmaximalisatie:

- **Verkoopbeleid:** Woonbron wil met verkoop een doelgroep bedienen die anders niet in staat zou zijn een woning te kopen. Met Koopgarant beschikt Woonbron over een product waarmee woningen met korting worden aangeboden. Hiermee wordt de doelgroep bediend, maar wordt afgezien van het realiseren van de marktwaarde van de woning.
- **Huurbeleid:** Het kiezen voor betaalbare woningen voor onze doelgroep resulteert enerzijds in lagere huren dan in de markt gerealiseerd zouden kunnen worden. Hierbij wordt echter niet gekozen voor een zo laag mogelijke huur. Woonbron kiest voor vaststelling van huurbedragen die afgemeten aan de specifieke omstandigheden passend zijn.

Voor het ongerealiseerde deel van de overige reserves met betrekking tot vastgoedbeleggingen is conform de verslaggevingseisen in de BBSH geen herwaarderingsreserve gevormd. Wanneer het ongerealiseerde deel van de overige reserves wordt bepaald met behulp van de methode van bepaling van de herwaarderingsreserve conform RJ 213.504 (op grond van artikel 2:390 lid 1 BW), bedraagt dit ultimo 2013 € 1,75 mld. (en dus bedraagt het gerealiseerd eigen vermogen € 112,8 mln).

Het verloop van de 'fictieve herwaarderingsreserve' is als volgt:

Vanuit activa in exploitatie

(Bedragen x € 1.000)	herwaarderings- reserve
Reële waarde primo	1.857.904
Mutatie Reële waarde	-48.072
Bij: investeringen en overheveling van overig onroerend goed	-15.434
Af: desinvesteringen verkopen	-29.286
Af: desinvesteringen sloop	-17.067
REËLE WAARDE ULTIMO	1.748.046
EIGEN VERMOGEN ULTIMO VERSLAGJAAR O.B.V. MARKTWAARDE	1.860.863
GEREALISEERD EIGEN VERMOGEN ULTIMO VERSLAGJAAR	112.817

De herwaarderingsreserve vertegenwoordigt het verschil tussen de waarde op basis van de huidige waarderingsgrondslag (marktwaarde in verhuurde staat) en de historische waarde (obv verkrijgingsprijs en afschrijving tot aan stelselwijziging). De mutatie reële waarde zoals vermeld in het verloopoverzicht van het sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie, is daarmee tevens een mutatie in de herwaarderingsreserve.

Bij activering vanuit nieuwbouw en/of verbeteringen hebben afwaarderingen op basis van marktwaardewaardering plaatsgevonden ten opzichte van de verkrijgingsprijs, die daarmee dus direct een mutatie op de herwaarderingsreserve betekenen. Bij desinvesteringen van sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie, verdwijnt met de activa tevens het deel herwaarderingsreserve (vanuit het verschil tov de historische waarde) voor de betreffende eenheden.

Ook het aandeel 'niet gerealiseerde waardeverandering' in de balanswaardering van de verkochte eenheden onder voorwaarden, maakt onderdeel uit van de 'fictieve herwaarderingsreserve'. De via het resultaat genomen niet gerealiseerde waardeverandering VOV in het verslagjaar vormt daarmee direct een mutatie in de 'fictieve herwaarderingsreserve'. Ook hier geldt dat het deel herwaarderingsreserve voor de betreffende eenheden van terug en wederverkoop verdwijnt.

Voorzieningen

27 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	50.058	52.242
Bij: dotatie/nieuwe besluiten	11.571	29.616
Af: overboeking naar activa in ontwikkeling	-38.305	-31.800
TOTAAL	23.324	50.058

De voorziening is op basis van nominale waarde gewaardeerd en is gekoppeld aan projecten die overwegend langer dan een jaar duren. In 2013 hebben wij een investeringspauze ingelast. Als gevolg hiervan is het in het jaarplan beoogde investeringsprogramma maar ten dele uitgevoerd. In 2013 is er aan dotatie een bedrag gestort van € 11,2 mln en geen bedragen zijn afgeroomd.

28 Voorziening pensioenen

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	1.528	1.185
Bij: dotatie	78	423
Af: onttrekkingen	-262	-81
TOTAAL	1.344	1.528

Voor een beperkt deel van het personeelsbestand (van één van de fusiepartners van voormalig DelftWonen) is in het verleden de pensioenregeling ondergebracht bij Centraal Beheer. Op basis van de meest recente toevoegingen en aannames op het gebied van demografie en prijsstijgingen wordt de voorziening op niveau gebracht. De voorziening is gebaseerd op basis van contante waarde en heeft circa een gemiddelde looptijd van tien jaar. 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. In 2013 is er een dotatie in de voorziening gedaan van € 78.000. In 2013 is deze voorziening verlaagd op basis van betaalde premies (€ 47.000) en tevens verlaagd met een bedrag van € 215.000 voor prepensioenen.

29 Voorziening reorganisatiekosten

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	6.630	-
Bij: dotatie	3.600	6.630
Af: onttrekkingen	-4.124	-
TOTAAL	6.106	6.630

Ten behoeve van de ingezette reorganisatie is een voorziening opgenomen van in totaal € 6,6 mln in 2012 (nominale waarde). In 2013 is er een extra dotatie geweest voor een bedrag van € 3,6 mln. Naar verwachting is de looptijd drie jaar. Zie pagina 15 voor meer informatie over de reorganisatie.

30 Voorziening deelnemingen

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	2.616	1.062
Mutatie vanuit Woonbron Ontwikkelbedrijf BV	-2.616	1.554
TOTAAL	-	2.616

De voorziening 'Vermogenstekort dochters' betreft daarmee ultimo 2012 per saldo het negatieve eigen vermogen van dochter Woonbron Ontwikkelbedrijf BV (voor 100%).

31 Overige voorzieningen

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	2.291	3.053
Bij: dotatie	870	117
Af: onttrekkingen	-244	-880
TOTAAL	2.917	2.291

In de post 'Overige voorzieningen' zitten de persoonsgebonden rechten op opleidingen. Eind 2009 zijn de CAO-besprekingen afgerond met daarin onder andere het persoonsgebonden recht op opleidingen met een maximum van € 4.500 per medewerker over een periode van vijf jaar. Deze regeling geldt tot en met 2015. Jaarlijks wordt deze voorziening aangevuld voor medewerkers die langer dan een jaar, maar korter dan zes jaar in dienst zijn en wordt de genoten opleiding of aankoop van opleidingsuren onttrokken. Deze voorziening wordt jaarlijks bijgesteld.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden onderverdeeld in schulden/leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen.

32 Schulden/leningen overheid

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	101.227	133.934
Bij: nieuwe storting	-	-
Af: reguliere aflossing	-8.336	-6.225
Af: vervroegde aflossingen	-33.825	-26.482
TOTAAL LENINGEN ULTIMO	59.066	101.227
Overheveling aflossing komend jaar naar kortlopende schulden	-24.062	-42.160
TOTAAL LENINGEN ULTIMO	35.004	59.065

Verantwoording langlopende leningen

De langlopende leningen zijn aangetrokken met behulp van WSW-borging. Aan de voorwaarden voor het verkrijgen en in standhouden van deze borging wordt voldaan.

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

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Leningen o/g <= 5 jaar	22.847	39.197
Leningen o/g > 5 jaar	36.219	62.030
TOTAAL	59.066	101.227

	2013	2012
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille inclusief rentederivaten per ultimo	4,68%	4,74%

33 Schulden/leningen kredietinstellingen

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	1.354.739	1.311.754
Bij: nieuwe storting	83.000	232.076
Af: reguliere aflossing	-85.532	-193.495
Af: vervroegde aflossingen	-	4.404
TOTAAL LENINGEN ULTIMO	1.352.208	1.354.739
Overheveling aflossing komend jaar naar kortlopende schulden	-41.209	-83.796
TOTAAL LENINGEN ULTIMO	1.310.998	1.270.943

Verantwoording langlopende leningen

De langlopende leningen zijn aangetrokken met behulp van WSW-borging. Aan de voorwaarden voor het verkrijgen en in standhouden van deze borging wordt voldaan.

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

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Leningen o/g <= 5 jaar	185.478	211.393
Leningen o/g > 5 jaar	1.166.379	1.143.346
TOTAAL	1.351.857	1.354.739

	2013	2012
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille inclusief rentederivaten per ultimo	3,71%	3,88%
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille exclusief rentederivaten per ultimo	2,85%	3,01%

Woonbron heeft een derivatenportefeuille om de renterisico's van leningen met een variabele rente af te dekken. De derivatenportefeuille bestaat uit renteswaps die direct zijn gekoppeld aan rollover-leningen. Deze rollover-leningen hebben een rentecoupon gebaseerd op de drie of zes maanden

Euribor vermeerderd met een opslag. De renteswap bestaat uit twee componenten, namelijk een vaste rentebetaling en een variabele renteontvangst. Het uitstaande en opgenomen volume aan variabelrentende leningen bedraagt per ultimo 2013 € 334,0 mln (was: € 352,2 mln per ultimo 2012).

De variabele renteontvangst is in het algemeen Euribor zonder opslag. Door de lening en de swap te koppelen ontstaat een rentevaste verplichting, de Euribor renteontvangst van de swap compenseert de Euribor rentebetaling van de rollover lening.

Door de koppeling van de rentederivaten aan de rollover financiering wordt een rentetypisch vaste lening gecreëerd. Aangezien de rollover financiering nominaal wordt gewaardeerd, dat wil zeggen niet tegen marktwaarde, is marktwaardewaardering voor de derivaten niet gewenst.

Voor alle derivaten wordt kostprijshedge-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 2013 circa € 73,3 mln negatief (€ 110,0 mln negatief per ultimo 2012).

34 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	7.790	-
Bij: nieuwe storting	19	8.987
Af: reguliere aflossing	-350	-1.197
Af: vervroegde aflossingen	-	-
TOTAAL LENINGEN ULTIMO	7.459	7.790

35 Verplichtingen uit onroerende zaken Verkocht Onder Voorwaarden

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	817.861	738.044
Mutatie uit terugkopen	-36.918	-36.945
Mutatie uit verkopen	90.741	122.139
Mutatie uit waardeveranderingen	-19.413	-5.377
TOTAAL ULTIMO	852.271	817.861

In 2013 zijn 451 eenheden teruggekocht en 1.014 eenheden verkocht onder voorwaarden (inclusief wederverkopen en nieuwbouw (111 eenheden)). Voor de bepaling van de waardeinstijging c.q. daling bij verkopen onder voorwaarde worden dezelfde richtlijnen gehanteerd als bij marktwaarde. Eind 2013 zijn er in totaal 9.134 eenheden verkocht onder voorwaarden.

36 Overige schulden

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Saldo primo	1.136	1.043
Mutatie waarborgsommen	29	82
Mutatie rente waarborgsommen	-4	11
TOTAAL LENINGEN ULTIMO	1.162	1.136

Kortlopende schulden

37 Schulden aan kredietinstellingen

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Overheveling aflossingen komend jaar van langlopende leningen	65.271	125.957
TOTAAL SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN	65.271	125.957

38 Schulden aan leveranciers

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Totaal schulden aan leveranciers	4.716	7.173
TOTAAL SCHULDEN AAN LEVERANCIERS	4.716	7.173

39 Schulden aan groepsmaatschappijen

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Schulden aan groepsmaatschappijen	62	4.076
TOTAAL SCHULDEN AAN GROEPSMAATSCHAPPIJEN	62	4.076

In 2012 bestond dit bedrag alleen voor Woonbron Ontwikkelbedrijf BV. In 2013 bestaat dit bedrag uit de volgende bedrijven Woonbron, Ontwikkelbedrijf, Woonbron Energiek, Woonbron Beheer en Woonbron ZuidPlasPolder.

40 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Schulden aan maatschappijen	406	406
TOTAAL SCHULDEN AAN MAATSCHAPPIJEN	406	406

41 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.907	2.695
TOTAAL BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN	3.907	2.695

Dit betreft o.a. overdrachtsbelasting en BTW.

42 Schulden ter zake van pensioenen

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Nog te betalen diversen	667	702
TOTAAL OVERIGE SCHULDEN	667	702

43 Overige schulden

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Kasgeldleningen	5.683	10.000
Overige	151	143
TOTAAL SCHULDEN AAN LEVERANCIERS	5.834	10.143

Per 31 december 2013 bedroeg de doorlopende kredietfaciliteit van Woonbron € 45 mln. Voor deze kredietfaciliteit zijn door Woonbron geen zekerheden verstrekt. Per balansdatum werd op deze faciliteit niet getrokken.

44 Overlopende passiva

Bedragen x € 1.000	31-12-2013	31-12-2012
Overige verplichtingen/overig	19.547	24.420
Voorstanden huurdebiteuren	4.133	3.864
Te betalen interest	22.038	23.510
TOTAAL OVERLOPENDE PASSIVA	45.718	51.794

Specificatie overige verplichtingen/overig

	31-12-2013	31-12-2012
Nog te betalen inzake onderhoud	2.135	3.353
Nog te betalen inzake projecten	8.307	9.575
Nog te betalen inzake salaris/pensioen/sociale lasten	20	6
Vooruit ontvangen huurtoeslagen	375	1.259
Overlopende vakantie-uren	1.771	1.914
Af te rekenen met beheergroepen	121	97
Nog te betalen kosten leefbaarheid	187	118
Nog te betalen inzake servicekosten	2.377	2.617
Nog te ontvangen facturen uitzendkrachten	63	28
Nog te betalen diverse	1.515	2.636
Nog te betalen erfpacht	441	511
Nog te betalen zakelijke lasten	528	127
Overige	1.707	2.181
TOTAAL OVERIGE VERPLICHTINGEN /OVERIG	19.547	24.420

Eind 2013 staat een bedrag van € 8,3 mln ten behoeve van projecten onder andere de regio Delfshaven voor € 1,3 mln, regio Dordrecht voor € 2,3 mln overige regio's voor € 1,5 mln. Verder zijn er nog integratieheffingen af te rekenen voor een bedrag van € 3,2 mln.

Niet in de balans opgenomen verplichtingen:

Leasecontracten

De verplichting vanuit de leasecontracten (met name ten behoeve van de dienstauto's) bedraagt € 4,9 mln € 4,2 mln van deze verplichting valt binnen de periode van vijf jaar. Hierbinnen is de verplichting circa € 0,7 mln korter dan een jaar.

Dekkingsgraad pensioenfondsen

Woonbron heeft de verplichting om tekorten ten opzichte van de minimale dekkingsgraad, maar niet anders dan via toekomstige premies van het pensioenfonds aan te vullen. De dekkingsgraad staat de laatste jaren, mede als gevolg van de kredietcrisis, onder druk. De in januari 2014 door SPW gepubliceerde voorlopige dekkingsgraad per 31 december 2013 bedraagt 114%. Dit is boven de minimale dekkingsgraad van 105%. Conform de landelijke afspraken zijn vooralsnog echter geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Het WSW-obligo voortkomend uit de WSW-borging van de leningen bedraagt per 31 december 2013 € 50,9 mln.

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 € 10 mln (in 2012 is de restantverplichting € 50 mln). Woonbron heeft in de tweede helft van 2012 een investeringspauze ingelast.

Voor aansprakelijkheden vanuit deelnemingen wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Deelnemingen en overige verbindingen'.

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

Onderhoudsfondsen VvE's

Woonbron had in 2013 circa 12.750 eenheden in bezit, in VvE's. In 2013 zijn voor deze VvE's de jaarrekening 2012 en daarbij behorende onderhoudsfondsen voor 2013 en verder, vastgesteld. Totaal is hierin voor circa € 67,0 mln aan onderhoudsfondsen opgenomen, waarvan het aandeel van het bezit van Woonbron circa € 43,8 mln bedraagt.

VOF's

Woonbron neemt deel in 'Vastgoed Woonhotel VOF'. Woonbron draagt hoofdelijke aansprakelijkheid voor elke deelname in een VOF. Zie hoofdstuk 'Deelnemingen en overige verbindingen'.

First Metro Durban DIGH

Woonbron heeft een borgstelling gedaan van € 657.241 waarvan € 64.738 door Qua Wonen wordt gedekt, aan DIGH ten behoeve van een aan First Metro in Durban te verstrekken geldlening.

Lopende rechtgedingen

Per balansdatum is Woonbron verwikkeld in een aantal rechtszaken vanuit de periode van renovatie van ss Rotterdam. Zaken tegen de interieurbouwers Bolici en Gitre zijn thans nog onder de rechter en uitkomsten zijn nog niet bekend. In de rechtszaak tegen Imtech is Woonbron begin 2012 in het gelijk gesteld. De procedure door Imtech om vernietiging van dit arbitrale vonnis te vorderen is in 2013 gestaakt. De eerder namens Woonbron aan Imtech gestelde bankgarantie is geretourneerd.

Gitre heeft als zekerheid voor haar tegenvordering een concern-garantie van € 4,0 mln ontvangen van Woonbron. Bolici heeft een bankgarantie ontvangen van € 3,5 mln namens Woonbron.

Financiële instrumenten

Woonbron loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de wooncorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen.

Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Woonbron risico's over de marktwaarde.

Woonbron heeft in de periode tussen 1999 en 2012 een derivatenportefeuille opgebouwd om de renterisico's van rentedragende langlopende leningen met een variabele rente af te dekken. In totaal zijn drieëndertig derivaten gesloten bij zeven verschillende tegenpartijen. De huidige derivatenportefeuille bestaat nog uit zeventien contracten verdeeld over vijf tegenpartijen. Conform treasury statuut dient de kredietwaardigheid van tegenpartijen door minimaal twee rating agencies te worden vastgesteld en minimaal single A te bedragen. Eén van de tegenpartijen voldoet daar op dit moment niet aan. Gezien de voor Woonbron negatieve marktwaarde van de derivaten die gesloten zijn bij deze tegenpartij is het risico voor Woonbron op deze tegenpartij beperkt en zijn op dit moment geen maatregelen nodig.

De derivatenportefeuille bestaat uitsluitend uit renteswaps die direct zijn gekoppeld aan rollover-leningen. Deze rollover-leningen hebben een rentecoupon gebaseerd op de drie of zes maands Euribor vermeerderd met een opslag. De renteswap bestaat uit twee componenten, namelijk een vaste rentebetaling en een variabele renteontvangst. Het uitstaande en opgenomen volume aan variabelrentende leningen bedraagt per ultimo 2013 € 334,0 mln (was: € 352,2 mln per ultimo 2012). Het volume aan payer swaps bedraagt eveneens € 334,0 mln. De nominale waarde van de derivaten bedraagt € 334,0 mln (was € 393,5 mln per ultimo 2012). Per jaareinde is 23,7% (was 24%) van de leningenportefeuille met derivaten afgedekt. De marktwaarde per 31-12-2013 bedraagt € 73,3 mln negatief (was € 110,0 mln negatief per ultimo 2012). In 2013 zijn geen nieuwe rentederivaten door Woonbron afgesloten.

Ten aanzien van het afdekken van renterisico's op vorderingen zijn en worden geen financiële derivaten afgesloten.

Ten aanzien van de renteswaps geldt dat Woonbron een variabele rente ontvangt gelijk aan Euribor zonder opslag. Door de rollover-lening en de swap te koppelen ontstaat een rentevaste verplichting: de Euribor renteontvangst van de swap compenseert de Euribor rentebetaling van de rollover lening. Door de koppeling van de rentederivaten aan de rollover financiering wordt een rentetypisch vaste lening gecreëerd. Aangezien de rollover financiering nominaal wordt gewaardeerd, dat wil zeggen niet tegen marktwaarde, is marktwaardewaardering voor de derivaten niet gewenst.

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 bedraagt per ultimo 2013 circa € 73,3 mln negatief (€ 110,0 mln negatief per ultimo 2012).

Woonbron heeft één derivaat ad € 30 mln bij ABN AMRO Bank gesloten met een Credit Support Annex (CSA). In deze CSA is overeengekomen dat partijen een negatieve marktwaarde als onderpand storten, indien en zodra deze groter is dan € 3,0 mln. Dit betreft een wederzijdse verplichting. De marktwaarde van dit derivaat bedroeg per balansdatum € 12,3 mln negatief. Per 31 december 2013 heeft Woonbron hiervoor per saldo een bedrag van € 10,0 mln aan onderpand verstrekt (was € 13,03 mln per ultimo 2012). Woonbron beschikt over voldoende financiële middelen om het onderpand te verstrekken. Het saldo direct beschikbare liquiditeiten bedroeg per ultimo 2013 € 28,9 mln.

Indien de rentecurve op korte termijn met 100 basispunten daalt ten opzichte van het niveau van 31 december 2013, neemt de totale negatieve marktwaarde van de totale derivatenportefeuille met € 82,9 mln toe. De negatieve marktwaarde van het derivaat met margin-verplichting zal in dat geval € 10,0 mln toenemen. Woonbron dient dan een additionele margin-verplichting te storten van € 9,2 mln.

Indien de rentecurve op korte termijn met 200 basispunten daalt ten opzichte van het niveau van 31 december 2013, neemt de totale negatieve marktwaarde van de totale derivatenportefeuille met € 196,2 mln toe. De negatieve marktwaarde van het derivaat met margin-verplichting zal in dat geval € 23,3 mln toenemen. Woonbron dient dan een additionele margin-verplichting te moeten storten van € 22,6 mln. Het risico van aanvullende verplichtingen uit hoofde van een margin call kan zich op korte termijn voor doen. Woonbron houdt liquiditeitsbuffers aan om te allen tijde aan deze mogelijke kortetermijnverplichting te kunnen voldoen.

Woonbron is steeds geslaagd voor de stresstests die door het CFV zijn gehouden ten aanzien van het liquiditeitsrisico op derivaten. De laatste stresstest dateert van 31 december 2013.

Woonbron heeft in negen derivatencontracten mandatory breaks (wederzijds opzegbaar) opgenomen. Deze zijn als volgt verdeeld over de jaren:

2019:	€ 31,25 mln
2020:	€ 35 mln
2021:	€ 57 mln
2022:	€ 25 mln

De marktwaarde over de negen contracten met mandatory breaks bedraagt per 31 december 2013 € 24,2 mln negatief.

Het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Woonbron kunnen voldoen is het kredietrisico. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasury statuut en treasury jaarplan, waarbij wordt aangesloten bij hetgeen daarover in de Beleidsregels voor het gebruik van financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting is opgenomen. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de marktwaarde van de derivaten.

Woonbron kiest voor kostprijshegde-accounting aangezien de doelstelling van de derivaten is om het renterisico op variabele rentefinanciering af te dekken. Kostprijshegde-accounting wordt toegepast op basis van individuele leningen, wat betekent dat er sprake is van aansluiting van de modaliteiten van de instrumenten met de financieringen. Deze modaliteiten zijn terug te vinden in de originele leningen- en derivatencontracten. De koppeling tussen derivaat en lening is nagenoeg volledig, daarmee wordt de effectiviteit als voldoende bestempeld.

Woonbron heeft geen swaps afgesloten ter dekking van toekomstige investeringen.

Woonbron voert alleen transacties in euro's uit en loopt geen valutarisico.

Woonbron heeft in haar leningportefeuille vijftientig zogenaamde basisrenteleningen voor een totaal van € 545 mln. Deze basisrenteleningen kenmerken zich door een langlopende vaste rente vermeerderd met een voor kortere periode overeengekomen kredietopslag. In de basisrentelening is een embedded payer swap opgenomen. Aangezien deze embedded swap nauw gelieerd is aan de onderliggende lening wordt de embedded swap niet separaat op de balans gewaardeerd. De in de basisrenteleningen van Woonbron opgenomen embedded swaps hebben een totale negatieve marktwaarde per ultimo 2013 van € 50,9 mln.

Treasury organisatie

In het treasury statuut van Woonbron zijn de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders van het treasury statuut. Het treasury statuut van Woonbron is eind 2012 geactualiseerd. In het vigerende statuut is het gebruik van rente-instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen. Bij het aangaan van nieuwe rente-instrumenten zal aan de Beleidsregels voor het gebruik van financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting worden voldaan.

Besluiten omtrent rente-instrumenten worden genomen door de bestuurder. Besluitvorming vindt eerst plaats na advisering door de treasury commissie, waarin naast medewerkers van Woonbron ook een externe deskundige zitting heeft. De leden van de treasury commissie adviseren het bestuur over treasury vraagstukken. De overwegingen die tot besluiten hebben geleid worden genotuleerd. De notulen van de vergadering van de treasury commissie worden aan de leden van de auditcommissie van de Raad van Commissarissen beschikbaar gesteld.

Besluiten dienen uiteraard binnen de kaders te blijven van het treasury statuut en treasury jaarplan. Indien er besluiten genomen dienen te worden die buiten de kaders van het treasury statuut vallen, dan zal een uitzonderingsvoorstel eerst door de Raad van Commissarissen moeten worden geautoriseerd.

Over de uitvoering van een besluit wordt middels een transactierapport verantwoording afgelegd. De bestuurder ontvangt per ommekeer het transactierapport. De controller ontvangt een transactiedossier, wat tenminste het transactievoorstel, de bevestiging, de overeenkomsten en een uitdraai van de administratieve vastlegging bevat. De controller controleert of de transactie is uitgevoerd binnen de randvoorwaarden van het goedgekeurde voorstel en stelt vast of de bevoegdhedenregeling is gevolgd en of de administratieve vastlegging overeenkomt met de gesloten transactie. De controlewerkzaamheden vinden plaats aan de hand van een controleprotocol dat periodiek wordt herzien. In de treasury commissie wordt het controlerapport geagendeerd en besproken.

Eens per kwartaal wordt door de treasurer een uitgebreide rapportage opgesteld die besproken wordt in de treasury commissie en waarin aan de bestuurder verantwoording wordt afgelegd.

Toelichting op de enkelvoudige Winst- en Verliesrekening

45 Huuropbrengsten

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Woningen en bedrijfsruimten	216.711	209.663
Af: derving leegstand	-6.502	-5.083
Af: derving leegstand besloten (projectleegstand)	-1.568	-2.957
Af: derving oninbaar	-2.558	-1.197
TOTAAL	206.084	200.425

Brutohuur inkomsten

De huursom nam af als gevolg van de verkoop van woningen, wat werd gecompenseerd door de stijging van de huursom als gevolg van de huurverhoging en de huurharmonisatie. De bruto omzet over 2013 bedraagt € 217 mln, in 2012 was dit € 210 mln. Als gevolg van eigen beleidskeuzes wijken de huuropbrengsten van Woonbron af van de maximale marktconforme huren. De werkelijk gerealiseerde huren zijn € 70 miljoen lager dan de ingeschatte markthuren van het gehele bezit.

Het jaar 2013 was het eerste jaar dat een inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk was. Dit heeft tot veel -politieke- aandacht geleid.

Woonbron heeft in 2013 gebruik gemaakt van de maximale ruimte die de jaarlijkse huurverhoging biedt. De maximale huurverhogingsruimte is, na een langdurige politieke discussie, vastgesteld met een inkomensafhankelijke component bovenop een basishuurverhoging. Die basishuurverhoging is weer gebaseerd op de inflatie over 2012 (2,5%) plus 1,5%.

De uitgevoerde feitelijke huurverhogingspercentages per inkomenscategorie zijn:

- Tot € 33.614: inflatie + 1,5% = 4%
- Van € 33.614 tot € 43.000: inflatie + 2,0% = 4,5%
- Boven € 43.000: inflatie + 4,0% = 6,5%

Gemiddeld over de hele portefeuille werd per 1 juli 2013 een huurverhoging doorgevoerd van 3,8%.

Derving huur

De totale huurderving bedraagt in 2013 8,1 mln, in 2012 was dit 8,0 mln.

De huurderving in verband met verhuur en verkoop is sterk gestegen + € 1,5 mln en de projectleegstand is sterk gedaald - € 1,4 mln.

De daling in de projectleegstand is verklaarbaar door de dalende projectenportefeuille. Voornaamste oorzaak van deze stijging komt voort uit een de hoge verhuurleegstand in onder andere de complexen de Ooievaar, woongebouw de Kreek (IJsselmonde), De Kulk, (Hoogvliet), Colijnstraat e.o. (Dordrecht), de Prelude (Delft) en de parkeerplaatsen. Tevens is de leegstandsdur op woningen in de verkoop in 2013 gestegen en is in de totale Woonbron portefeuille de leegstand van bedrijfsruimten opgelopen als gevolg van de economische omstandigheden.

Op de stijging in de verhuur en verkoop leegstand is in 2013 geanticipeerd. Om de derving op woningen in de verkoop te verlagen zijn in de laatste maanden van 2013 een groot aantal woningen uit de verkoop gehaald en regulier verhuurd. Voor 2014 is het de doelstelling om de verhuur en verkoop leegstand terug te brengen naar 2,5% van de bruto huurinkomsten, daarna dalend (in gelijke stappen) naar 1,5% in 2018. Omdat de leegstand ten behoeve van verkoop overwegend langduriger is dan de reguliere verhuurleegstand, levert de matiging van de Te Woon-verkopen (eerste verkopen) een positieve bijdrage in verlaging van de gemiddelde leegstandserving.

Derving oninbaar

De economische crisis leidt er toe dat meer mensen moeite hebben de eindjes aan elkaar te knopen. Dit blijkt ook uit de toegenomen huurachterstanden in vergelijking met 2012 +€ 465.000 (€ 7.331 - € 6.866). Een groeiende groep klanten is aan het overleven. Dit wordt zichtbaar doordat wij in 2013 totaal € 2,5 mln (2012 € 1,6 mln) werkelijk als oninbaar hebben afgeboekt ten laste van de voorziening oninbaar en € 2,1 mln (2012 € 1,2 mln) hebben moeten toevoegen aan de voorziening in verband met nieuwe oninbare vorderingen.

46 Opbrengsten servicecontracten

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Vergoedingen levering goederen en diensten	18.412	18.490
Af: derving wegens leegstand	-618	-474
Af: derving wegens leegstand besloten (projectleegstand)	-83	-113
Te verrekenen met huurders	-394	-675
TOTAAL	17.317	17.227

Dit betreft de vergoedingen die de huurders, naast de netto huur, verschuldigd zijn voor de levering van diensten als 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 in mindering gebracht op de totale vergoedingen.

47 Overheidsbijdragen

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Subsidie Vogelaarwijken	525	298
BWS jaarlijkse bijdrage, MIVA-bijdrage e.d.	305	820
TOTAAL	830	1.118

In 2013 hebben we subsidie ontvangen inzake 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.

48 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Opbrengst vrije verkopen	2.762	3.206
Boek-/marktwaarde verkopen	-1.814	-2.724
Overige verkooplasten	-1.513	-2.152
TOTAAL VERKOOPRESULTAAT	-565	-1.670

In 2012 en 2013 hebben er geen tenderverkopen plaatsgevonden.

In 2013 zijn de in de onderstaande weergegeven verkopen gerealiseerd.

Totaal hebben deze verkopen (bestaand bezit) gezorgd voor een inkomende kasstroom van € 87,8 mln.

Totaal 924 verkopen waarvan 495 1e verkopen Koopgarant waarvoor het gehanteerde kortingspercentage overwegend 25% is geweest. Het verstrekte kortingsbedrag op deze 495 Koopgarant verkopen bedraagt € 16,4 mln.

	Weder- verkopen	Koopgarant 1e verkoop	Koopcomfort 1e verkoop	Vrije verkopen	Totaal
Begroting 2013	414	570	14	10	1.008
Realisatie 2013	380	495	28	21	924
Delfshaven	104	84	6	10	204
Delft	33	101	11	10	155
Dordrecht	72	38	4	-	114
Hoogvliet	60	73	6	-	139
Ijsselmonde	54	107	-	1	162
Prins Alexander	43	52	-	-	95
Spijkenisse	14	40	1	-	55

Het aantal gerealiseerde verkopen verliep tot september 2013 zeer voortvarend, het leek er sterk op dat de begrote aantallen voor 2013 ruim overschreden zouden worden.

In september 2013 heeft Woonbron, op basis van een evaluatie van het verkoopbeleid, het besluit genomen om de verkopen te temporiseren en de in de begroting genoemde aantallen los te laten. Vanaf dat moment zijn er nog beperkt woningen vanuit de huur te koop aangeboden en is een deel van de te koop staande woningen uit de verkoop gehaald en verhuurd. De realisatie verkopen is hierdoor teruggelopen.

Dit besluit kwam voort uit de evaluatie in het strategisch beraad van het Woonbron verkoopbeleid eerder in 2013. Uit deze evaluatie bleek dat het verkoopbeleid, met name als het gaat om Te Woon verkopen, aanpassing behoeft aan de gewijzigde omstandigheden op de woningmarkt. Er lijkt een robuuste voorkeur voor het huurproduct te ontstaan. Financieringseisen van banken maken het voor klanten moeilijker om een woning te kopen met als gevolg oplopende verkoopleegstand.

Het verkoopbeleid van Woonbron is in de afgelopen jaren sterk gestuurd door de behoefte aan liquide middelen. Deze behoefte is afgenomen wat de herziening van het verkoopbeleid mogelijk maakte en waardoor het verkoopbeleid in evenwicht kan worden gebracht met de beleidslabels van de complexen. Eind 2013 is dit verkoopbeleid nader uitgewerkt voor 2014 en verder.

Het aangepaste verkoopbeleid uit zich met name in minder verkopen en daarmee een groter huuraanbod, in het Te Woon product alleen nog wordt ingezet vanuit de beleidslabels op een complex, het verlagen van de Koopgarant korting van 25% naar 15% en een groter aantal vrije verkopen. Vrije verkopen uitsluitend op basis van aangepaste beleidslabels per complex en vanuit het risicomangement geformuleerde wens om niet meer dan 10.000 eenheden onder voorwaarde, met terugkoopverplichting, te hebben verkocht. Eind 2013 is het aantal eenheden verkocht onder voorwaarde 9.134, waarvan 8.315 Koopgarant woningen, 317 Koopcomfort woningen en 502 parkeerplaatsen.

49 Geactiveerde productie eigen bedrijf

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Geactiveerde productie eigen bedrijf	-	47
TOTAAL	-	47

50 Overige bedrijfsopbrengsten

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Vergoedingen/verrichte diensten	6.358	6.091
Diversen	896	1.093
TOTAAL	7.254	7.185

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.

51 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Afschrijvingen	3.161	2.623
TOTAAL	3.161	2.623

In verband met de waardering van de materiële vaste activa op marktwaarde, betreft de afschrijving alleen de activa ten dienste van de exploitatie.

52 Overige waardeveranderingen IVA en vastgoedportefeuille ORT

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille ORT	37.431	51.030
Overige waardeverandering immateriële vaste activa	1.754	-
TOTAAL	39.185	51.030

In deze post 'Overige waardeverandering materiële vaste activa' zijn onrendabele investeringen van ingrepen en de projectresultaten bij financiële afwikkeling van opgeleverde projecten opgenomen. De onrendabele investeringen en projectresultaten zijn in 2012 en 2013 berekend op marktwaarde.

Reeds in 2012 is een voorziening getroffen voor projecten waarvoor mogelijk een stopbesluit genomen zou worden. Nu in 2013 de stopbesluiten zijn genomen, valt de voorziening vrij en worden de reeds gemaakte projectkosten van de betreffende projecten afgewaardeerd.

Bij de projecten met stopbesluit waren ook enkele projecten die al in een stadium verkeerde dat er reeds eerder een onrendabele top voor was genomen. De voorziening hiervan valt met het stopbesluit ook vrij waardoor de afwaardering van de projecten op basis van een stopbesluit relatief beperkt gebleven is.

In de onrendabele toppen zijn twee onderdelen van afwaardering van projecten niet via de voorziening onrendabele toppen, maar direct ten laste van het projectresultaat verlopen, te weten;

- De hogere waarde van de gesloopte woningen (als gevolg van de stelselwijziging) als inbrengwaarde voor nieuwbouwontwikkeling van € 18 mln. Deze hogere inbrengwaarde veroorzaakt daarmee direct met dezelfde mate een hogere onrendabele top, die direct de activa in ontwikkeling weer verlaagt.
- Voor aparte onderhoudsinvesteringen die niet in specifieke (grootschalige) renovatieprojecten verlopen, is er geen sprake van toename van marktwaarde. Dit komt doordat belangrijke delen van de marktwaarde gebaseerd zijn op normbedragen en de leegwaarde. Voor de betreffende eenheden zijn geen specifieke taxaties verricht. De calculatorische waardetoeename uit deze onderhoudsinvesteringen is daarmee nihil. De betreffende onderhoudsinvesteringen ad € 7 mln zijn daarom direct in het jaar ten laste van het projectresultaat gebracht.

In deze post 'Overige waardeverandering immateriële vaste activa' is de restwaarde van het project e-woonbron verantwoord.

53 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille vanuit VOV

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille vanuit VOV	4.879	11.263
TOTAAL	4.879	11.263

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 taxateur (die tevens de marktwaarde beoordeelt), 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.

54 Erfpacht

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Erfpacht	39	28
TOTAAL	39	28

55 Lonen en Salarissen

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Totaal brutosalarissen	33.341	33.766
Ontvangen ziekengelden	-216	-157
TOTAAL	33.125	33.610

56-57 Sociale lasten en pensioenpremie

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Sociale lasten	4.908	4.821
Pensioenlasten	6.003	6.581
TOTAAL	10.911	11.402

	2013	2012
Regulier beheer en leefbaarheid	493,2	500,9
Interne aannemerij	104,7	114,1
VvE-beheer	15,8	35,8
HET AANTAL FORMATIEPLAATSEN BEDROEG PER ULTIMO	613,7	650,8

Pensioenlasten

Voor een beperkt deel van het personeelsbestand (van één van de fusiepartners van voormalig DelftWonen) is in het verleden een de pensioenregeling ondergebracht bij Centraal Beheer. Op basis van de meest recente toevoegingen en aannames op het gebied van demografie en prijsstijgingen wordt de voorziening op niveau gebracht. Deze voorziening is gebaseerd op basis van contante waarde en heeft circa een gemiddelde looptijd van tien jaar. 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. In 2013 is er een dotatie gedaan van € 78.000. In 2012 is deze voorziening verlaagd op basis van betaalde premies (€ 47.000) en tevens verlaagd met een bedrag van € 215.000 voor prepensioen.

58 Onderhoudslasten

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Onderhoud	33.706	33.688
Omzet eigen aannemerij	-5.901	-6.035
TOTAAL	27.805	27.653

58A Onderhoud

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

Ons onderhoudsprogramma is onderdeel van het strategisch voorraadbeleid. Op basis van de gestelde kwaliteitseisen en conditiemetingen komt de meerjarenonderhoudsplanung tot stand.

Onderhoud omvat het planmatig en contract onderhoud en het dagelijks onderhoud bestaande uit het mutatie-, reparatie- en vraag gestuurd onderhoud. Maar ook het onderhoud voor het bevorderen van verkoop en verhuur, serviceabbonnementen en contracten die niet direct op het vastgoed betrekking hebben (tuin-, schoonmaakonderhoud en dergelijke).

Het onderhoudsbeleid van Woonbron is gericht op het realiseren van een goede prijs/kwaliteitsverhouding voor de klant, vandaag en in de toekomst, waarbij de onderhoudscyclus zo effectief en efficiënt mogelijk is ingericht. Het is voor onze klanten prettig wonen in een woning die goed is onderhouden. De onderhoudsuitgaven in 2013 verhouden zich tot het niveau van 2012. Woonbron blijft hier onverminderd op inzetten. In 2013 is er totaal voor € 33,7 mln aan onderhoud besteed. Boven op dit bedrag is in de betaalde VvE-bijdragen voor € 12,1 mln opgenomen voor het onderhoud. 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'). Van deze € 12,1 mln aan VvE bijdragen is € 9,4 mln gedoteerd aan de onderhoudsvoorzieningen van de VvE's en € 2,7 mln is besteed aan reparatieverzoeken binnen VvE's.

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Planmatig onderhoud	11.650	13.850
Mutatie-onderhoud	9.223	6.629
Reparatieverzoeken	7.615	7.920
Vraaggestuurd onderhoud	5.218	5.290
TOTAAL	33.706	33.688

In het bovenstaande overzicht wordt het onderhoud naar soort gespecificeerd. In dit overzicht is een grote verschuiving zichtbaar binnen de verschillende soorten onderhoud. Op planmatig onderhoud en mutatieonderhoud volgt hieronder een toelichting.

Planmatig onderhoud

Ten opzichte van het gerealiseerde onderhoud in 2012 is er € 2,2 mln minder besteed, ten opzichte van de begroting loopt dit bedrag op tot € 5,2 mln. Dit is zeer opvallend om de voor 2013 geplande onderhoudsprojecten, die ook noodzakelijk bleken zijn, daadwerkelijk zijn uitgevoerd.

Er is slechts voor € 0,4 mln aan onderhoudsprojecten doorgeschoven naar 2014.

De grote afwijking laat zich voor een deel verklaren door de verlenging van de verlaging van de Omzetbelasting van 21% naar 6%, een voordeel van bij benadering € 1,0 mln. Een ander deel wordt verklaard doordat onze meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) niet van voldoende kwaliteit is. In de geplande onderhoudsprojecten bleek voor € 1,2 mln aan projecten te zijn opgenomen die nog niet noodzakelijk waren. Daarbij is bij de uitvoering van geplande onderhoudswerken gebleken dat de begrote hoeveelheden en de prijsstelling geregeld afwijken van de werkelijke situatie, dit verklaard een bedrag van € 2,6 mln. Om de kwaliteit van de MJOP op het gewenste niveau te krijgen is in 2013 gestart met het project 'actualiseren MJOP'. Dit project loopt door tot en met 2015 met als beoogd eindresultaat dat onze MJOP is gebaseerd op actuele conditiemetingen en de juiste prijsstelling en daarmee volledig betrouwbaar is.

Mutatieonderhoud

Het gerealiseerde mutatieonderhoud komt in 2013 2,6 mln hoger uit boven het gerealiseerde mutatieonderhoud in 2012. De mutatiegraad in 2013 laat zich vergelijken met de mutatiegraad van 2012 en is daarmee geen verklaring voor deze hogere uitgaven. In enkele zijn het aantal woningen met een hoog mutatiebedrag in de 2e helft van 2013 sterk gestegen. Hier is onvoldoende oog voor geweest waardoor niet tijdig is ingegrepen. Deze hoge mutatiekosten houden verband met de beleidskeuze die Woonbron in de 2e helft van 2013 heeft gemaakt om woningen die in de verkoop aangeboden werden terug te halen uit de verkoop en aan te bieden als huurwoning. Als een gevolg hiervan is de voorraad woningen in de verkoop sterk afgenomen en drukt het op basisverhuurkwaliteit brengen van deze woningen op het mutatiebudget.

Als aanvulling op het onderhoudsbudget is een investeringsbudget t.b.v. duurzaamheidsmaatregelen beschikbaar. Dit budget is o.a. bestemd voor het wegwerken van E/F/G energie labels en de vervanging van open verbrandingstoestellen door centrale verwarming. Hier is in 2013 € 2,0 mln op gerealiseerd.

Buiten het werkelijk door Woonbron bestede onderhoud is er in de VvE's in 2013, vanuit de onderhoudsvoorzieningen, voor totaal € 4,3 mln werkelijk uitgevoerd aan planmatige onderhoudswerken.

58B Onderhoud uitgevoerd door eigen dienst als aftrekpost van de onderhoudslasten

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Omzet eigen aannemerij	5.901	6.035
TOTAAL	5.901	6.035

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 kosten-soorten lonen en salarissen, sociale lasten en overige bedrijfslasten. De genoemde omzet is derhalve van de onderhoudslasten afgetrokken.

59 Leefbaarheid

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Leefbaarheid	2.423	3.340
TOTAAL	2.423	3.340

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 Euro' inbegrepen.

60 Lasten servicecontracten

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Servicecontracten	13.928	13.564
TOTAAL	13.928	13.564

In het saldo van de afrekenbare servicekosten die onder de post lasten servicecontracten valt, moet de VvE bijdragen servicekosten (€ 3,5 mln) worden betrokken. Deze post staat vermeld bij de post overige bedrijfslasten - VvE bijdrage. Dit is het deel van de afrekenbare servicekosten die wij door middel van de VvE bijdragen afdragen aan VvE's. De werkelijke kosten, dit zijn de contracten met schoonmaakbedrijven, energieleveranciers en dergelijke, lopen via de VvE.

61 Overige bedrijfslasten

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Belastingen	13.847	14.023
Verzekeringen	803	1.212
Verhuurderheffing	581	-
Saneringsfonds	8.297	-
Overige apparaatskosten	14.913	17.984
Huisvestingskosten	3.334	3.354
Overige personeelskosten	1.536	2.059
Overige direct exploitatielasten	1.299	5.626
Inhuur personeel	404	749
Projectontwikkeling	599	969
VvE bijdrage	17.679	18.323
Materiaalkosten	95	407
TOTAAL	63.386	64.707

Onder de post 'Overige apparaatskosten' zit een post 'Reorganisatie' (€ 3,6 mln).

Onder de post 'Overige personeelskosten' vallen onder andere opleidingen, vergoedingen, bedrijfskleding, arbo en overige personeelskosten.

De post VvE bijdrage bestaat onder andere uit servicekosten, planmatig onderhoud, niet-planmatig onderhoud, leefbaarheid. De post planmatig onderhoud en niet planmatig onderhoud (totaal € 12,1 mln) wordt bij de post onderhoud toegelicht. De VvE bijdrage servicekosten (totaal € 3,5 mln) omvat onder andere schoonmaakkosten, energieleveranciers en dergelijke. Eenmaal per jaar, bij de afrekening van servicekosten worden de werkelijke kosten van onder andere schoonmaak, energieleveranciers en dergelijke opgevraagd bij de VvE en doorbelast aan de huurders.

In de post 'Overige apparaatskosten' zit voor 2013 € 0,2 mln aan kosten doorbelast door onze huisaccountant (Deloitte). Deze kosten laten zich als volgt specificeren:

Werkzaamheden jaarrekeningcontrole: € 149.567

Overige controlewerkzaamheden: € 40.641

Daarnaast is door de belastingadviseurs van PWC doorbelast de volgende kosten: € 259.664.

62 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Waardeveranderingen onroerende zaken VOV	9.807	8.810
Waardeveranderingen vastgoed portefeuille	48.071	78.665
TOTAAL	57.878	87.475

Saldo financiële baten en lasten

63 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	7.488	18.044
TOTAAL	7.488	18.044

Ondanks de slechte financiële situatie van het WIF is Woonbron van mening dat de continuïteit van het WIF niet direct in gevaar is. De verslechterde woningmarkt en de tegenvallende resultaten van het WIF hebben ertoe geleid dat Woonbron de waardering van de WIF-certificaten ultimo 2013 ook opnieuw heeft beoordeeld. Bij het bepalen van de waarde van de certificaten is Woonbron uitgegaan van de netto vermogenswaarde van het WIF, dat zijn vastgoed op marktwaarde waardeert. Dit heeft geleid tot een afwaardering van € 6,1 mln.

64-65 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Rente lange termijn beleggingen	1.954	4.702
Toegerekende rente onroerende Zaken t.d.v. exploitatie	2.309	2.207
Rente tijdens de bouw	-326	998
Overige rentebaten	7	4
TOTAAL	3.945	7.911

Met ingang van 2012 worden activa ten dienste van lineair afgeschreven.

66 Rentelasten en soortgelijke kosten

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Rente leningen	54.493	58.053
Overige rentelasten	426	345
TOTAAL	54.919	58.398

67 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering

Bedragen x € 1.000	2013	2012
VPB baten/lasten	19.750	12.105
TOTAAL	19.750	12.105

Zie pagina 19 'Vennootschapsbelasting'.

68 Resultaat deelnemingen

Deelnemingen	aandeel	toelichting	bedrag x € 1.000
Woonbron Holding BV	100,00%	jaarresultaat geconsolideerd	19
ZPP Beheer BV	100,00%	jaarresultaat geconsolideerd	-16
ZPP Exploitatie BV	100,00%	jaarresultaat geconsolideerd	-
Woonbron Blauw BV	100,00%	jaarresultaat geconsolideerd	-
Rederij De Rotterdam BV	100,00%	jaarresultaat geconsolideerd	-1.159
Woonbron Makelaars BV	100,00%	jaarresultaat geconsolideerd	-17
Buurtbeheerbedrijf Spijkvliet BV	100,00%	jaarresultaat geconsolideerd	-
Woonbron Energiek BV	100,00%	jaarresultaat geconsolideerd	-
Woonbron Ontwikkelbedrijf BV	100,00%	jaarresultaat geconsolideerd	-208
Woonhotel VOF	50,00%		-527
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	3,00%	uitkering stockdividend	-
Stadsherstel Drechtsteden NV	20,00%		-
VOF O.M.O.	50,00%	opwaardering o.b.v. resultaat	-
Wijkontw. Mij Oud Mathenesse BV	33,33%	opwaardering o.b.v. resultaat	-
Kristal NV (in liquidatie)	16,67%		-
TOTAAL			-1.907

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, resultaat-effecten worden genomen. De kapitaalbelangen in de deelnemingen zijn opgenomen in hoofdstuk 'Deelnemingen en overige verbindingen'. Bij de vaststelling van de jaarrekening van Woonbron zijn de balans en de 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 2013 over 2012 € 0,3 mln.

In juni 2013 heeft de transactie van de aandelen van de Rederij De Rotterdam BV aan WestCord Hotels plaatsgevonden, waarmee Rederij De Rotterdam BV geen deelneming meer is van Woonbron. De gebeurtenissen omtrent de verkoop waren als zodanig reeds in de jaarrekening 2012 verwerkt in de waardering van de deelneming in Rederij De Rotterdam BV (vastgoed bestemd voor verkoop € 18.471.175,-). De daadwerkelijke transactie in juni 2013 kent daarom alleen nog de navolgende resultaat-effecten in 2013:

Afrekening netto werkkapitaal

In de stand per ultimo 2012 was de onderlinge afrekening netto werkkapitaal (wijziging netto werkkapitaal behelst in feite het operationeel resultaat over de periode van ultimo 2012 tot aan transactie) nog niet verwerkt. Momenteel is er nog geen volledige overeenstemming over de afrekening van het netto werkkapitaal. Voorzichtigheidshalve is in het resultaat voor 2013 van het voorstel van Westcord omtrent het netto werkkapitaal uitgegaan (effect € 0,6 mln negatief).

Zekerstelling personeelscontinuïteit

Bij de eindonderhandeling van verkoop zijn in het kader van personeelscontinuïteit afspraken gemaakt omtrent betaling van personeelslasten van enkele medewerkers. Deze afspraken waren ook nog niet verwerkt in de financiële positie van ultimo 2012. De salariskosten van de personeelsleden die Woonbron heeft afgedekt overlopen het boekjaar 2013. Conform het voorzichtigheidsprincipe is echter € 0,4 mln in een keer ten laste van het resultaat van 2013 genomen.

Deelnemingen en overige verbindingen

Algemeen

Woonbron kan belangrijke invloed hebben in andere ondernemingen door in die onderneming financieel 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.

Het is ons streven de structuur eenvoudig en overzichtelijk te houden. In 2013 zijn wij geen nieuwe verbindingen aangegaan en is de beëindiging van enkele verbindingen in 2013 in voorbereiding genomen. Wij bereiden een verbetering voor waardoor de besturen van de verbindingen voor belangrijke besluiten goedkeuring behoeven, zodat de controle en beïnvloedingsmogelijkheden van de centrale Raad van Commissarissen directer doorwerkt in de verbindingen. Tevens willen we de governance, risicobeheersing en administratieve organisatie van de verbindingen meer eenvormig maken.

Elke Woonbron-onderneming met medewerkers heeft een eigen sociaal jaarverslag. De stichting heeft een ondernemingsraad. Dit is geen groepsondernemingsraad. De financiële en volkshuisvestelijke verantwoording van elke groepsonderneming is geconsolideerd in de balans en winst- en verliesrekening van stichting Woonbron. Tot de groep rekenen wij Woonbron Holding BV met haar dochters Woonbron Ontwikkelbedrijf BV, Woonbron Blauw BV, Woonbron ZPP Exploitatie BV en Woonbron ZPP Beheer BV en Woonbron Energiek BV. Naast de groepsondernemingen worden ook belangrijke minderheidsbelangen besproken.

Woonbron Holding BV

De doelstelling van Woonbron Holding BV is het deelnemen in, het financieren van, het samenwerken met en het besturen van vennootschappen. Woonbron Holding BV is opgericht om als moedermaatschappij te fungeren voor de dochter BV's van Stichting Woonbron. Naast deze activiteiten heeft Woonbron Holding BV in 2009 in samenwerking met TCN voor een gelijk belang de Schiehal aangekocht. Naar aanleiding van het faillissement van TCN heeft Woonbron Holding BV in 2012 de resterende 50% van de Schiehal overgenomen van TCN. Ultimo 2012 bedroeg de marktwaarde van de Schiehal € 7,1 mln en rustte er een hypotheek op van € 7,0 mln. Stichting Woonbron is eigenaar van alle aandelen van de holding BV en is bestuurder van deze BV. Het eigen vermogen van Woonbron holding BV in 2013 is € 5,4 mln. positief, het jaarresultaat is € 503.779 negatief en de netto omzet bedroeg € 3,5 mln. De BV heeft geen personeel in dienst.

Kristal NV

Kristal NV was een samenwerking waarin zes corporaties hun ontwikkelingscapaciteit hadden gebundeld. De activiteiten en het personeel uit deze NV zijn in 2010 overgebracht naar de verschillende partners. Woonbron heeft haar deel ondergebracht in Woonbron Ontwikkelbedrijf BV. Kristal NV is momenteel in liquidatie. Vanuit de afwikkeling van de liquidatie heeft Woonbron in 2010 en 2011 een financiële compensatie ontvangen en vervolgens de deelneming afgewaardeerd. De nog af te ronden fiscale afwikkeling zal naar verwachting leiden tot een nog licht positieve balanswaarde.

Woonbron Ontwikkelbedrijf BV

Woonbron Ontwikkelbedrijf BV (WOB) ontwikkelt en realiseert bouwprojecten voor Stichting Woonbron en verkoopt vastgoed indien er sprake is van bouw voor verkoop.

Alle aandelen van het WOB zijn in handen van Woonbron Holding BV. De bestuurder van het WOB is in dienst van Woonbron. Een van de twee commissarissen is tevens bestuurder van Woonbron.

De netto omzet 2013 bedraagt € 2,9 mln, het resultaat bedraagt € 0,5 mln negatief. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2013 € 1,4 mln. Eind 2013 had het WOB 23,9 formatieplaatsen. Voor Woonbron Ontwikkelbedrijf BV is een reorganisatieplan opgesteld. De voorziening op basis van het plan is in de balans en resultatenrekening van 2012 meegenomen.

Woonbron ZPP Beheer BV

Woonbron ZPP Beheer BV is opgericht om als bestuurder op te treden in de commanditaire vennootschap GebiedsOntwikkelings-Maatschappij Zuidplaspolder (GOM ZPP). GOM ZPP is een samenwerking met vier andere partijen die grondposities in de Zuidplaspolder heeft verworven voor de ontwikkeling van woningbouw.

Woonbron Holding BV bezit alle aandelen van deze BV. Bestuurder van Woonbron ZPP Beheer BV is Stichting Woonbron.

Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2013 € 6.920. Het jaarresultaat en de omzet van 2013 zijn vrijwel nihil. De BV heeft geen personeel in dienst.

Woonbron ZPP Exploitatie BV

De doelstelling van Woonbron ZPP Exploitatie BV is op te treden als commanditaire vennoot in de vennootschap Gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder II Beheer B.V. (GOM ZPP, commanditaire vennootschap), het financieren van deze vennootschap en het stellen van zekerheden en borgstellingen ten behoeve van deze vennootschap. GOM ZPP is een samenwerking met vier andere partijen die grondposities in de Zuidplaspolder heeft verworven voor de ontwikkeling van woningbouw. Voor het samenbrengen van de grondposities in de CV is gekozen vanuit gedachte van risicobeheersing, waarbij het risico van het (als enkelvoudige partij) hebben van een grondpositie op een locatie waar geen projectontwikkeling kan plaatsvinden (en dus de grondwaarde sterk verdampt) de grootste is.

Woonbron Holding bezit alle aandelen van deze BV. Bestuurder van Woonbron ZPP Exploitatie BV is stichting Woonbron.

In december 2013 is de overeenkomst gesloten tussen de participanten in de GOM ZPP en heeft de overdracht plaatsgevonden van de grondpositie van stichting Woonbron naar de GOM ZPP. De waardering van de participatie in de CV is bepaald op € 13,6 miljoen.

Los van de inbreng van grond ten behoeve van de participatie vonden er in 2013 geen activiteiten plaats binnen deze BV. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2013 € 14,0 miljoen. Het jaarresultaat 2012 is vrijwel nihil, de omzet 2013 is nihil. De BV heeft geen personeel in dienst.

Stichting Grondexploitatie Maatschappij Poptahof

De doelstelling van Stichting Grondexploitatie Maatschappij Poptahof (GEM Poptahof) is de grondexploitatie van de wijk Poptahof in Delft, met als doel het realiseren van het herstructureringsplan dat gezamenlijk met de gemeente Delft is opgesteld.

Tot in 2012 nam Woonbron gezamenlijk met de gemeente Delft deel aan de Raad van Commissarissen van de stichting. In 2012 heeft Woonbron volledige zeggenschap verkregen en bestaat er op projectniveau samenwerking met de gemeente.

Omdat Woonbron met ingang van 2012 overwegende zeggenschap in de Stichting heeft, is de financiële positie van deze stichting opgenomen in de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening van Woonbron.

Het jaarresultaat en de omzet van 2013 zijn nihil. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2013 € 23,6 mln. De stichting heeft geen personeel in dienst.

Stadsherstel Drechtsteden NV

Stadsherstel Drechtsteden NV heeft als doel het in stand houden, herstellen en beheren van (rijks) monumenten in de Drechtsteden. Oprichters en aandeelhouders zijn de woningcorporaties die toegelaten en actief zijn in deze regio.

Woonbron heeft een financieel belang van 795 aandelen (22%) met een waarde van € 654.938. 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 jaarresultaat bedroeg in 2012 € 27.918 negatief. De netto omzet bedroeg in 2012 € 38.221. Het eigen vermogen bedraagt per ultimo 2012 € 3 mln en totale vermogen bedraagt per ultimo 2012 ook € 3 mln.

Vastgoed Woonhotel vof

Vastgoed Woonhotel vof houdt het eigendom, beheert en verhuurt het vastgoed Woonhotel. De vof is een samenwerking met Woonstad Rotterdam, met gelijke bestuursinvloed en risicoverdeling.

Het vastgoed werd verhuurd aan Woonhotel Rotterdam BV, een geheel externe entiteit tot begin 2014. Inmiddels is de situatie als volgt gewijzigd:

- Begin januari 2014 heeft de Rotterdamse rechtbank de ondernemer verplicht tot het betalen van in ieder geval € 0,7 mln (deel van de huurachterstand) aan de corporaties Woonbron en Woonstad. Totale huurachterstand is € 1,8 mln.
- Op 20-01-2014 is Woonhotel Rotterdam BV te Vlaardingen door de rechtbank in Rotterdam failliet verklaard. Als curator is aangesteld mr. J.P.M. Borsboom.
- Het ministerie heeft NIET ingestemd om deze branche-vreemde activiteit tijdelijk door de corporatie te laten uitvoeren.
- Op basis van de nieuwe situatie is er een nieuwe taxatie-inschatting gemaakt, waarbij de marktwaarde daalt van € 9,0 mln naar € 6,82 mln.
- Woonbron en Woonstad hebben de leningen aan Woonhotel VOF omgezet naar kapitaal.
- Op grond van deze herziene financiële positie neem Woonbron deze VOF voor negatief € 0,6 mln op in haar jaarrekening 2013.

Stichting De Plint

Het doel van de stichting is de exploitatie van voorzieningen, waaronder een horecavoorziening in het kader van arbeidsrevalidatie, werkervaring en deskundigheidsbevorderingen in De Plint.

Bestuurder van de stichting is stichting Woonbron.

Het jaarresultaat bedroeg in 2013 € 119.799 negatief, de omzet was € 680.730. Het eigen vermogen per ultimo 2013 bedraagt € 376.657 negatief. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2013 € 292.065. De stichting heeft 22 medewerkers in dienst.

Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV

De doelstelling van Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV is het verwerven, verbeteren en exploiteren van panden als wijkontwikkelingsmaatschappij in het Mathenesserkwartier te Rotterdam. 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 2012 is € 99.509 positief, de omzet is € 572.472. Het eigen vermogen per ultimo 2012 bedraagt € 3,0 mln positief. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2012 € 7,9 mln.

De BV heeft geen personeel in dienst.

Warmtebedrijf Infra NV

Doel van het Warmtebedrijf Infra NV is het in eigendom houden en beheren van infrastructuur behorend tot een warmtetransportsysteem in het kader van CO₂-emissie-beperking en verbetering van de lokale luchtkwaliteit door benutting van warmte in plaats van gas. Het betreft een samenwerking met de gemeente en de provincie.

Woonbron participeert in het warmtebedrijf voor een bedrag van € 1 mln, een deelname van 0,3%.

Woonbron Makelaars BV

De doelstelling van Woonbron Makelaars BV is aan- en verkoopbemiddeling ten aanzien van onroerende goederen en bemiddeling ten aanzien van financieringen. Woonbron Holding heeft alle aandelen van deze BV. De bestuurder is de directeur van de BV.

Met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2013 is Woonbron Makelaars B.V. gefuseerd met Stichting Woonbron. De financiële gegevens van Woonbron Makelaars B.V. zijn vanaf die datum vermeld bij Stichting Woonbron.

Stichting Vastgoed Service

Doel van Stichting Vastgoed Service is onderhoudswerkzaamheden verrichten ten behoeve van de partners van de stichting, of het uitbesteden van deze werkzaamheden; het aan de partners aanbieden van diensten met betrekking tot WVG-aanpassingen alsmede dagelijks- en mutatieonderhoud aan onroerende zaken die bij de partners in beheer zijn; het aanbieden van diensten aan huurders of gebruikers van deze onroerende zaken.

Woonbron participeert samen met wooncorporatie DUWO in de stichting, met gelijke bestuursinvloed en risicoverdeling. DUWO zal mogelijk uit de stichting treden en als opdrachtgever diensten van de stichting afnemen. Woonbron zal dan als enig bestuurder de mogelijkheid hebben de activiteiten van Vastgoed Service te integreren met haar interne onderhoudsdienst.

Het jaarresultaat 2013 is € 236.522 positief, de omzet is € 6,2 mln. Het eigen vermogen per ultimo 2013 bedraagt € 1,2 mln positief. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2013 € 1,7 mln. Ultimo 2013 heeft de stichting 34,27 fte in dienst.

Stichting VvE-010

Doelstelling van de stichting is het ondersteunen, reactiveren, stimuleren, adviseren van Verenigingen van Eigenaars van appartementcomplexen teneinde onderhouds-achterstanden weg te werken, slapende verenigingen tot leven te wekken en te komen tot een doelmatig en efficiënt beheer en exploitatie binnen een VvE, gericht op een langdurige instandhouding van het beheerde gebouw. Woonbron heeft bijgedragen aan het startkapitaal en de oprichtingskosten van deze stichting. Op basis van de aard en statuten van deze entiteit, is de deze bijdrage niet als deelneming verantwoord, maar als last genomen. Woonbron is als commissaris vertegenwoordigd in deze stichting.

Overige verbindingen

De overige verbindingen betreffen ofwel slapende BV's ofwel verbindingen waarin het belang en de bestuurlijke invloed van Woonbron beperkt is.

Verbinding	Vestigingsplaats	Rechtsvorm	Rol van Woonbron in deelneming	% aandelen
Dochters/deelnemingen geconsolideerd				
Woonbron ZPP Exploitatie BV	Rotterdam	BV	Bestuurder	100,00%
Woonbron ZPP Beheer BV	Rotterdam	BV	Bestuurder	100,00%
Buurtbeheerbedrijf Spijkvliet BV	Rotterdam	BV	Bestuurder	100,00%
Woonbron Blauw BV	Rotterdam	BV	Bestuurder	100,00%
Woonbron Holding BV	Rotterdam	BV	Bestuurder	100,00%
Woonbron Energiek BV	Rotterdam	BV	Bestuurder	100,00%
Woonbron Ontwikkelbedrijf BV	Rotterdam	BV	Aandeelhouder/Commissaris	100,00%
Stichting Grondexploitatie maatschappij Poptahof	Delft	Stichting	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	22,00%
Stadsherstel historisch Rotterdam NV	Rotterdam	NV	Aandeelhouder	3,00%
Warmtebedrijf Rotterdam NV	Rotterdam	NV	Aandeelhouder	0,33%
Vastgoed Woonhotel Rotterdam vof	Rotterdam	vof	Vennoot	50,00%
Overige verbindingen				
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 VVEo10	Rotterdam	Stichting	Commissaris	

Overige gegevens

Regelgeving

Het negatieve resultaat ad € 66,422 mln is in mindering gebracht op de overige reserves.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen van dien aard dat dit een ander beeld geeft op de jaarrekening hebben zich na balansdatum niet voortgedaan.

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, 2 mei 2014

De Raad van Bestuur:
Bert Wijbenga
Richard Sitton

Aldus goedgekeurd, 27 mei 2014

De Raad van Commissarissen:
mr. J. van der Vlist (voorzitter)
drs. J.J.T. van den Hul-Omta (vice-voorzitter)
mr. dr. F.P. de Rooy
Ir. R.G. Campen
R.B. de Haas
drs. C.P.M. Doms
drs. M.J.H. Jetten

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen van Stichting Woonbron te Rotterdam

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de (in dit verslag opgenomen) jaarrekening 2013 van Stichting Woonbron te Rotterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2013 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2013 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met het in Nederland geldende artikel 26, eerste lid van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met het in Nederland geldende artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die voldoet aan de WNT -eisen van financiële rechtmatigheid zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT.

Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van die WNT-eisen van financiële rechtmatigheid mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh en de Beleidsregels toepassing WNT, inclusief het Controleprotocol WNT.

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 alsmede voor de naleving van de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risicoinschattingen 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 de gebruikte WNT-eisen van financiële rechtmatigheid 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 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing WNT. Voorts zijn wij van oordeel dat de jaarrekening 2013 in alle van materieel belang zijnde aspecten voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd.

Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Rotterdam, 28 april 2014

Deloitte Accountants B.V.

was getekend: F.A.J. van Kuijck RA RO EMIA

Colofon

Een uitgave van

Woonbron

Postbus 2346
3000 CH Rotterdam

www.woonbron.nl

Redactie

team Communicatie Woonbron

Ontwerp en opmaak

Cascade - visuele communicatie, Amsterdam

Fotografie

HH

Druk

HuigHaverlag Printing, Wormerveer

WOONBRON

Postbus 2346
3000 CH Rotterdam

www.woonbron.nl

Woonbron heeft regiokantoren in:

- Delft
- Dordrecht
- Rotterdam Delfshaven
- Rotterdam IJsselmonde-Prins Alexander
- Rotterdam Zuidwest/Spijkenisse

