

transitie
plaats
citie

Woonbron jaarrekening 2014

Deze jaarrekening hoort bij
het Woonbron jaarverslag 2014
d.d. 12 mei 2015

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 64

**Enkelvoudige balans
per jaareinde**

Pagina 66

**Enkelvoudige winst-
en verliesrekening**

Pagina 67

**Toelichting op de
enkelvoudige jaarrekening**

Pagina 81

**Deelnemingen en
overige verbindingen**

Pagina 86

**Verklaring besteding
middelen in het belang
van de Volkshuisvesting**

Pagina 87

Overige gegevens

Pagina 88

**Controleverklaring van de
onafhankelijke accountant**

Geconsolideerde jaarrekening 2014

Geconsolideerde balans per jaareinde

Voor resultaatbestemming

(bedragen x € 1.000)		2014	2013
	NOOT		
Activa			
<i>Vaste activa</i>			
Immateriële vaste activa			
Computer software	1	1.828	1.269
Totaal Immateriële vaste activa		1.828	1.269
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	2	27.280	27.022
Totaal Materiële vaste activa		27.280	27.022
Vastgoedbeleggingen			
Commercieel vastgoed in exploitatie	3	226.321	226.370
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	4	3.032.993	2.943.471
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5	882.606	866.740
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vastgoedbeleggingen	6	4.879	3.925
Totaal Vastgoedbeleggingen		4.146.799	4.040.506
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in verbonden maatschappijen	7	16.307	16.413
Latente belastingvordering(en)	8	36.335	43.384
Leningen u/g	9	1.295	1.397
Overige vorderingen	10	44.544	40.609
Totaal Financiële vaste activa		98.480	101.803
Totaal Vaste Activa		4.274.387	4.170.600
<i>Vlottende Activa</i>			
Voorraden			
Activa en vastgoed bestemd voor verkoop	11	6.350	1.057
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	12	1.230	1.134
Onderhanden werk eigen onderhoudsdienst	13	458	592
Overige voorraden	14	756	698
Totaal Voorraden		8.794	3.481
Onderhanden projecten			
Onderhanden projecten in opdracht van derden	15	3.732	3.725
Onderhanden projecten herstructurering	16	4.471	4.471
Totaal onderhanden projecten		8.203	8.196
Vorderingen			
Huurdebiteuren	17	3.587	3.306
Gemeenten	18	8	15
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	19	330	326
Belastingen en premies sociale verzekeringen	20	24	24
Overige vorderingen	21	4.190	7.067
Overlopende activa	22	2.566	4.707
Totaal vorderingen		10.706	15.445
Liquide middelen			
Liquide middelen	23	32.988	38.040
Totaal liquide middelen		32.988	38.040
Totaal Vlottende Activa		60.690	65.162
TOTAAL ACTIVA		4.335.078	4.235.762

(bedragen x € 1.000)		2014	2013
		NOOT	
Passiva			
Groepsvermogen			
Groepsvermogen	24	1.860.863	1.927.285
Resultaat boekjaar	25	114.076	-66.422
Totaal Groepsvermogen		1.974.939	1.860.863
Voorziening			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	26	15.662	23.653
Voorziening pensioenen	27	1.278	1.344
Voorziening reorganisatiekosten	28	3.204	6.112
Overige voorzieningen	29	4.187	2.972
Totaal Voorzieningen		24.331	34.080
Langlopende schulden			
Schulden/leningen overheid	30	32.549	35.004
Schulden/leningen kredietinstellingen	31	1.315.340	1.310.998
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	32	864.219	852.271
Overige schulden	33	1.185	1.162
Totaal langlopende schulden		2.213.294	2.199.435
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen/overheid	34	54.821	65.271
Schulden aan leveranciers	35	5.357	6.890
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	36	406	406
Belastingen en premies sociale verzekeringen	37	2.766	4.473
Schulden ter zake van pensioenen	38	650	667
Overige schulden	39	147	5.834
Overlopende passiva	40	58.365	57.843
Totaal kortlopende schulden		122.514	141.384
TOTAAL PASSIVA		4.335.078	4.235.762

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)		2014	2013
	NOOT		
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	41	214.896	207.064
Opbrengsten servicecontracten	42	16.879	17.317
Overheidsbijdragen	43	283	830
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	44	1.220	304
Geactiveerde productie eigen bedrijf	45	852	1.686
Overige bedrijfsopbrengsten	46	6.121	6.862
Totaal bedrijfsopbrengsten		240.250	234.063
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	47	3.736	3.161
Overige waardeveranderingen IVA en vastgoedportefeuille ORT	48	-768	39.711
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille vanuit VOV	49	-1.842	4.879
Erfpacht	50	37	39
Lonen en salarissen	51	31.568	34.851
Sociale lasten	52	4.873	5.025
Pensioenpremie	53	5.918	6.334
Onderhoudslasten	54	28.087	27.839
Leefbaarheid	55	1.834	2.423
Lasten servicecontracten	56	12.835	13.928
Overige bedrijfslasten	57	73.052	64.056
Totaal bedrijfslasten		159.329	202.247
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	58	96.243	-57.878
Bedrijfsresultaat		177.164	-26.062
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	59	-4.018	-7.488
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	60	1.686	1.725
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	61	44	1.991
Rentelasten en soortgelijke kosten	62	-52.149	-54.934
Saldo financiële baten en lasten		-54.437	-58.706
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		122.727	-84.769
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	63	-7.049	19.750
Resultaat deelnemingen	64	-1.601	-1.403
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		114.076	-66.422
RESULTAAT NA BELASTINGEN		114.076	-66.422

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1.000)	2014	2013
Bedrijfsresultaat	177.164	-26.062
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijvingen	3.736	3.161
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-96.243	57.878
Overige waardeveranderingen IVA en vastgoedportefeuille ORT	2.690	39.711
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille vanuit VOV	-1.842	4.879
Verkoopresultaat OG	-1.220	-304
Mutatie voorzieningen	-1.703	-2.112
Mutatie langlopende vorderingen	-	-13.070
	-94.581	90.143
<i>Verandering in werkkapitaal:</i>		
Voorraden	5.580	-4.302
Operationele vorderingen (excl. Rente)	4.740	1.524
Kortlopende schulden (excl. Banken en rente)	-2.152	-8.608
	8.168	-11.386
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	90.750	52.695
Betaalde/ontvangen interest	-51.759	-54.637
	-51.759	-54.637
Kasstroom uit operationele activiteiten	38.991	-1.941
Investeringsactiviteiten		
Investeringsactiviteiten in immateriële vaste activa	-858	-761
Investeringsactiviteiten in MVA en Vastgoedbelegging	-41.679	-83.742
Investeringsactiviteiten in financiële vaste activa	-18.256	-8.031
Desinvesteringen MVA en vastgoedbeleggingen	19.290	69.566
Desinvesteringen financiële vaste activa	1.812	10.211
	-39.691	-12.757
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-39.691	-12.757
Financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende leningen	86.700	83.000
Aflossingen van langlopende leningen	-95.264	-134.713
Aflossingen rekening-courantkrediet	-5.683	-4.317
Ontvangsten uit Verkopen onder Voorwaarden	47.930	71.328
Terugkoop (betaling) Verkopen onder Voorwaarden	-38.059	-36.918
Ontvangen waarborgsommen	24	13
	-4.352	-21.607
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.352	-21.607
NETTO - KASSTROOM	-5.052	-36.307
<i>Verloop geldmiddelen</i>		
Stand per 1 januari	38.040	74.347
Mutatie boekjaar	-5.052	-36.307
STAND PER 31 DECEMBER	32.988	38.040

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.

Algemeen

Oprichting

Stichting Volkshuisvestingsgroep Woonbron is oorspronkelijk opgericht op drie mei negentienhonderd achtien onder de naam: Woningstichting "Onze Woning", gevestigd te Rotterdam.

De oprichting van deze oudste rechtsvoorganger van de stichting is openbaar gemaakt in de Staatscourant van zevenentwintig juli negentienhonderdzeven; derhalve is de stichting vanaf die datum werkzaam geweest als instelling, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam.

Zetel

De stichting is gevestigd in de gemeente Rotterdam.

Doel

- De stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting.
- De stichting stelt zich daarbij onder meer ten doel om op de woningmarkt nieuwe eigendoms- en beheervormen te bevorderen en toe te passen, waaronder in het bijzonder begrepen de Koopgarant-bepalingen of andere vormen van beschermde koop of huur.

Werkgebied

De stichting heeft als werkgebied:

- de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs, Bernisse, Bleiswijk, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Maassluis, Ridderkerk, Rotterdam, Rozenburg, Schiedam, Spijkenisse, Vlaardingen en Westvoorne; deze gemeenten vormen samen de regio Rijnmond;
- de gemeenten Alblasterdam, Binnenmaas, Cromstrijen, Dordrecht, Giessenlanden, Gorinchem, Graafstroom, 's-Gravendeel, Hardinxveld-Giessendam, Heerjansdam, Hendrik-Ido-Ambacht, Korendijk, Leerdam, Liesveld, Nieuw-Lekkerland, Oud-Beijerland, Papendrecht, Sliedrecht, Strijen, Zederik en Zwijndrecht; deze gemeenten vormen samen de regio Zuid-Holland-Zuid;
- de gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer; deze gemeenten vormen samen de regio Haaglanden.

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 Energiek BV, Woonbron ZPP Beheer BV en Woonbron ZPP Exploitatie BV. Deze deelnemingen zijn allen ondergebracht in de 100% dochter Woonbron Holding BV. Met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2014 is Woonbron Ontwikkelbedrijf B.V. gefuseerd met Stichting Woonbron. De financiële gegevens van Woonbron Ontwikkelbedrijf B.V. zijn vanaf die datum vermeld bij Stichting Woonbron. Tevens is de niet actieve 100% deelneming Buurtbeheerbedrijf Spijckvliet 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 het hoofdstuk 'Deelnemingen en overige verbindingen' staan de deelnemingen (geconsolideerde deelnemingen en niet-geconsolideerde deelnemingen) en overige verbindingen vermeld. Achterin dit verslag staan de verbindingen in een overzicht gerangschikt naar 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. Zij 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 en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. 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:

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, gebruik makend van taxatiemanagementsysteem (TMS). 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 belemmingen op het complex dit belemmeren.

Gehanteerde complexindeling

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

Herkomst parameters

Ten behoeve van de waardebepaling worden jaarlijks vier algemene parameters vastgesteld in overleg met taxateurs en collega corporaties. 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.

In 2014 is Woonbron aangesloten bij het afstemmingsoverleg van Rotterdamse corporaties over de generieke parameters. Aan dit overleg nemen de volgende corporaties deel: Woonstad, Vestia, Havensteder en Woonvisie Ridderkerk en alle bij deze corporaties aangesloten taxateurs. In het taxatieproces zijn de parameters door de taxateur in het TMS goedgekeurd. Bij afronding van de taxatieronde verstrekt de taxateur een taxatieverklaring waarin de generieke parameters worden bevestigd.

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 (verschillende regio's, 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.

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

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.

Huurincentive

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 (verkoopprijs na aftrek van korting) 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 wordt naast de kosten voor de projecten gefactureerd door derden, tevens een dekking van 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 (uitvoeringsbesluit).

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 disconteringsvoet. 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, indien er wijzigingen van materiële aard heeft plaatsgevonden:

- 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 op zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd, dan wel op lagere reële waarde, bij Stadsherstel Historisch Rotterdam NV vermeerderd met het toegekende stockdividend. De kapitaalbelangen in de deelnemingen zijn opgenomen in het hoofdstuk 'Deelnemingen en overige verbindingen'.

Alle in 2014 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 (eigen vermogen van de deelneming op basis van de grondslagen van stichting Woonbron), doch niet lager dan nihil.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de groep 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.

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 is 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-eenheden;
- 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 (onder andere 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, onder aftrek van een voorziening voor mogelijk oninbaarheid.

Amortisatie rente leningen u/g (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. Het deel van de afkoopsom welke boven de nominale waarde van het financieel actief uitkomt wordt geactiveerd. Deze geamortiseerde rente wordt daarna toegerekend aan het restant van de looptijd van de nieuwe lening. Deze methode is toegepast op zowel de vervroegd afgeloste leningen o/g die daarna zijn geherfinancierd als voor de afkoop van de swap in combinatie met de fixatie van de gekoppelde roll-over 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 gemiddelde inkoopprijs. Per ultimo jaar vindt er een telling van de hoeveelheden plaats, de voorraden worden gewaardeerd op basis van de getelde hoeveelheden maal de gemiddelde inkoopprijs.

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 positieve of negatieve resultaatdeel toegevoegd. Het percentage wordt bepaald 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. Indien op projectniveau het saldo van de gerealiseerde stichtingskosten en de gefactureerde termijnen negatief is, wordt dit saldo verantwoord onder de kortlopende schulden.

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 derden overeengekomen prijs. Voor de sloopobjecten ten behoeve van de herstructurering Groenenhagen-Tuinenhoven in IJsselmonde is deze overeengekomen prijs gelijk aan de boekwaarde bij overdracht verhoogd met de gemaakte 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 uitvoeringsbesluit (go- / no go besluit) tijdens de RvB-vergadering. 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 werden de regio's opnieuw ingericht en is gestart met de implementatie van de deelplannen 'Centraliseren verkopen' en 'Herinrichting staf fase 1'. In 2013 is richting gegeven aan het toekomstig takenveld van de projectontwikkeltak en Woonbron Ontwikkelbedrijf BV is met terugwerkende kracht in 2014 gefuseerd 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 2013 is daar een voorziening van € 9,4 mln. voor getroffen (was € 5,8 mln. 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, dit was noodzakelijk vanwege de fusie met Stichting Woonbron. De voorziening is in 2014 aangepast met € 0,5 mln., dit is nodig vanwege de definitieve reductie die eind 2014 inzichtelijk is gemaakt, door middel van alle goedgekeurde deelplannen.

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 opleidingskosten CAO. 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 treasurywet, 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 ontwikkelen, 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. 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 (IVA) en vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa waren voor Woonbron van toepassing in 2013. Woonbron neemt geen bouwclaims op in de IVA en er is geen sprake van Goodwill. De activering van ontwikkelde automatiseringsmodules wordt regulier afgeschreven met een tussentijdse waardeveranderingen of waardetoetsing.

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.

De regelgeving behelst de volgende fair value verhoudingen voor Woonbron;

	Aangemeld voor 1 november 2011, korting 25%	Aangemeld voor 1 november 2011, korting kleiner dan 25%	Aangemeld na 1 november 2011
Bestaand bezit	1: 2,0	1: 1,5	1 : 1,5
Nieuwbouw	1: 1,5	1: 1,5	1 : 1,5

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 4,5% van de stichtingskosten (exclusief risicoreservering projectrente en algemene kosten (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, periodiek wordt er getoetst of dit toereikend is.

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 Onrendabele top (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.

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 rente 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	2014	2013
Saldo primo	1.269	4.241
Bij: investeringen	858	761
Af: desinvesteringen	-	-480
Af: waardeverandering immateriële vaste activa	-	-1.754
Af: afschrijvingen in het boekjaar	-298	-1.500
TOTAAL ULTIMO	1.828	1.269

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Aanschafwaarde	10.082	9.225
Gecumuleerde afschrijvingen	-6.500	-6.202
Waardeverandering immateriële vaste activa	-1.754	-1.754
TOTAAL	1.828	1.269

De waardeverandering van immateriële vaste activa betreft de afwaardering van activeringen, die inmiddels niet meer in gebruik zijn voor de hedendaagse processen. Investeringen in 2014 betreft het programma IRIS voor het klantcontactcentrum en het programma Taxatie management systeem (TMS) voor waardebesturing.

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	2014	2013
Saldo primo	27.022	22.523
Bij: investeringen	3.414	5.662
Bij: verschuiving van activa in exploitatie naar activa ten dienste van	-910	566
Af: desinvesteringen	-	-208
Af: afschrijvingen in het boekjaar	-2.245	-1.521
TOTAAL ULTIMO	27.280	27.022

Per ultimo 2013 heeft er vanuit de reorganisatie een verschuiving plaatsgevonden in kantoorruimte eigen pand. De regio IJsselmonde/Prins Alexander is in 2014 verhuisd naar een nieuwe locatie De Ooievaar. Het pand aan de Zevenkampsering is in 2014 naar activa in exploitatie verschoven. Voor de aanpassing betreffende het pand aan de A. de Jongweg is in 2014 een sloopbesluit afgegeven en is hierdoor volledig afgeschreven in 2014.

De post investeringen bestaat in 2014 voornamelijk uit de inrichting van diverse kantoorpanden waaronder de Ooievaar, Klant Contact Centrum, Woonbron Makelaars etc.

Vastgoedbeleggingen

3 Commercieel vastgoed in exploitatie

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Reële waarde primo	226.370	202.333
<i>Mutaties in reële waarde</i>		
Mutatie reële waarde	-16.433	-2.795
Mutatie investeringen	-	6.579
Mutatie overheveling van/naar voorraad voor verkoop	-6.901	592
Mutatie overheveling van/naar activa t.d.v. en overige mutaties	-352	-446
Mutatie overheveling van/naar sociaal vastgoed (DAEB naar niet-DAEB)	27.350	31.310
Mutatie desinvesteringen verkopen (vrije verkopen en VOV)	-3.713	-10.571
Mutatie desinvesteringen sloop	-	-632
REËLE WAARDE ULTIMO	226.321	226.370

4 Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Reële waarde primo	2.943.471	3.054.035
<i>Mutaties in reële waarde</i>		
Mutatie reële waarde	114.263	-45.276
Mutatie investeringen	13.541	24.076
Mutatie overheveling van/naar voorraad voor verkoop	3.265	2.155
Mutatie overheveling van/naar activa t.d.v. en overige mutaties	1.379	-2.053
Mutatie overheveling van/naar commercieel vastgoed (DAEB naar niet-DAEB)	-27.350	-31.310
Mutatie desinvesteringen verkopen (vrije verkopen en VOV)	-14.327	-40.277
Mutatie desinvesteringen sloop	-1.250	-17.878
REËLE WAARDE ULTIMO	3.032.993	2.943.471

Totaal tabel 3 en 4 Vastgoed in exploitatie als vastgoedbelegging

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Reële waarde primo	3.169.841	3.256.368
<i>Mutaties in reële waarde</i>		
Mutatie reële waarde	97.830	-48.072
Mutatie investeringen	13.541	30.655
Mutatie overheveling van/naar voorraad voor verkoop	-3.637	2.747
Mutatie overheveling van/naar activa ten dienste van	1.027	-2.499
Mutatie desinvesteringen verkopen (vrije verkopen en VOV)	-18.040	-50.848
Mutatie desinvesteringen sloop	-1.250	-18.510
REËLE WAARDE ULTIMO	3.259.314	3.169.841

Algemene toelichting

De markt voor onroerende goederen is in de tweede helft van 2014 weer voorzichtig aangetrokken. Dit heeft als gevolg dat bepaalde segmenten nog wel een daling hebben laten zien, maar dat er ook al segmenten zijn waar een stijging gerealiseerd werd. Per saldo betekent dit voor het bezit van Woonbron gemiddeld een licht positieve ontwikkeling van de leegwaarde. Ondanks dat het herstel zich nog in een prille startfase bevindt, zijn de toekomstverwachtingen in de markt toch weer wat gunstiger dan vorig jaar.

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.

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

Specificatie mutatie reële waarde (bedragen x € 1.000)		2014
	NOOT	
Mutatie marktwaarde		97.830
Mutaties marktbeleid/marktverwachting:		
Mutatie leegwaarde	1	4.807
Mutatie mutatiegraden	2	17.926
Totaal mutaties marktbeleid/marktverwachting		22.733
Parametermutatie		
Mutatie disconteringsvoet	3	47.647
Mutatie overige parameters (IRS, inflatie e.d.)	4	2.854
Mutatie vrije verkoopwaardestijging	5	30.607
Mutatie markthuurstijging	6	-46.940
Totaal parametermutatie		34.168
Autonome mutatie		
Mutatie leegstand, huur en max. redelijke huur	7	49.226
Mutatie markthuur	8	-2.556
Totaal autonome mutatie		46.670
Overige mutaties		
Effect verhuurderheffing	9	2.485
Effect gebruik nieuw taxatie management systeem	10	-7.122
Overig	11	-1.104
Totaal autonome mutatie		-5.741
MUTATIE REËLE WAARDE		97.830

Mutaties marktbeleid/marktverwachting:

1) Leegwaarde

De leegwaarde van woningen en parkeerplaatsen is de leegwaarde van 2014, 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	Realisatie NVM	Toegepast Woonbron
Delft	EGW	-0,3 %	-0,5 %
	MGW	5,1 %	2,5 %
Dordrecht	EGW	1,0 %	2,0 %
	MGW	0,1 %	2,0 %
Rotterdam	EGW	6,2 %	-3,0 %
	MGW	1,2 %	1,0 %
Spijkenisse	EGW	0,2 %	0,5 %
	MGW	2,6 %	-2,0 %

De gehanteerde indexaties resulteren in een lichte waardestijging van € 4,8 mln. over de gehele portefeuille.

2) Mutatiegraad

De mutatiegraad uitponden en doorexploiteren wordt per cluster bepaald op basis van een vijfjaars 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 2014 is deze bandbreedte gehanteerd van 4,0% tot 8,0%. Het effect hiervan op de marktwaardebepaling betreft € 17,926 mln. positief.

Parametermutatie

3) Disconteringsvoet

De disconteringsvoet bestaat uit een risicovrije 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 en dergelijke). Om tot de totale disconteringsvoet te komen, wordt de IRS opgehoogd met een sectoropslag om te komen tot het basis rendement voor woningbeleggingen.

In 2014 is de basisdisconteringsvoet door de taxateur vastgesteld op 6,60%, bestaande uit een IRS van 1,80% en een sectoropslag van 4,80%.

In de basis disconteringsvoet is rekening gehouden met een opslag van 0,20% voor de onzekerheid over de verhuurderheffing die waarschijnlijk betaald zou moeten worden na drie jaar. De verhuurderheffing 2015 tot en met 2017 is opgenomen in de kasstromen. De percentages voor verhuurderheffing 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 opgenomen, waarmee het financiële effect ongeveer overeenkomt met de uitkomst wanneer de verhuurdersheffing na 2017 op gelijksoortige voet wordt doorgetrokken.

	2014	2013
IRS	1,80 %	1,91 %
Generieke sectoropslag	4,60 %	4,74 %
Opslag Verhuurderheffing	0,20 %	0,15 %
Basis disconteringsvoet	6,60 %	6,80 %

Per saldo is de basis disconteringsvoet gedaald met 0,20%, met een stijging van de marktwaarde van € 47,647 mln. tot gevolg.

4) Overige parameters

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

	2014	2013
Prijsinflatie	2,00 %	2,16 %
Looninflatie	2,00 %	2,03 %
Bouwkosten	3,00 %	3,08 %

In de verwachte ontwikkeling van het prijsniveau zijn kleine aanpassingen doorgevoerd. Per saldo brengt deze mutatie een stijging van € 2,8 mln. van de marktwaarde met zich mee.

5) Vrije verkoopwaardestijging

Hier is de verwachting voor de komende jaren aangepast naar het nieuwe niveau op basis van de inschatting van de markt. Op deelpartefeuille niveau is met de taxateur een inschatting van de toekomstige leegwaarde gemaakt. Er is met name gekozen onderscheid te maken tussen Rotterdam-Noord en Rotterdam-Zuid aangezien deze woningmarkten duidelijk verschillende ontwikkeling laten zien. Op lange termijn is de verwachting dat in alle gebieden de waardeontwikkeling op het niveau van inflatie zal komen.

De toekomstverwachtingen zijn licht positiever dan in de waarderingen in 2013. Per saldo brengt deze mutatie een stijging van € 30,607 mln. van de marktwaarde met zich mee.

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6 >
2013	0,0%	1,0%	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%
2014 Delft	0,0%	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
2014 Dordrecht	0,0%	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
2014 Rotterdam Noord	0,5%	1,0%	1,8%	2,0%	2,0%	2,0%
2014 Rotterdam Zuid	0,0%	0,3%	0,8%	2,0%	2,0%	2,0%
2014 Spijkenisse	0,0%	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

6) Mutatie huurstijging

De huurstijgingen naar de toekomst zijn lager dan in 2013. De mogelijkheden om boven inflatie te verhogen zijn beperkt en alleen nog voor 2015 ingerekend. Het effect op de marktwaarde bedraagt € 46,94 mln. negatief.

Autonome mutatie

7) Mutatie leegstand, huur en maximaal redelijke huur

Als gevolg van de reguliere jaarlijkse huurverhoging en de harmonisatie van huren bij mutatie, stijgt jaarlijks de huur. Deze huur geldt dan als nieuwe startwaarde voor de toekomstige kasstromen, met als positief effect € 49,226 mln.

8) Mutatie markthuur

De markthuur bij woningen wordt bepaald als een percentage van de leegwaarde dat per segment bepaald wordt. In 2014 zijn een klein aantal van deze percentages aangepast met een effect van € 2,556 mln. negatief als gevolg.

Overige mutaties

9) Verhuurderheffing

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

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 0,20% opgenomen. De verhuurderheffing 2015 tot en met 2017 zijn opgenomen in de kasstromen. In de marktwaarde primo boekjaar zat opgenomen de verhuurdersheffing 2014 tot en met 2017. Financieel effect voor de marktwaarde van € 2,485 mln, komt voort uit het wegvallen van de kasstroom van de verhuurdersheffing van 2014.

10) Effect gebruik nieuw taxatiemanagementsysteem (TMS)

In 2014 is een nieuw taxatiemanagementsysteem (TMS) in gebruik genomen. Tot 2013 werd de marktwaarde bepaald met behulp van IPD. Het nieuwe systeem geeft ons meer inzicht in de bepaling van onze marktwaarde.

De berekeningen in TMS wijken op een aantal onderdelen af van de berekeningen in IPD. De afwijkingen hebben te maken met het niveau van differentiatie van onder andere mutatiegraden, VEX-type en markthuurbepaling. Daarnaast zijn er enkele verschillen in de wijze van calculeren. Zo werden de niet geliberaliseerde contracten in IPD direct afgetopt op maximaal redelijk, maar in TMS wordt het lopende contract gerespecteerd en wordt pas na mutatie afgetopt bij een nieuw huurcontract. Ook bij de bepaling van de eindwaarde is er een iets andere insteek. Daar waar deze waarde in IPD wordt bepaald op basis van een ingevoerde exit yield, berekent TMS de exit yield op basis van de doorgezette exploitatie.

Deze verschillende afwijkingen zorgen gezamenlijk voor een relatief beperkt effect op de marktwaarde van € 7,122 mln. Dit betreft een eenmalige afwijking.

Bedrijfswaarde

Het verloop van de bedrijfswaarde van de totale vastgoedportefeuille bedraagt:

Bedragen x € 1.000	2014
Bedrijfswaarde primo	1.961.367
<i>Mutaties in bedrijfswaarde</i>	
Mutatie bedrijfswaarde in resultatenrekening	
Mutatie investeringen (enkelvoudig)	5.358
Overheveling naar voorraad voor verkoop (Schiehal)	-7.130
1) Mutatie desinvesteringen verkopen	-12.026
2) Mutatie desinvesteringen sloop	-1.244
Waarde mutatie bedrijfswaarde (zie specificatie)	-34.986
BEDRIJFSWAARDE ULTIMO	1.911.338

Specificatie waarde mutatie bedrijfswaarde

Bedragen x € 1.000	2014
(Des)investeringsbeleid	
3) Mutatie verkoopbeleid	25.111
4) Mutatie verhuurbeleid	24.923
Mutatie sloopbeleid	3.043
Totaal mutatie	53.077
Mutaties exploitatiekosten- en opbrengstenprognoses	
5) Mutatie onderhoudsprognose	-16.905
Mutatie exploitatielasten (inclusief VvE-bijdrage)	11.890
Mutatie verkoopopbrengsten o.b.v. nieuwe aanvangswaarde verkooprijzen	-245
Mutatie huurderverwachting	-35.161
6) Mutatie wettelijke heffingen	55.276
Mutatie grondwaarde	2.763
Totaal mutatie	17.618
Parameterwijzigingen	
7) Gewijzigde levensduur	4.554
8) Overige parameterwijzigingen	-116.599
Totaal mutatie	-112.045
Autonome mutatie	
9) Opschuiven kasstromen	96.425
10) Vervallen jaarlaag	-99.393
11) Toevoegingen (des)investeringen jaar 5	9.333
Totaal mutatie	6.364
TOTAAL WAARDE MUTATIE BEDRIJFSWAARDE	-34.986

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 meestal 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 worden gestoken om de eenheden leeg te krijgen) is de marktwaarde korte tijd voor sloop nog aanmerkelijk hoger dan de bedrijfswaarde.

3) Mutatie verkoopbeleid

De verhoging van de bedrijfswaarde komt voort uit het hoger aantal verkopen (met name vrije verkopen) gepland voor de komende jaren. Woonbron verschuift bewust de inzet van verkopen onder voorwaarden naar vrije verkopen 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 in de huurverhoging als de verhuurdersheffing vanuit de kabinetsplannen. Vorig jaar werd nog rekening gehouden met een extra huurverhoging tot en met 2016 van respectievelijk 1,5%, 2,5% en 4,0% boven inflatie. In de huidige bedrijfswaardeberekening wordt rekening gehouden met een extra huurverhoging tot en met 2017 van 1,5% boven inflatie.

Daarnaast geldt echter dat er, voor bestaande huurders, niet meer wordt afgetopt op streefhuur (uiteraard wel op maximaal redelijke huur). Het gezamenlijke effect van deze aanpassingen is een € 45,3 mln. hogere bedrijfswaarde. De bevrozing van de IHS-grens voor de eerste drie jaar beperkt weer de huurverhogings- en harmonisatiemogelijkheden. Het effect op de bedrijfswaarde hiervan bedraagt € 20,4 mln. negatief. Per saldo voor dit onderdeel derhalve een gunstiger bedrijfswaarde van € 24,9 mln. (€ 45,3 mln minus € 20,4 mln).

5) 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 € 1.319,- wordt nu € 1.345,-).

6) Mutatie wettelijke heffingen

Zoals reeds vermeld, werd in de vorige jaren 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. De toekomstige projectontwikkeling in Rotterdam-Zuid (NPRZ) is niet in de bedrijfswaardeberekening van 2014 meegenomen. Veiligheidshalve is daarom in de bepaling van de bedrijfswaarde geen rekening gehouden met mogelijke korting op de verhuurderheffing.

7) Gewijzigde levensduur

Ogenschijnlijk is er 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.	+ € 8,6 mln
Woningen zonder investeringsplan minimaal 10 jaar	Het jaaropvolgend wordt feitelijk de duur met 1 jaar opgehoogd.	+ € 5,1 mln
Complexen uit verkoopprogramma	Bij betreffende complexen wordt het minimum van 30 jaar teruggezet naar de verwachte restant levensduur	-/- € 9,1 mln

8) Overige parameterwijzigingen

Lagere inschatting van de inflatie voor de eerste drie jaar lijkt op zich gunstig voor de bedrijfswaarde. Het effect op de kosten is inderdaad € 6,5 mln. gunstiger. De huurverhoging is echter gekoppeld aan de inflatie en ondervindt hiervan dus ook de effecten ter hoogte van € 108,5 mln. negatief. Daarbij levert een iets lagere inschatting van de mutatiegraad eveneens een € 14,6 mln. lagere bedrijfswaarde op. Per saldo een verlaging van de bedrijfswaarde van € 116,6 mln.

9) 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 31-12-2014, bepaald bij de vorige jaarrekening (€ 2,0 miljard).

10) Vervallen jaarlaag

De vervallen jaarlaag betreft het effect van het achterlaten van de exploitatie van het jaar 2014.

11) 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	2014	2013
Saldo primo	846.329	821.453
Mutatie uit terugkopen	-37.457	-36.668
Mutatie uit verkopen	47.930	90.763
Mutatie uit waardeveranderingen	2.987	-29.219
TOTAAL ULTIMO	859.789	846.329

Teruggekocht in bezit ten behoeve van wederverkoop VOV

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Saldo primo	20.411	17.747
Mutatie uit terugkopen	37.412	38.773
Mutatie uit wederverkopen VOV	-29.798	-33.994
Mutatie uit wederverkopen vrij	-1.463	-
Mutatie uit terug in huur	-3.746	-2.116
TOTAAL ULTIMO	22.817	20.411

In 2014 zijn 457 eenheden teruggekocht en 496 eenheden verkocht onder voorwaarden (inclusief wederverkopen en nieuwbouw).

Voor de bepaling van de waardestijging c.q. daling bij verkopen onder voorwaarde wordt gebruik gemaakt van dezelfde leegwaardeontwikkelingspercentages die ook voor de marktwaarde gehanteerd wordt. Eind 2014 zijn er in totaal 9.173 eenheden verkocht onder voorwaarden, 290 eenheden zijn teruggekocht en nog niet wederverkocht. In beginsel geldt de bedoeling om deze teruggekochte Koopgarant- en Koopcomfort eenheden ook in deze vormen weer weder te verkopen.

6 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vastgoedbeleggingen

Bedragen x € 1.000	31-12-2014	31-12-2013
Geboekte kosten projecten	4.876	3.612
Rente tijdens de bouw	3	313
TOTAAL	4.879	3.925

Bedragen x € 1.000	31-12-2014	31-12-2013
Saldo primo	3.925	54.594
Bij: bruto investeringen	14.759	39.473
Af: subsidie	-485	-225
Bij: toegerekende renten	3	313
Af: verkooptermijnen	-	-3.620
Af: overheveling naar activa in exploitatie	-7.936	-32.080
Af: overheveling naar onderhanden werk	997	-10.916
Af: onttrekking van voorziening onrendabele toppen	-14.118	-29.840
Af: projectresultaten	7.734	-11.434
Af: afwaardering projectkosten	-	-2.339
TOTAAL ULTIMO	4.879	3.925

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. Het positieve projectresultaat komt voor een groot deel van een gunstiger waardering bij oplevering dan voorcalculatorisch bepaald, voorbeeld project Schiemond fase 4.

Financiële vaste activa

7 Deelnemingen in verbonden maatschappijen

Bedragen x € 1.000	Waarderingsgrondslagen	31-12-2014	31-12-2013
GOM ZPP II CV	Netto Vermogenswaarde	13.507	13.605
NV stadsherstel Historisch Rotterdam	Netto Vermogenswaarde	243	243
NV Stadsherstel Drechtsteden	Historische Kostprijs	661	661
WOM Mathenesserkwartier BV	Netto Vermogenswaarde	896	896
Warmtebedrijf Infra NV	Historische Kostprijs	1.000	1.000
Warmtebedrijf Delft	Historische Kostprijs	-	8
TOTAAL ULTIMO		16.307	16.413

8 Latente belastingvordering(en)

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Saldo primo	43.384	23.634
Mutatie vanuit fiscaal resultaat	-9.990	19.011
Mutatie vanuit (tijdelijk verschil waardering fiscaal/commercieel)	2.941	739
TOTAAL ULTIMO	36.335	43.384

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 (onder andere 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. Met als gevolg dat het een tijdelijk verschil betreft, wat door de lange afwikkeltermijn, contant gemaakt, naar nihil tendeert.

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 € 6,6 mln. debet en zouden daarmee een latente belastingvordering vertegenwoordigen van € 1,7 mln. Dit wordt bij de compensatieruimte die is ontstaan uit de negatieve fiscale resultaten gevoegd.

Het cumulatieve compensabele verlies per ultimo 2013 bedroeg € 161,5 mln. Het fiscale resultaat voor 2014 bedraagt € 22,7 mln. positief.

Op basis van het fiscaal resultaat van 2014, de berekende fiscaal resultaten van 2008 tot en met 2013 en de benoemde waarderingsverschillen tussen de commerciële en fiscale balans, is de actieve Vpb latentie verlaagd van € 43,4 mln. naar € 36,3 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	2014	2013
Saldo primo	1.397	3.082
Toevoeging	-	453
Aflossing lening	-	-1.737
Aflossing	-103	-400
TOTAAL ULTIMO	1.295	1.397

Specificatie leningen

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Stichting Exploitatie Kantoorpand	809	809
Stichting Welzijn Hoogvliet	154	189
Leningen personeel	34	31
Leningen VVE	298	369
TOTAAL ULTIMO	1.295	1.397

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

De leningen aan verbindingen betreffen:

Verbinding	Bedrag	Condities	Zekerheden
St. Welzijn (Hoogvliet)	153.898	Annuïtair, rente 3,5% tot 30-10-2018	Geen
St. Exploitatie kantoorpand	808.906	Fixe, rente 4,25%	Geen
TOTAAL	962.804		

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

De lening aan stichting 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	2014	2013
Saldo primo	40.609	35.828
Toevoeging	27.691	20.648
Aflossing	-1.812	-9.810
Afwaardering	-21.944	-6.056
TOTAAL ULTIMO	44.544	40.609

De post 'Overige vorderingen' bestaat uit amortisatie rente leningen, margin calls, WestCord, certificaten WIF.

Bedragen x € 1.000	Amortisatie rente leningen u/g	Margin Calls	WestCord	Certificaten WIF	Totaal
Balans per 1-1-2014	856	10.040	13.070	16.643	40.609
Toevoeging	18.000	8.790	-	901	27.691
Aflossing/afschrijving	-361	-830	-621	-	-1.812
Overige mutaties	-	-18.000	-	-3.944	-21.944
BALANS PER 31-12-2014	18.495	-	12.449	13.600	44.544

In 2014 is de derivaat Margin Call afgelost en omgezet naar amortisatierente leningen u/g.

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 is over 2012 tot en met 2014 geen rente-uitkering op de certificaten mogelijk geweest en is de vaste rente over deze jaren (€ 2,6 mln) 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. In 2014 is de toekomst van het WIF onzeker, daarom kiest Woonbron er voor om rekening te houden met de verkoop van het bezit door het WIF. Dat betekent dat Woonbron de waarde van haar vordering op het WIF (incl. te ontvangen rentevergoeding) afwaardeert met € 3,9 mln. tot € 13,6 mln.

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. Omdat het financiële voordeel van 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.

11 Activa en vastgoed bestemd voor de verkoop

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Vastgoed bestemd voor de verkoop, woningen	674	1.057
Voorraad De Schiehal	5.676	-
Voorraad De Rotterdam	-	-
TOTAAL ULTIMO	6.350	1.057

11A Vastgoed bestemd voor de verkoop

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Saldo primo	1.057	1.111
Mutaties	-383	-53
TOTAAL ULTIMO	674	1.057

De voorraad woningen voor verkoop van € 0,7 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 / Schiehal

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Saldo primo ss Rotterdam	-	18.471
Overheveling van materiële vaste activa naar vastgoed bestemd voor verkoop (De Schiehal)	5.676	-
Afwaardering/Vervreemding ss Rotterdam	-	-18.471
TOTAAL	5.676	-

In juni 2013 heeft de daadwerkelijk transactie van de aandelen Rederij De Rotterdam plaatsgevonden. Woonbron heeft het voornemen om De Schiehal (vastgoed verantwoord onder Woonbron Holding B.V.), te verkopen. Ultimo 2014 zijn de onderhandelingen van start gegaan.

12 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Saldo primo	1.134	5.875
Bij: investeringen	407	364
Af/Bij: overheveling voorraad verkopen	-511	-
Af/Bij: overheveling onderhanden werk	-	-5.105
Af/Bij: waardering onrendabel deel	201	-
TOTAAL ULTIMO	1.230	1.134

13 Onderhanden werk eigen onderhoudsdienst

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Onderhanden werk eigen onderhoudsdienst	458	592
TOTAAL	458	592

14 Overige voorraden

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Saldo primo	698	913
Mutaties	58	-215
TOTAAL ULTIMO	756	698

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	2014	2013
Saldo primo	3.725	2.069
Overheveling van schuldpositie		-
Bij: investeringen	28	25.584
Af: verkooptermijnen		-37.796
Overheveling van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		16.022
Bij/af: projectresultaat	-21	-2.155
TOTAAL ULTIMO	3.732	3.725

Bedragen x € 1.000	2014
Waarde verricht werk > gefactureerde termijnen	3.732
Waarde verricht werk < gefactureerde termijnen	-
TOTAAL	3.732

16 Onderhanden projecten herstructurering

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Saldo primo	4.471	4.471
Overdracht aan Ontwikkelbedrijf Rotterdam	-	-
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	2014	2013
Achterstanden	7.354	7.331
Afwaardering voor oninbaar geachte vorderingen	-3.768	-4.025
TOTAAL	3.587	3.306

Verloop afwaardering voor oninbaar geachte vorderingen:

Bedragen x € 1.000	31-12-2014	31-12-2013
Afwaardering primo	-4.025	-4.685
Afboeking derving oninbaar	3.331	2.810
Mutatie vanuit wijziging samenstelling huurachterstanden	-3.074	-2.149
TOTAAL ULTIMO	-3.768	-4.025
Voorstanden per ultimo	5.386	4.472

Oninbaar geachte vorderingen

In 2014 is de achterstand opgelopen met € 23.000 (€ 7,354 mln. - € 7,331 mln.) ten opzichte van 2013. Daarentegen hebben we in 2014 in totaal € 3,3 mln. (2013 € 2,8 mln.) werkelijk als oninbaar afgeboekt ten laste van de voorziening oninbaar en € 3,1 mln. (2013 € 2,1 mln.) hebben we moeten toevoegen aan de voorziening in verband met nieuwe oninbare vorderingen.

18 Gemeenten

Bedragen x € 1.000	31-12-2014	31-12-2013
Debiteuren	8	15
TOTAAL	8	15

19 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Bedragen x € 1.000	31-12-2014	31-12-2013
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	330	326
TOTAAL	330	326

20 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Bedragen x € 1.000	31-12-2014	31-12-2013
Belastingen en premies sociale verzekeringen	24	24
TOTAAL	24	24

21 Overige vorderingen

Bedragen x € 1.000	31-12-2014	31-12-2013
Debiteuren	6.005	8.611
Afwaardering voor oninbaar geachte vorderingen	-1.815	-1.544
TOTAAL	4.190	7.067

Dit zijn onder andere debiteuren zoals VvE's en WestCord.

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. Deze overeenkomst is een vordering op WestCord en is vanaf 2013 verantwoord onder de post overige vorderingen.

22 Overlopende activa

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Nog te ontvangen projecten	1.007	838
Nog niet vervallen rente	1	-
Door te belasten aan derden	792	1.831
Verzekeringen	-	6
Nog te ontvangen subsidie	4	-
Vooruitontvangen facturen	423	1.708
Overige	339	325
TOTAAL	2.566	4.707

Resultaat looptijd korter dan 1 jaar. Nog te ontvangen projecten, zijn voornamelijk de afwikkeling van projecten in Hoogvliet (Campus, Heijse Kade en Keizermantelweg).

23 Liquide middelen

Bedragen x € 1.000	31-12-2014	31-12-2013
Kas	29	37
Bank	32.958	37.985
Geld onderweg	1	18
TOTAAL	32.988	38.040

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

Passiva

Eigen vermogen

24-25 Groepsvermogen

Bedragen x € 1.000	31-12-2014	31-12-2013
Groepsvermogen	1.974.939	1.860.863

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 herstructureringen

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Saldo primo	23.653	54.750
Bij: dotatie/-nieuwe besluiten	6.457	11.572
Af: overboeking naar activa in ontwikkeling	-14.447	-42.668
TOTAAL	15.662	23.653

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

27 Voorziening pensioenen

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Saldo primo	1.344	1.528
Bij: dotatie	64	78
Af: onttrekkingen	-129	-262
TOTAAL	1.278	1.344

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 basis van contante waarde en heeft een gemiddelde looptijd van circa tien jaar. In 2014 is er een dotatie gedaan aan de voorziening van € 64.000. In 2014 is deze voorziening verlaagd op basis van betaalde premies (€ 54.000) en tevens verlaagd op basis van betaalde premies van € 75.000 voor prepensioen. 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.

28 Voorziening reorganisatiekosten

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Saldo primo	6.112	8.705
Bij: dotatie	500	3.600
Af: onttrekkingen	-3.408	-6.193
TOTAAL	3.204	6.112

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) en in 2014 met € 0,5 verhoogd. Naar verwachting is de looptijd twee jaar. Zie pagina 16 reorganisatievoorziening voor meer informatie over de reorganisatie.

29 Overige voorzieningen

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Saldo primo	2.972	2.306
Bij: dotatie	2.238	924
Af: onttrekkingen	-968	-259
TOTAAL	4.187	2.972

De post 'Overige voorzieningen' bevat 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. 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. Per ultimo 2014 wordt het Woonhotel gewaardeerd conform de liquidatiebalans. Het Woonbron aandeel in de liquidatiewaarde bedraagt € 1,7 mln. negatief en is als voorziening opgenomen. De verkoop van het Woonhotel heeft eind januari 2015 plaatsgevonden.

Langlopende schulden

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

30 Schulden/leningen overheid

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Saldo primo	59.066	101.227
Bij: nieuwe storting	-	-
Af: reguliere aflossing	-3.141	-8.336
Af: vervroegde aflossingen	-20.921	-33.825
TOTAAL LENINGEN ULTIMO	35.004	59.066
Overheveling aflossing komend jaar naar kortlopende schulden	-2.455	-24.062
	32.549	35.004

Verantwoording langlopende leningen overheid

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

Bedragen x € 1.000	31-12-2014	31-12-2013
Leningen o/g <= 5 jaar	5.973	22.847
Leningen o/g > 5 jaar	29.030	36.219
TOTAAL	35.004	59.066

Bovenstaande bedragen zijn gebaseerd op de einddata en het pro-resto saldo van de leningen per ultimo 2014.

	2014	2013
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille inclusief rentederivaten per ultimo	4,48%	4,68%

31 Schulden/leningen kredietinstellingen

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Saldo primo	1.352.208	1.361.760
Bij: nieuwe storting	86.700	83.000
Af: reguliere aflossing	-71.018	-92.552
Af: vervroegde aflossingen	184	-
TOTAAL LENINGEN ULTIMO	1.367.706	1.352.208
Overheveling aflossing komend jaar naar kortlopende schulden	-52.366	-41.209
	1.315.340	1.310.998

De leningenportefeuille per ultimo 2014 bestaat uitsluitend uit geborgde leningen. Alle ongeborgde leningen zijn in 2014 geheel afgelost. Het naar kortlopende schulden overgeheveld bedrag betreft het totaal van periodieke aflossingen, eindaflossingen en vervroegde aflossingen in 2015.

Verantwoording langlopende leningen kredietinstellingen

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

Bedragen x € 1.000	31-12-2014	31-12-2013
Leningen o/g <= 5 jaar	186.215	185.417
Leningen o/g > 5 jaar	1.181.491	1.166.791
TOTAAL	1.367.706	1.352.208

	2014	2013
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille inclusief rentederivaten per ultimo	3,71%	3,71%
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille exclusief rentederivaten per ultimo	2,92%	2,85%

32 Verplichtingen uit hoofde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Saldo primo	852.271	817.861
Mutatie uit terugkopen	-38.059	-36.918
Mutatie uit verkopen	47.930	90.741
Mutatie uit waardeveranderingen	2.077	-19.413
TOTAAL ULTIMO	864.219	852.271

In 2014 zijn 457 eenheden teruggekocht en 496 eenheden verkocht onder voorwaarden (inclusief wederverkopen en nieuwbouw). Voor de bepaling van de waardeverandering c.q. daling bij verkopen onder voorwaarde worden dezelfde richtlijnen gehanteerd als bij marktwaarde. Eind 2014 zijn er in totaal 9.173 eenheden verkocht onder voorwaarden.

33 Overige schulden

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Saldo primo	1.162	1.148
Mutatie waarborgsommen	24	17
Mutatie rente waarborgsommen	-1	-4
TOTAAL ULTIMO	1.185	1.162

Kortlopende schulden**34 Schulden aan kredietinstellingen /overheid**

Bedragen x € 1.000	31-12-2014	31-12-2013
Overheveling aflossing komend jaar van langlopende leningen overheid	2.455	24.062
Overheveling aflossing komend jaar van langlopende leningen kredietinstellingen	52.366	41.209
TOTAAL SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN/OVERHEID	54.821	65.271

35 Schulden aan leveranciers

Bedragen x € 1.000	31-12-2014	31-12-2013
Totaal schulden aan leveranciers	5.357	6.890
TOTAAL SCHULDEN AAN LEVERANCIERS	5.357	6.890

36 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Bedragen x € 1.000	31-12-2014	31-12-2013
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	31-12-2014	31-12-2013
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.766	4.473
TOTAAL BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN	2.766	4.473

Dit betreft onder andere overdrachtsbelasting, loonheffing en BTW.

38 Schulden ter zake van pensioenen

Bedragen x € 1.000	31-12-2014	31-12-2013
Schulden ter zake van pensioenen	650	667
TOTAAL SCHULDEN TER ZAKE VAN PENSIOENEN	650	667

39 Overige schulden

Bedragen x € 1.000	31-12-2014	31-12-2013
Kasgeldleningen	-	5.683
Overige	147	151
TOTAAL OVERIGE SCHULDEN	147	5.834

Per 31 december 2014 bedroeg de doorlopende 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	31-12-2014	31-12-2013
Overige verplichtingen/overig	31.518	31.672
Voorstanden huurdebiteuren	5.395	4.133
Te betalen interest	21.453	22.038
TOTAAL OVERLOPENDE PASSIVA	58.365	57.843

Specificatie overige verplichtingen/overig

	31-12-2014	31-12-2013
Nog te betalen inzake onderhoud	3.264	2.135
Nog te betalen inzake projecten	18.287	20.435
Nog te betalen inzake salaris/pensioen/sociale lasten	312	20
Vooruit ontvangen huurtoeslagen	-	375
Overlopende vakantie-uren	1.857	1.771
Af te rekenen met Beheergroepen	102	121
Nog te betalen kosten leefbaarheid	263	187
Nog te betalen inzake servicekosten	2.397	2.377
Nog te ontvangen facturen uitzendkrachten	149	63
Nog te betalen diverse	1.168	1.515
Nog te betalen erfpacht	441	441
Nog te betalen zakelijke lasten	641	528
Overige	2.637	1.704
TOTAAL OVERIGE VERPLICHTINGEN/OVERIG	31.518	31.672

Nog te betalen projecten:

Totaal overige verplichtingen heeft 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'.

Een belangrijk onderdeel van het bedrag € 18,3 mln betreft de verplichting van Gem Poptahof voor een bedrag van € 10,6 mln. met betrekking tot de grondexploitatie. Het restant € 7,7 mln (€ 18,3 minus € 10,6 mln) betreft integratieheffingen af te rekenen voor een bedrag van € 1,9 mln., en nog te betalen projectkosten van reeds opgeleverde projecten in de regio Delfshaven € 1,3 mln., regio Hoogvliet € 1,7 mln. en de overige regio's € 2,8 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 € 2,9 mln. Van deze verplichting valt € 1,8 mln. binnen de periode van vijf jaar. Hiervan is een verplichting van circa € 1,2 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 2015 door SPW gepubliceerde voorlopige dekkingsgraad per 31 december 2014 bedraagt 114,1%. Dit is boven de minimale dekkingsgraad van 105%. Conform de landelijke afspraken zijn vooralsnog geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Per 31 december 2014 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.

Het WSW-obligo voortkomend uit de WSW-borging van de leningen bedraagt per 31 december 2014 € 51,3 mln. Woonbron heeft een volmacht ten gunste van het WSW verstrekt voor een hypothecaire inschrijving.

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 € 12 mln. (in 2013 was de restantverplichting € 10 mln.).

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 ZPP Beheer BV, Woonbron ZPP Exploitatie BV en Woonbron Energiek BV. Voor Woonbron geldt daarmee inzake de Vennootschapsbelasting hoofdelijke aansprakelijkheid. Voor de btw geldt geen fiscale eenheid meer na de fusie met Woonbron ONtwikkelbedrijf B.V.

Onderhoudsfondsen VvE's

Woonbron had in 2014 circa 12.750 eenheden in VvE's in bezit. In 2014 zijn voor deze VvE's de jaarrekening 2013 en daarbij behorende onderhoudsfondsen voor 2014 en verder vastgesteld. Totaal is hierin voor circa € 72,4 mln. aan onderhoudsfondsen opgenomen, waarvan het aandeel van het bezit van Woonbron circa € 46,9 mln. bedraagt (voor 2013 € 67,0 mln. aan onderhoudsfondsen en waarvan het aandeel van het bezit circa € 43,8 mln Woonbron)

VOF's

Woonbron neemt deel in Vastgoed Woonhotel VOF. Woonbron draagt hoofdelijke aansprakelijkheid voor elke deelname in een VOF. Zie 'Deelnemingen en overige verbindingen'. Eind januari 2015 is het Woonhotel verkocht.

First Metro Durban DIGH

Woonbron heeft een borgstelling gedaan van € 657.241, waarvan € 64.738 door Qua Wonen wordt gedekt, afgegeven aan de BNG bank ten behoeve van een First Metro verstrekte geldlening. In 2015 zal naar waarschijnlijkheid de borgstelling die Woonbron heeft verstrekt ten behoeve van First Metro in Durban komen te vervallen in verband met een verkoop.

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.

Gitre heeft als zekerheid voor haar tegenvordering een concerngarantie 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. Bij vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonbron risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Bij vastrentende vorderingen en schulden loopt Woonbron risico ten aanzien van de marktwaarde. Woonbron heeft in de periode tussen 1999 en 2012 een derivatenportefeuille opgebouwd ter afdekking van het renterisico van variabelrentende langlopende leningen. Ten aanzien van het afdekken van renterisico's op vorderingen zijn en worden geen derivaten afgesloten.

De huidige derivatenportefeuille (zestien contracten verdeeld over vier tegenpartijen) bestaat uitsluitend uit renteswaps (payer swaps) 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:

- een vaste rentebetaling;
- een variabele renteontvangst (in het algemeen Euribor zonder opslag).

Door de rollover-lening en de swap te koppelen, wordt een rentetypisch vaste lening gecreëerd. Immers: de Euribor renteontvangst van de swap compenseert de Euribor rentebetaling van de rollover-lening.

Aangezien de rollover-leningen nominaal worden gewaardeerd (dat wil zeggen: niet tegen marktwaarde), is marktwaardewaardering voor de derivaten niet gewenst. Voor alle derivaten wordt daarom kostprijshedge-accounting toegepast. Dit betekent dat de derivaten tegen de nominale waarde (€ 0) worden meegenomen. Woonbron kiest voor kostprijshedge-accounting aangezien de doelstelling van de derivaten is om het renterisico op variabele rentefinanciering af te dekken. Kostprijshedge-accounting wordt toegepast op basis van individuele leningen, wat betekent dat er sprake is van aansluiting tussen de modaliteiten van de derivaten en de leningen. Deze modaliteiten zijn vastgelegd in de originele leningen- en derivatencontracten. De koppeling tussen derivaat en lening is nagenoeg volledig, waarmee de effectiviteit als voldoende wordt bestempeld.

In 2014 zijn geen nieuwe rentederivaten door Woonbron afgesloten. Het uitstaande en opgenomen volume aan variabelrentende leningen bedraagt per ultimo 2014 € 329,0 mln. (was € 359,0 mln. per ultimo 2013). De nominale waarde van de derivatenportefeuille bedraagt € 304,0 mln. (was € 334,0 mln. per ultimo 2013). Er is een verschil tussen het volume aan variabelrentende leningen (€ 329,0 mln.) en het volume aan derivaten (€ 304,0 mln.), aangezien van één variabelrentende lening (met een volume van € 25 mln.) het renterisico niet is afgedekt met een derivaat. Per jaareinde is 21,7% (was 23,7% per ultimo 2013) van de leningenportefeuille met derivaten afgedekt.

Woonbron heeft per jaareinde geen derivaten meer waarvoor een Credit Support Annex (CSA) is overeengekomen. In een CSA komen partijen overeen om (een deel van) de negatieve marktwaarde als onderpand storten, indien en zodra deze boven een bepaald drempelbedrag komt. Dit betreft een wederzijdse verplichting. Het enige derivaat met CSA dat Woonbron ultimo 2013 nog had (€ 30 mln. nominaal) is in 2014 afgekocht. Het hieraan gekoppelde leningvolume is omgezet van variabel- naar vastrentend. Dit betekent ook dat Woonbron per 31 december 2014 geen saldo meer

heeft aan verstrekt onderpand (dit saldo bedroeg € 10,0 mln. per ultimo 2013).

De marktwaarde van de derivatenportefeuille per 31 december 2014 bedraagt €146,7 mln. negatief (was € 73,3 mln. negatief per ultimo 2013). Indien de rentecurve op korte termijn met 100 basispunten daalt ten opzichte van het niveau van 31 december 2014, neemt de totale negatieve marktwaarde van de totale derivatenportefeuille met € 98,8 mln toe. Indien de rentecurve op korte termijn met 200 basispunten daalt ten opzichte van het niveau van 31 december 2014, neemt de totale negatieve marktwaarde van de totale derivatenportefeuille met € 237,2 mln toe.

Woonbron voldoet aan artikel 8 van de Beleidsregels derivaten, dat wil zeggen de 2% stresstest, en is geslaagd voor de stresstests die door het CFV zijn gehouden ten aanzien van het liquiditeitsrisico op derivaten. De laatste stresstest van het CFV dateert van 16 juni 2014. Door de afkoop van het enige derivaat met CSA hoeft er geen liquiditeitsbuffer meer te worden aangehouden om aan een mogelijke korte termijnverplichting te kunnen voldoen.

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

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

De negatieve marktwaarde van de contracten met mandatory breaks bedraagt per 31 december 2014 € 83,0 mln.

Woonbron tracht het kredietrisico (het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Woonbron kunnen voldoen) te beperken door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen. Ook dienen financiële instellingen te voldoen aan de kredietwaardigheidseisen (rating) uit het treasury statuut: een tegenpartij dient door tenminste twee van de drie rating agencies een kredietclassificatie te hebben ontvangen van minimaal single A. Hierbij wordt aangesloten bij hetgeen daarover in de 'Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting' is opgenomen. Eén van de tegenpartijen waar Woonbron derivaten heeft afgesloten, voldoet op dit moment niet aan de kredietwaardigheidseisen. Aangezien de marktwaarde van deze derivaten voor Woonbron negatief is, is het risico voor Woonbron op deze tegenpartij beperkt en zijn er op dit moment geen maatregelen nodig.

Woonbron heeft geen swaps afgesloten ter dekking van toekomstige investeringen.

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

Tot slot heeft Woonbron in haar leningenportefeuille vijftienvijf zogenaamde basisrenteleningen met een totaal volume van € 545,1 mln. Deze basisrenteleningen kenmerken zich door een langlopende vaste rente vermeerderd met een voor een kortere periode overeengekomen kredietopslag. In de basisrenteleningen 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 2014 van € 267,5 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 2014 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 gebruik 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. In 2014 zijn geen besluiten genomen buiten de kaders van het treasury statuut of treasury jaarplan.

Bij de besluitvorming, uitvoering en toetsing van transacties geldt een duidelijke functiescheiding. Over de uitvoering van transacties op het gebied van treasury 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 manager Finance & Control een uitgebreide rapportage opgesteld, als onderdeel van de kwartaalrapportage, waarin aan de bestuurder verantwoording wordt afgelegd, die besproken wordt in de treasury commissie en de auditcommissie.

Toelichting geconsolideerde winst- en verliesrekening

Algemeen

Het totaalresultaat van Woonbron wordt sterk beïnvloed door de resultaatseffecten van de waarderingen van het vastgoed. 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)	2014	2013
Totaal resultaat verslagjaar	114.076	-66.422
Correcties vanuit (marktwaarde) waarderingseffecten		
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverandering vastgoedportefeuille (a.g.v. marktontwikkelingen in de vastgoedmarkt op het vastgoed in exploitatie)	-95.333	48.072
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VOV (a.g.v. marktontwikkelingen in de vastgoedmarkt op het vastgoed verkocht onder voorwaarde (VOV)).	-910	9.807
	-96.243	57.878
Overige waardeveranderingen Immateriële vaste activa (IVA) en vastgoedportefeuille		
Correctie op waarderingseffecten vastgoed in ontwikkeling, op basis van 2e investeringsbesluiten en stopbesluiten	-768	37.957
Correctie op waarderingseffecten immateriële vaste activa (i.v.m. de afwaardering project E-Woonbron)	-	1.754
	-768	39.711
Resultaatseffecten vanuit verkopen		
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille (vrije verkoop)	-1.220	-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.	-1.842	4.879
	-3.062	4.575
Waarderingseffecten financiële vaste activa en effecten	4.018	7.488
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	7.049	-19.750
RESULTAAT UIT OPERATIONELE EN BIJBEHORENDE FINANCIËLE ACTIVITEITEN	25.071	23.481

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 waarderingseffect 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)	2014	2013
Resultaat uit operationele en bijbehorende financiële activiteiten correcties tot aan EBITDA	25.071	23.481
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	3.736	3.161
Saldo Rente baten en lasten	50.419	51.218
	54.155	54.379
EBITDA	79.226	77.860
Saldo Rente baten en lasten	50.419	51.218
ICR (EBITDA / RENTELASTEN)	1,57	1,52

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

Bedrijfsopbrengsten

41 Huuropbrengsten

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Woningen en bedrijfsruimten	225.949	217.692
Af: derving leegstand	-7.269	-6.502
Af: derving leegstand besloten (projectleegstand)	-669	-1.568
Af: derving oninbaar	-3.116	-2.558
TOTAAL	214.896	207.064

Brutohuur inkomsten

De woningvoorraad is ten opzichte van 2013 vrijwel gelijk gebleven, de stijging in brutohuuropbrengsten is verklaarbaar door de jaarlijkse huurverhoging en de huurharmonisatie. De bruto huuropbrengsten over 2014 bedragen € 226 mln., in 2013 was dit € 217 mln. Als gevolg van eigen beleidskeuzes wijken de huuropbrengsten van Woonbron af van de maximale marktconforme huren. De werkelijk gerealiseerde huren zijn € 56 mln. lager dan de ingeschatte markthuren van het gehele bezit en kunnen worden beschouwd als maatschappelijke investering.

Het jaar 2013 was het eerste jaar dat een inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk was. Dit is in 2014 ook toegepast.

Woonbron heeft voor een belangrijk deel in 2014 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 2013 (2,5%) plus 1,5%.

De uitgevoerde feitelijke huurverhogingspercentages per inkomenscategorie zijn:

- Tot € 34.085: inflatie + 1,5% = 4%
- Van € 34.085 tot € 43.602: inflatie + 2,0% = 4,5%
- Boven € 43602: inflatie + 4,0% = 6,5%

Voor een groep van ongeveer 5.000 klanten heeft Woonbron besloten om een huurmatiging door te voeren, om de toenemende druk op betaalbaarheid voor deze klanten te beperken. Het gaat concreet om klanten die op 30 juni 2014 een huurprijs hadden boven de lage aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 556,82) en tot de Europeanorm-doelgroep behoren (huishoudinkomen € 34.085).

Net als in 2013 komt in 2014 de huurverhoging per 1 juli 2014 over de hele portefeuille gemiddeld uit op 3,8%.

Derving leegstand huur

De totale huurderiving bedraagt in 2014 € 7,9 mln. (€ 7,2 mln + € 0,7 mln), in 2013 was dit € 8,1 mln. (€ 6,5 mln + € 1,6 mln). In totaal is er weinig veranderd. Wel is een verschuiving zichtbaar van projectleegstand en verkoopleegstand naar verhuurleegstand. De huurderiving in verband met verhuur is sterk gestegen met € 1,2 mln., de verkoopleegstand en de projectleegstand zijn gedaald met respectievelijk € 0,8 mln. en met € 0,5 mln.

De daling van de verkoopleegstand is terug te voeren op de verkoopinspanningen in het laatste kwartaal van 2014. De daling in de projectleegstand is verklaarbaar door de dalende projectenportefeuille. De stijging van de huurderiving komt voort uit een langere leegstandstermijn verhuurleegstand en de parkeerplaatsen. Tevens is de leegstandsduur op woningen in de verkoop in 2014 ten opzichte van 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, dat geldt ook voor 2014. Om de derving op woningen in de verkoop te verlagen is in 2014 een aantal woningen uit de verkoop gehaald en regulier verhuurd, of bij terugkoop direct naar de verhuur gegaan. Voor 2015 is de doelstelling om de verhuur en verkoopleegstand terug te brengen naar 2,5% van de bruto huurinkomsten, daarna dalend (in gelijke stappen) naar 1,5% in 2018.

Derving oninbaar

In 2014 is de achterstand opgelopen met € 23.000 (€ 7,354 mln - € 7,331 mln.). Daarentegen hebben we in 2014 in totaal € 3,3 mln. (2013 € 2,8 mln.) werkelijk als oninbaar afgeboekt ten laste van de voorziening oninbaar en € 3,1 mln. (2013 € 2,1 mln.) hebben moeten toevoegen aan de voorziening in verband met nieuwe oninbare vorderingen.

42 Opbrengsten servicecontracten

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Vergoedingen levering goederen en diensten	18.560	18.412
Af: derving wegens leegstand	-692	-618
Af: derving wegens leegstand besloten	-28	-83
Te verrekenen met huurders	-962	-394
TOTAAL	16.879	17.317

Dit betreft de vergoedingen die de huurders, naast de netto huur, verschuldigd zijn voor de levering van diensten als energie, complexbeheer, 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	2014	2013
Subsidie Vogelaarwijken	-	525
BWS jaarlijkse bijdrage, MIVA-bijdrage e.d.	283	305
TOTAAL	283	830

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	2014	2013
Opbrengst vrije verkopen	7.882	2.762
Boek-/marktwaarde verkopen	-6.682	-1.814
Overige verkooplasten	80	-1.912
Wijziging onderhanden projecten		1.268
TOTAAL VERKOOPRESULTAAT	1.220	304

In 2014 zijn de in de onderstaande tabel weergegeven verkopen gerealiseerd.

Totaal hebben deze verkopen gezorgd voor een inkomende kasstroom van € 55,7 mln.

Van totaal 552 verkopen (bestaand bezit) waren 118 1e verkopen Koopgarant waarvoor het gehanteerde kortingspercentage overwegend 25% is geweest. Het verstrekte kortingsbedrag op deze 118 Koopgarant verkopen bedraagt € 9,8 mln. In 2014 zijn er vijf eenheden verkocht (vrije verkoop) vanuit de voorraad nieuwbouw.

	Weder- verkopen	Koopgarant 1e verkoop	Koopcomfort 1e verkoop	Vrije verkopen ¹⁾	Verkopen uit voorraad	Totaal
Begroting 2014	179	171		222	-	572
Realisatie 2014	339	118	39	56	5	557
Delfshaven	93	41	3	22	2	161
Delft	45	25	22	16	1	109
Dordrecht	43	6	5	5	2	61
Hoogvliet	63	12	6	8	-	89
IJsselmonde	51	17	2	2	-	72
Prins Alexander	28	7	1	-	-	36
Spijkenisse	16	10	2	1	-	29

1) Vrije verkopen (incl. vrije verkopen na terugkoop)

Het besluit van 2013 om een aantal teruggekochte woningen weer te verhuren kwam voort uit de evaluatie 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 olopende 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 maakt 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 vinden uitsluitend plaats op basis van aangepaste beleidslabels per complex en de vanuit het risicomanagement geformuleerde grens om maximaal 10.000 eenheden onder voorwaarden, met terugkoopverplichting, te hebben verkocht.

Eind 2014 is het aantal eenheden verkocht onder voorwaarde 9.173, waarvan 8.322 Koopgarant woningen, 851 Koopcomfortwoningen en parkeerplaatsen.

45 Geactiveerde productie eigen bedrijf

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Geactiveerde productie eigen bedrijf	852	1.686
TOTAAL	852	1.686

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

46 Overige bedrijfsopbrengsten

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Vergoedingen/verrichte diensten	5.594	6.358
Omzet aan derde door geconsolideerde deelnemingen	-	-
Diversen	527	504
TOTAAL	6.121	6.862

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	2014	2013
Afschrijvingen	3.736	3.161
TOTAAL	3.736	3.161

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	2014	2013
Onrendabele toppen projecten (2e investeringsbesluit)	-768	37.957
Overige waardeverandering immateriële vaste activa	-	1.754
TOTAAL	-768	39.711

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 2013 en 2014 berekend op marktwaarde.

In 2014 is voor € 6,5 mln. onrendabele top aan de voorziening toegevoegd op basis van (go-)projectbesluiten genomen in 2014. De project(afwikkel)resultaten bedragen in totaal echter € 7,3 mln. positief, waardoor er per saldo sprake is van € -768.000,- overige waardeveranderingen IVA en vastgoedportefeuille ORT.

In de onrendabele toppen is een onderdeel van afwaardering van projecten die niet via de voorziening onrendabele toppen maar direct ten laste van het projectresultaat verloopt, te weten:

- De hogere marktwaarde van de gesloopte woningen als inbrengwaarde voor nieuwbouwontwikkeling van € 1,2 mln. Deze hogere inbrengwaarde veroorzaakt daarmee direct met dezelfde mate een hogere onrendabele top, die direct de activa in ontwikkeling weer verlaagt.

In deze post Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa is de restwaarde van het project E-woonbron verantwoord in 2013.

49 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille vanuit VOV

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille vanuit VOV	-1.842	4.879
TOTAAL	-1.842	4.879

50 Erfpacht

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Erfpacht	37	39
TOTAAL	37	39

Woonbron heeft de meeste erfpacht eeuwigdurend afgekocht.

51 Lonen en salarissen

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Totaal bruto salarissen	31.720	34.960
Ontvangen ziektegeden	-152	-108
TOTAAL	31.568	34.851

52-53 Sociale lasten en pensioenpremie

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Sociale lasten	4.873	5.025
Pensioenlasten	5.918	6.334
TOTAAL	10.791	11.358

Aantal formatieplaatsen (FTE's)

	2014	2013
Woonbron, Regulier beheer en leefbaarheid	488,2	493,2
Woonbron, Interne aannemerij	96,1	104,7
Woonbron, VvE-beheer	15,0	15,8
Woonbron Ontwikkelbedrijf BV	-	23,9
HET AANTAL FORMATIEPLAATSEN BEDROEG PER ULTIMO	599,3	637,6

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 een gemiddelde looptijd van circa 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 2014 is er een dotatie gedaan van € 64.000. In 2014 is deze voorziening verlaagd op basis van betaalde premies (€ 54.000) en tevens verlaagd met een bedrag van € 75.000 voor pre-pensioen.

Beloning en vergoedingen Raad van Bestuur 2014

De bezoldiging van de voorzitter van de Raad van Bestuur is per april 2012 overeenkomstig WNT vastgesteld op € 238.775,- op jaarbasis. De voorzitter heeft voor het jaar 2014 echter vrijwillig afgezien van € 8.301,- van zijn bezoldiging rekening houdend met de maatschappelijk en politiek brede wens tot matiging van bestuurderssalaries in publieke en semi-publieke sector. De totale bezoldiging van de voorzitter van de Raad van Bestuur heeft, door verschil in interpretatie van de in de WNT-bezoldiging op te nemen elementen, de maximale bezoldigingsnorm voor 2014 met € 144,06 overschreden. Dit interpretatieverschil ziet op het al dan niet opnemen van de f.l.o.w.-premie voor de leden van de Raad van Bestuur, waarbij de Raad van Bestuur besloten heeft de interpretatie van de accountant vooralsnog te volgen. Deze overschrijding is als onverschuldigde betaling aan te merken en in de jaarrekening over boekjaar 2014 als vordering op de voorzitter opgenomen. Op het moment van ondertekening van deze jaarrekening is de betreffende vordering door Stichting Woonbron ontvangen. De bezoldiging past hiermede binnen het gestelde maximum van de overgangsregeling WNT 2014, zijnde € 230.474 (Wet Normering Topinkomens).

De bezoldiging van de vicevoorzitter is per 1 juli 2013 vastgesteld op € 185.000,- op jaarbasis. Dit is binnen de WNT gestelde maximum van € 203.000.

Pensioenpremies OVP en VPL

Voor een topfunctionaris die in 1950 of later is geboren én die na 1 januari 1998 bij een woningcorporatie in dienst is getreden, wordt wel een werkgeversbijdrage betaald, maar ontstaat nooit een aanspraak op een uitkering voortvloeiend uit de OVP of VPL. Omdat er nooit een aanspraak of uitkering plaats zal vinden, hoeven de premies, wanneer aan de voorwaarden wordt voldaan, niet te worden meegenomen in de bezoldiging van de topfunctionaris aangezien zij niet leiden tot een verrijking.

OVP

De OVP-premie is de premie voor de overgang vroegpensioen. De medewerker dient geboren te zijn voor 1950 om nog gebruik te kunnen maken van het recht om eerder uit te mogen treden. Is dit niet het geval dan kan de medewerker geen aanspraak maken op vervroegde uittreding.

VPL

In 1998 is als onderdeel van de Vroegpensioenregeling de zogenaamde ingroei-VUT-regeling bedacht. Deze regeling is voor werknemers die al voor 1998 pensioen opbouwden en dat tot op heden ononderbroken hebben gedaan. Deze werknemers konden namelijk geen volledig vroegpensioen opbouwen (van 25 tot 60-jarige leeftijd). Met de ingroei-VUT-regeling worden deze werknemers gecompenseerd, zodat ze mogelijk toch een volledig vroegpensioen hebben op 60-jarige leeftijd. Maar sinds 2006 is de ingroei-VUT-regeling, gelijk met de vroegpensioenregeling, komen te vervallen. De rechten die voortvloeien uit de ingroei-VUT-regeling zijn omgezet naar een 'voorwaardelijk recht op extra Flexpensioen' voor werknemers die na 1949 zijn geboren, voor 1998 pensioen opbouwden en dat tot op heden onafgebroken hebben gedaan.

Bovenstaande betekent voor zowel de voorzitter als de vice voorzitter, die na 1950 zijn geboren én die na 1 januari 1998 bij Woonbron in dienst zijn getreden, dat de premies OVP en VPL niet tot de bezoldiging hoeven te worden meegenomen aangezien zij niet leiden tot een verrijking.

Naam/Functie	Datum in dienst	Uren	Beloning	Door werkgever betaalde SV premies	Belastbare kostenvergoedingen	Voorziening betaalbaar op termijn	Beëindigingsuitkeringen	WNT	Motivering beëindigingsuitkering
B. Wijbenga (voorzitter)	1/4/2011	36	€ 191.882	€ 7.908		€ 38.592		€ 230.474	
R. Sitton (vicevoorzitter)	1/3/2001	36	€ 154.524	€ 7.908		€ 30.492		€ 185.016	
TOTAAL 2014			€ 346.406	€ 15.816		€ 69.084		€ 415.490	

Beloning en vergoedingen Raad van Bestuur 2013

De bezoldiging van de voorzitter van de Raad van Bestuur is per april 2012 overeenkomstig WNT vastgesteld op € 238.775,- op jaarbasis. De voorzitter heeft voor het jaar 2013 echter vrijwillig afgezien van € 10.176,- van zijn bezoldiging rekening houdend met de maatschappelijk en politiek brede wens tot matiging van bestuurderssalaries in publieke en semi-publieke sector. De bezoldiging past hiermede binnen het gestelde maximum van de WNT 2013, zijnde € 228.599 (Wet Normering Topinkomens). De bezoldiging van de nieuwe vicevoorzitter is voor 2013 overeenkomstig WNT vastgesteld op € 185.000,- op jaarbasis.

Naam/Functie	Datum in dienst	Uren	Beloning	Door werkgever betaalde SV premies	Belastbare kostenvergoedingen	Voorziening betaalbaar op termijn	Beëindigingsuitkeringen	WNT	Motivering beëindigingsuitkering
B. Wijbenga (voorzitter)	1/4/2011	36	€ 191.506	€ 4.963	€ 168	€ 36.925		€ 228.599	
R. Sitton (vicevoorzitter)	1/3/2001		€ 81.222	€ 2.502	€ 175	€ 12.104		€ 93.501	
R. Sitton (directeur)	1/7-31/12 1/1-30/6 2013		€ 77.321	€ 2.461	€ 172	€ 14.484		€ 91.977	
TOTAAL R. SITTON	1/3/2001	36	€ 158.543	€ 4.963	€ 347	€ 26.588		€ 185.478	
J.W. Over de Vest (vicevoorzitter)			€ 87.173	€ 2.461	€ 218	€ 19.864	€ 75.000	€ 182.255	
J.W. Over de Vest (bestuursadviseur)	1/7 - 31/12 2013		€ 88.617	€ 2.502	€ 222	€ 20.193	€	€ 109.032	
TOTAAL									Niet nakomen pensioenafpraak
J.W. OVER DE VEST	1/2/1995	36	€ 175.790	€ 4.963	€ 440	€ 40.057	€ 75.000	€ 291.287	
J.N.M. Hauwert (lid raad van bestuur)			€ 88.533	€ 1.289	€ 1.323	€ 19.864	€ 75.000	€ 184.720	
J.N.M. Hauwert (bestuursadviseur)	1/1- 30/6 2013 1/7- 31/12 2013		€ 90.001	€ 1.310	€ 1.344	€ 20.193		€ 111.538	
TOTAAL									Niet nakomen pensioenafpraak
J.N.M. HAUWERT	1/2/1981	36	€ 178.534	€ 2.599	€ 2.667	€ 40.057	€ 75.000	€ 296.258	
TOTAAL 2013			€ 694.063	€ 17.488	€ 3.622	€ 153.936	€ 150.000	€ 1.001.621	

Beloning en vergoedingen Raad van Commissarissen Woonbron 2014

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 2014 € 82.000,- (2013: € 86.744,-).

Naam	Functie	Herbenoemd per	Treedt af op	Herbenoembaar	Honorering
De heer mr. J. van der Vlist	lid RvC vanaf 18 september 2012, voorzitter vanaf 5 november 2012		18-09-2016	Ja	€ 16.000,-
Mevrouw drs. J.J.T. van den Hul-Otma	lid RvC vanaf 2 oktober 2009, plaatsvervangend voorzitter vanaf 2 oktober 2009	02-10-2013	02-10-2017	Nee	€ 11.000,-
De heer ir. R.G. Campen	lid RvC vanaf 2 oktober 2009	02-10-2012	02-10-2016	Nee	€ 11.000,-
Mevrouw drs. C.P.M. Doms	lid RvC vanaf 10 december 2012		10-12-2016	Ja	€ 11.000,-
De heer drs. M.J.H. Jetten	lid RvC vanaf 1 december 2012		01-12-2016	Ja	€ 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. dr. F.P. de Rooij	lid RvC vanaf 2 oktober 2009	02-10-2012	02-10-2016	Nee	€ 11.000,-
TOTAAL					€ 82.000,-

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 nabetaaling 2012

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	Doorwerkgever betaalde SV premies	Belaste kostenvergoeding	Voorziening betaalbaar op termijn	Beëindigingsuitkering	WNT	Datum uit dienst	Motivering beëindigingsuitkering	Duur dienstverband in jaren
Directeur	1-2-1997	36	113.174	5.748	307	19.236	251.287	384.003	31-5-2014	Reorganisatie /boventallig	17,3
Auditor	1-1-1991	36	98.688	5.732	880,81	16.393	204.000	319.962	31-7-2014	Reorganisatie /boventallig	23,6
Transitiemanager	1-3-1987	36	78.947	5.723	520,47	11.946	222.936	314.350	30-9-2014	Reorganisatie /boventallig	27,6
Manager	1-11-1993	36	77.690	5.786	3.477	13.128	190.146	284.441	30-4-2014	Reorganisatie /boventallig	20,5
Transitiemanager	1-9-1993	36	74.266	5.754	4.109	12.432	190.278	281.085	30-6-2014	Reorganisatie /boventallig	20,8
Adviseur	1-5-1997	36	82.915	5.723	2.601	14.248	158.091	257.855	30-9-2014	Reorganisatie /boventallig	17,4
Transitiemanager	1-10-1987	36	36.120	3.816	719	4.880	214.830	256.549	31-12-2014	Reorganisatie /boventallig	27,3
Technisch Gegevens Beheerder	1-11-1979	36	50.854	5.480	998	7.568	196.140	255.560	30-6-2014	Reorganisatie /boventallig	34,7
Medewerker Kwaliteit	11-8-1980	36	50.654	5.466	1199,09	7.538	190.536	249.927	31-7-2014	Reorganisatie /boventallig	34,0

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	2014	2013
Onderhoud	32.967	33.740
Omzet eigen aannemerij	-4.881	-5.901
TOTAAL	28.087	27.839

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 meerjarenonderhoudsplanning 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 2014 verhouden zich tot het niveau van 2013. In 2014 is er totaal voor € 32,9 mln. aan onderhoud besteed. Boven op dit bedrag is in de betaalde VvE-bijdragen voor € 11,8 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 € 11,8 mln. aan VvE bijdragen is € 9,2 mln. gedoteerd aan de onderhoudsvoorzieningen van de VvE's en € 2,6 mln. is besteed aan reparatieverzoeken binnen VvE's.

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Planmatig onderhoud	11.144	11.650
Mutatie-onderhoud	8.986	9.223
Reparatieverzoeken	8.928	7.649
Vraaggestuurd onderhoud	3.910	5.218
TOTAAL	32.967	33.740

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 2013 is in 2014 € 0,5 mln. minder besteed. De uitvoering van het planmatig werk is voor Woonbron voor ruim 90% gereed, vervallen of stil gezet, voor de VvE's is dat bijna 80% van de projecten gereed, vervallen of stil gezet. Een deel wordt verklaard doordat onze meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) niet van voldoende kwaliteit is. In de geplande onderhoudsprojecten bleek voor € 1,5 mln. aan projecten te zijn opgenomen die nog niet noodzakelijk waren of nog konden worden opgeschoven naar volgende jaren. 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. In 2014 stelden we 56% van onze conditiemetingen bij en maakten op basis hiervan 356 nieuwe onderhoudsbegrotingen voor complexen

Mutatieonderhoud

Het gerealiseerde mutatieonderhoud komt in 2014 € 0,2 mln. lager uit dan het gerealiseerde mutatieonderhoud in 2013.

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 onder andere open verbrandingstoestellen door centrale verwarming, plaatsen HR++ dubbelglas, vloerisolatie. Hier is in 2014 € 3,9 mln. voor uitgegeven.

Buiten het werkelijk door Woonbron bestede onderhoud is er in de VvE's in 2014, vanuit de VvE-onderhoudsvoorzieningen, voor totaal € 3,1 mln. werkelijk uitgevoerd aan planmatige onderhoudswerken.

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

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Omzet eigen aannemerij	4.881	5.901

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

55 Leefbaarheid

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Leefbaarheid	1.834	2.423
TOTAAL	1.834	2.423

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. De daling van de kosten is conform ingezet beleid van Woonbron.

56 Lasten servicecontracten

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Servicecontracten	12.835	13.928
TOTAAL	12.835	13.928

Lasten servicecontracten heeft een relatie met de post opbrengst servicecontracten. De in deze post verantwoorde lasten servicecontracten bevatten echter niet het geheel van de servicekosten. In het saldo van de afrekenbare servicekosten moet de VvE-bijdrage servicekosten (€ 3,6 mln.) worden betrokken (dit is een onderdeel van de VvE-bijdrage). Deze post staat vermeld als onderdeel 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 Overige bedrijfslasten

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Belastingen	13.125	13.891
Verzekeringen t.b.v. exploitatielasten	457	825
Verhuurderheffing	14.844	581
Saneringsfonds	7.342	8.297
Overige apparaatskosten	11.023	15.075
Huisvestingskosten	2.338	3.428
Overige personeelskosten	1.958	1.608
Overige direct exploitatielasten	2.214	1.519
Inhuur personeel	1.213	459
Projectontwikkeling	-304	599
VvE bijdrage	18.624	17.679
Materiaalkosten	219	95
TOTAAL	73.052	64.056

Onder de post 'Overige apparaatskosten' vallen met name kosten ter ondersteuning van de bedrijfsvoering van Woonbron, zoals reorganisatiekosten (€ 0,5 mln. in 2014, € 3,6 mln. in 2013 en € 8,7 mln. in 2012), duurzaamheid en advieskosten. Voor duurzaamheid hebben we in 2014 een subsidiebedrag van voorgaande jaren ontvangen van € 0,4 mln. Op advieskosten is ten opzichte van 2013 € 0,5 mln. bespaard.

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 € 11,8 mln.) wordt bij de post onderhoud toegelicht. De VvE bijdrage-servicekosten (totaal € 3,6 mln.) bevat onder andere schoonmaakkosten en energieleveranciers. Eenmaal per jaar, bij de afrekening van servicekosten worden de werkelijke kosten opgevraagd bij de VvE en doorbelast aan de huurders. Overige VvE kosten zoals administratie, leefbaarheid etc bedraagt € 3,2 mln.

De post Overige apparaatskosten bevat voor 2014 € 0,3 mln. aan kosten doorbelast door onze huisaccountant (Deloitte). Deze kosten laten zich als volgt specificeren:

Werkzaamheden jaarrekeningcontrole	€ 200.649
Overige controle werkzaamheden	€ 118.060

Daarnaast is door de belastingadviseur PWC € 146.826 doorbelast.

58 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	910	-9.807
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed portefeuille	95.333	-48.071
TOTAAL	96.243	-57.878

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.

Toelichting op waardeveranderingen vastgoed portefeuille zie pagina 22 tot en met 26.

Saldo financiële baten en lasten

59 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Afwaardering van financiële vaste activa en van effecten	4.018	7.488
TOTAAL	4.018	7.488

In 2014 is de toekomst van het WIF onzeker, daarom, kiest Woonbron er voor om rekening te houden met de verkoop van het bezit door het WIF. Dat betekent dat Woonbron de waarde van haar vordering op het WIF (incl. te ontvangen rentevergoeding) afwaardeert met € 3,9 mln. tot € 13,6 mln.

60-61 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Rente lange- en korte termijn beleggingen	1.681	1.725
Toegerekende rente onroerende Zaken t.d.v. exploitatie	-	2.309
Rente tijdens de bouw	7	-326
Overige rentebaten	43	7
TOTAAL	1.730	3.716

62 Andere rentelasten en soortgelijke kosten

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Renteleningen	51.518	54.493
Overige rentelasten (WSW)	631	441
TOTAAL	52.149	54.934

63 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Vennootschapsbelasting	-7.049	19.750
TOTAAL	-7.049	19.750

Toelichting op belastinglatentie pagina 31.

64 Resultaat deelnemingen

Bedragen x € 1.000	2014
Resultaat deelnemingen	-1.682
Resultaat deelnemingen voorgaande jaren	81
RESULTAAT DEELNEMINGEN	-1.601

De minderheidsdeelnemingen worden tegen verkrijgingsprijs, dan wel op lagere reële waarde, gewaardeerd. Dit betekent dat er slechts resultaat-effecten worden genomen vanuit uitgekeerde winst of afwaardering, op basis van lagere reële waarde. 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 resultaat deelnemingen betreft voornamelijk het resultaat van Woonbron Holding B.V., het negatieve resultaat van deze deelneming wordt veroorzaakt door de afwaardering van De Schiehal € 1,5 mln. Het verschil wordt dan in het volgend boekjaar verwerkt. Deze correctie betrof in 2014 over 2013 € 81.000,-.

Enkelvoudige jaarrekening 2014

Enkelvoudige balans per jaareinde

Voor resultaatbestemming

(bedragen x € 1.000)		31-12-2014	31-12-2013
NOOT			
Activa			
<i>Vaste activa</i>			
Immateriële vaste activa			
Computer software	1	1.828	1.269
Totaal Immateriële vaste activa		1.828	1.269
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	2	27.280	27.022
Totaal Materiële vaste activa		27.280	27.022
Vastgoedbeleggingen			
Commercieel vastgoed in exploitatie	3	226.321	219.240
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	4	3.032.993	2.943.471
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5	882.606	866.740
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vastgoedbeleggingen	6	4.879	4.417
Totaal Vastgoedbeleggingen		4.146.799	4.033.868
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in verbonden maatschappijen	7	9.801	8.315
Latente belastingvordering(en)	8	36.335	43.384
Leningen u/g	9	1.295	1.398
Overige vorderingen	10	44.544	40.609
Totaal Financiële vaste activa		91.975	93.706
Totaal Vaste Activa		4.267.882	4.155.865
Vlottende Activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	11	674	1.057
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	12	1.230	897
Onderhanden werk eigen dienst	13	458	592
Overige voorraden	14	756	698
Totaal Voorraden		3.118	3.244
Onderhanden projecten			
Onderhanden projecten in opdracht van derden	15	-	-
Onderhanden projecten herstructurering	16	4.471	4.471
Totaal onderhanden projecten		4.471	4.471
Vorderingen			
Huurdebiteuren	17	3.509	3.187
Gemeenten	18	8	15
Vorderingen op groepsmaatschappijen	19	-	997
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	20	13.242	12.808
Belastingen en premies sociale verzekeringen	21	22	21
Overige vorderingen	22	4.190	5.467
Overlopende activa	23	2.566	4.832
Totaal vorderingen		23.536	27.327
Liquide middelen			
Liquide middelen	24	31.855	37.122
Totaal liquide middelen		31.855	37.122
Totaal vlottende activa		62.980	72.165
TOTAAL GENERAAL ACTIVA		4.330.862	4.228.030

(bedragen x € 1.000)		31-12-2014	31-12-2013
		NOOT	
Passiva			
Eigen vermogen			
Algemene bedrijfsreserve	25	1.860.863	1.927.285
Resultaat boekjaar	26	114.076	-66.422
Totaal Eigen vermogen		1.974.939	1.860.863
Voorziening			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	27	15.662	23.324
Voorziening pensioenen	28	1.278	1.344
Voorziening reorganisatiekosten	29	3.204	6.106
Voorziening deelnemingen	30	-	-
Overige voorzieningen	31	4.187	2.917
Totaal Voorzieningen		24.331	33.690
Langlopende schulden			
Schulden/leningen overheid	32	32.549	35.004
Schulden/leningen kredietinstellingen	33	1.315.340	1.310.998
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	34	6.453	7.459
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	35	864.219	852.271
Overige schulden	36	1.185	1.162
Totaal Langlopende schulden		2.219.747	2.206.895
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen/overheid	37	54.821	65.271
Schulden aan leveranciers	38	5.286	4.716
Schulden aan groepsmaatschappijen	39	45	62
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	40	406	406
Belastingen en premies sociale verzekeringen	41	2.758	3.907
Schulden ter zake van pensioenen	42	650	667
Overige schulden	43	147	5.834
Overlopende passiva	44	47.731	45.718
Totaal Kortlopende schulden		111.845	126.582
TOTAAL GENERAAL PASSIVA		4.330.862	4.228.030

Enkelvoudige winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)		2014	2013
	NOOT		
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	45	214.254	206.084
Opbrengsten servicecontracten	46	16.879	17.317
Overheidsbijdragen	47	283	830
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	48	1.220	-565
Geactiveerde productie eigen bedrijf	49	852	-
Overige bedrijfsopbrengsten	50	6.121	6.919
Totaal bedrijfsopbrengsten		239.609	230.583
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	51	3.736	3.161
Overige waardeveranderingen IVA en vastgoedportefeuille ORT	52	-768	39.185
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille vanuit VOV	53	-1.842	4.879
Erfpacht	54	37	39
Lonen en salarissen	55	31.568	33.125
Sociale Lasten	56	4.873	4.908
Pensioenpremie	57	5.918	6.003
Onderhoudslasten	58	28.087	27.805
Leefbaarheid	59	1.834	2.423
Lasten servicecontracten	60	12.835	13.928
Overige bedrijfslasten	61	73.006	63.051
Totaal bedrijfslasten		159.284	198.508
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	62	97.697	-57.878
Bedrijfsresultaat		178.022	-25.803
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	63	-4.018	-7.488
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	64	2.039	1.954
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	65	44	1.991
Rentelasten en soortgelijke kosten	66	-52.149	-54.919
Saldo financiële baten en lasten		-54.084	-58.462
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		123.938	-84.265
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	67	-7.049	19.750
Resultaat deelnemingen	68	-2.813	-1.907
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		114.076	-66.422
JAARRESULTAAT		114.076	-66.422

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 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.

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

Financiële vaste activa

Minderheidsdeelnemingen, waarop geen invloed van betekenis op het zakelijk en financiële beleid 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 het hoofdstuk 'Deelnemingen en overige verbindingen'.

Alle in 2014 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 groep 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.

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 is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

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

Algemeen

Voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Financiële vaste activa

7 Deelnemingen in verbonden maatschappijen

Bedragen x € 1.000	Eigen vermogen 31-12-2014	Eigen vermogen 31-12-2013
Woonbron Holding BV	6.981	5.497
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	9.619	8.133
Voorziening Buurtbeheer bedrijf Spijkvliet BV	182	182
TOTAAL	9.801	8.315

11 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Saldo primo tegen inkoopprijs	1.057	1.111
Mutaties	-383	-53
TOTAAL ULTIMO	674	1.057

De voorraad woningen voor verkoop van € 0,7 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	2014	2013
Saldo primo	897	1.536
Bij: investeringen	407	364
Bij/Af: fusie Woonbron Ontwikkelbedrijf	237	-
Af: overheveling naar onderhanden projecten	-511	-1.003
Af: afwaardering onrendabel deel	201	-
TOTAAL ULTIMO	1.230	897

15 Onderhanden projecten in opdracht van derden

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Saldo primo	-	1.266
Bij: investeringen	21	19.364
Af: verkooptermijnen	-	-30.921
Bij: overheveling van vastgoed bestemd voor de verkoop	-	11.919
Bij/af: projectresultaat	-21	-1.629
TOTAAL ULTIMO	-	-

17 Huurdebiteuren

Bedragen x € 1.000	31-12-2014	31-12-2013
Achterstanden	7.277	7.212
Afwaardering voor oninbaar geachte vorderingen	-3.768	-4.025
TOTAAL	3.509	3.187

Verloop afwaardering voor oninbaar geachte vorderingen

Bedragen x € 1.000	31-12-2014	31-12-2013
Afwaardering primo	-4.025	-4.369
Afboeking derving oninbaar	3.331	2.493
Mutatie vanuit wijziging samenstelling huurachterstanden	-3.074	-2.149
TOTAAL ULTIMO	-3.768	-4.025
Voorstanden per ultimo	5.386	4.472

Derving oninbaar

In 2013 heeft de economische crisis er toe geleid dat de achterstand was opgelopen tot € 7,212 mln., in 2014 is de achterstand opgelopen met € 65.000 (€ 7,277 mln. - € 7,212 mln.) ten opzichte van 2013. Daarentegen hebben we in 2014 in totaal € 3,3 mln. (2013 € 2,5 mln.) werkelijk als oninbaar afgeboekt ten laste van de voorziening oninbaar en € 3,1 mln. (2013 € 2,1 mln.) hebben we moeten toevoegen aan de voorziening in verband met nieuwe oninbare vorderingen.

19 Vorderingen op groepsmaatschappijen

Bedragen x € 1.000	31-12-2014	31-12-2013
Vordering op groepsmaatschappijen Woonbron Ontwikkelbedrijf BV	-	997
TOTAAL	-	997

Woonbron Ontwikkelbedrijf BV is met ingang van 1-1-2014 gefuseerd met Woonbron.

20 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Spijkvliet BV	-	1
Woonbron Energiek	2	2
Woonbron Holding BV	12.928	12.493
Zuidplaspolder beheer BV	-	-
Zuidplaspolder exploitatie BV	312	312
TOTAAL ULTIMO	13.242	12.808

22 Overige vorderingen

Bedragen x € 1.000	31-12-2014	31-12-2013
Debiteuren	6.005	7.011
Afwaardering voor oninbare geachte vorderingen	-1.815	-1.544
TOTAAL	4.190	5.467

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. In de jaarrekening van 2013 stond deze als lening uitgeleend geld en is met een herclassificatie naar de post Overige vorderingen gezet met ingang van 2013.

23 Overlopende activa

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Nog te ontvangen projecten	1.007	598
Nog niet vervallen rente	1	-
Door te belasten aan derden	792	2.195
Verzekeringen	-	6
Nog te ontvangen subsidie	4	-
Vooruit ontvangen facturen	423	1.708
Overige	339	325
TOTAAL	2.566	4.832

De rekening-courant saldi inzake projecten betreft voornamelijk de afwikkeling van projecten van het projectbureau bij diverse regio's. 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	31-12-2014	31-12-2013
Kas	29	37
Bank	31.825	37.067
Geld onderweg	1	18
TOTAAL	31.855	37.122

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

Passiva

Eigen vermogen

25-26 Algemene bedrijfsreserve

Bedragen x € 1.000	Primo 2013	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	-	-
Resultaat boekjaar	-	-64.515	-1.907	-66.422
TOTAAL	1.927.285	-64.515	-1.907	1.860.863

Bedragen x € 1.000	Primo 2014	Mutatie stichting Woonbron	Mutatie geconsolideerde deelnemingen	Ultimo 2014
Algemene bedrijfsreserve	1.927.285	-66.422	-	1.860.863
Resultaat vorig boekjaar	-66.422	66.422	-	-
Resultaat boekjaar	-	116.889	-2.813	114.076
TOTAAL	1.860.863	116.889	-2.813	1.974.939

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van Woonbron bedraagt eind 2014 ruim € 1,9 mld. Aangezien Woonbron heeft gekozen voor 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 2014 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 vanuit 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 de realisatie van 2014 is hier al een stap gezet en in het nieuwe bedrijfsplan (met daaruit voortvloeiend de meerjarenbegroting) is dit een belangrijk thema.

Wanneer het eigen vermogen per 2014 zou zijn gebaseerd op deze bedrijfswaarde resulteert dit in een eigen vermogen van € 629 mln. Dit is € 1,3 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 2014 € 1,82 mld. (en dus bedraagt het gerealiseerd eigen vermogen € 151,1 mln.).

Het verloop van de ongerealiseerde herwaarderingsreserve is als volgt:

Vanuit activa in exploitatie

(Bedragen x € 1.000)	Herwaarderings- reserve
Reële waarde primo	1.748.046
Mutatie Reële waarde	97.830
Bij: investeringen en overheveling van overig onroerend goed	-11.319
Af: desinvesteringen verkopen	-9.639
Af: desinvesteringen sloop	-1.075
REËLE WAARDE ULTIMO	1.823.843
EIGEN VERMOGEN ULTIMO VERSLAGJAAR O.B.V. MARKTWAARDE	1.974.939
GEREALISEERD EIGEN VERMOGEN ULTIMO VERSLAGJAAR	151.096

De herwaarderingsreserve vertegenwoordigt het verschil tussen de waarde op basis van de huidige waarderingsgrondslag (marktwaarde in verhuurde staat) en de historische waarde (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 'ongerealiseerde herwaarderingsreserve'. De via het resultaat genomen niet gerealiseerde waardeverandering VOV in het verslagjaar vormt daarmee direct een mutatie in de 'ongerealiseerde herwaarderingsreserve'. Ook hier geldt dat het deel herwaarderingsreserve voor de betreffende eenheden van terug en wederverkoop verdwijnt.

34 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Saldo primo	7.459	7.790
Bij: nieuwe storting	13	19
Af: reguliere aflossing	-1.019	-350
Af: vervroegde aflossingen	-	-
TOTAAL LENINGEN ULTIMO	6.453	7.459

Kortlopende schulden**38** Schulden aan leveranciers

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Totaal schulden aan leveranciers	5.286	4.716
TOTAAL SCHULDEN AAN LEVERANCIERS	5.286	4.716

39 Schulden aan groepsmaatschappijen

Bedragen x € 1.000	31-12-2014	31-12-2013
Schulden aan groepsmaatschappijen	45	62
TOTAAL SCHULDEN AAN GROEPSMAATSCHAPPIJEN	45	62

In 2014 bestaat dit bedrag uit de volgende bedrijven: Woonbron Energiek, Woonbron Beheer en Woonbron ZuidPlasPolder.

41 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Bedragen x € 1.000	31-12-2014	31-12-2013
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.758	3.907
TOTAAL BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN	2.758	3.907

Dit betreft onder andere overdrachtsbelasting, loonheffing en BTW.

44 Overlopende passiva

Bedragen x € 1.000	31-12-2014	31-12-2013
Overige verplichtingen/overig	20.883	19.547
Voorstanden huurdebiteuren	5.395	4.133
Te betalen interest	21.453	22.038
TOTAAL OVERLOPENDE PASSIVA	47.731	45.718

Specificatie overige verplichtingen/overig

	31-12-2014	31-12-2013
Nog te betalen inzake onderhoud	3.264	2.135
Nog te betalen inzake projecten	7.651	8.307
Nog te betalen inzake salaris/pensioen/sociale lasten	312	20
Vooruit ontvangen huurtoeslagen	-	375
Overlopende vakantie-uren	1.857	1.771
Af te rekenen met beheergroepen	102	121
Nog te betalen kosten leefbaarheid	263	187
Nog te betalen inzake servicekosten	2.397	2.377
Nog te ontvangen facturen uitzendkrachten	149	63
Nog te betalen diverse	1.168	1.515
Nog te betalen erfpacht	441	441
Nog te betalen zakelijke lasten	641	528
Overige	2.638	1.707
TOTAAL OVERIGE VERPLICHTINGEN /OVERIG	20.883	19.547

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'.

Diverse projecten bij de regio's en projectbureau (voorheen Woonbron Ontwikkelbedrijf) om af te wikkelen, regio Delfshaven € 1,3 mln., regio Hoogvliet € 1,7 mln. en de overige regio's € 2,8 mln. Verder zijn er nog integratieheffingen af te rekenen voor een bedrag van € 1,9 mln.

Toelichting op de enkelvoudige Winst- en Verliesrekening

45 Huuropbrengsten

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Woningen en bedrijfsruimten	225.308	216.711
Af: derving leegstand	-7.269	-6.502
Af: derving leegstand besloten (projectleegstand)	-669	-1.568
Af: derving oninbaar	-3.116	-2.558
TOTAAL	214.254	206.084

Brutohuur inkomsten

De woningvoorraad is ten opzichte van 2013 gelijk gebleven, de stijging in brutohuuropbrengsten is verklaarbaar door de jaarlijkse huurverhoging en de huurharmonisatie. De bruto omzet over 2014 bedraagt € 226 mln., in 2013 was dit € 217 mln. Als gevolg van eigen beleidskeuzes wijken de huuropbrengsten van Woonbron af van de maximale marktconforme huren. De werkelijk gerealiseerde huren zijn € 56 mln. lager dan de ingeschatte markthuren van het gehele bezit en kunnen worden beschouwd als maatschappelijke investering.

Het jaar 2013 was het eerste jaar dat een inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk was. Dit is in 2014 ook toegepast.

Woonbron heeft in 2014 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 € 34.085: inflatie + 1,5% = 4%
- Van € 34.085 tot € 43.602: inflatie + 2,0% = 4,5%
- Boven € 43.602: inflatie + 4,0% = 6,5%

Net als in 2013 komt in 2014 de huurverhoging per 1 juli 2014 over de hele portefeuille gemiddeld uit op 3,8%.

Derving huur

De totale huurderiving bedraagt in 2014 € 7,9 mln., in 2013 was dit € 8,1 mln.

In totaal is er weinig veranderd. Wel is een verschuiving zichtbaar van projectleegstand en verkoopleegstand naar verhuurleegstand. De huurderiving in verband met verhuur is sterk gestegen met € 1,2 mln., de verkoopleegstand en de projectleegstand zijn gedaald met respectievelijk € 0,8 mln. en € 0,5 mln.

De daling van de verkoopleegstand is terug te voeren op de verkoopinspanningen in het laatste kwartaal van 2014.

De daling in de projectleegstand is verklaarbaar door de dalende projectenportefeuille. De stijging van de huurderiving komt voort uit een langere leegstandstermijn verhuurleegstand en de parkeerplaatsen. Tevens is de leegstandsduur op woningen in de verkoop in 2014 ten opzichte van 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, dat geldt ook voor 2014. Om de derving op woningen in de verkoop te verlagen is in 2014 een aantal woningen uit de verkoop gehaald en regulier verhuurd, of bij terugkoop direct naar de verhuur gegaan. Voor 2015 is de doelstelling om de verhuur- en verkoopleegstand terug te brengen naar 2,5% van de bruto huurinkomsten, daarna dalend (in gelijke stappen) naar 1,5% in 2018.

Derving oninbaar

In 2014 is de achterstand opgelopen met € 23.000 (€ 7,354 mln. - € 7,331 mln.). Daarentegen hebben we in 2014 in totaal € 3,3 mln. (2013 € 2,8 mln.) werkelijk als oninbaar afgeboekt ten laste van de voorziening oninbaar en € 3,1 mln. (2013 € 2,1 mln.) hebben we moeten toevoegen aan de voorziening in verband met nieuwe oninbare vorderingen.

48 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Opbrengst vrije verkopen	7.822	2.762
Boek-/marktwaarde verkopen	-6.681	-1.814
Overige verkooplasten	80	-1.513
TOTAAL VERKOOPRESULTAAT	1.220	-565

In 2012 en 2013 hebben er geen tenderverkopen plaatsgevonden.

In 2014 zijn de in de onderstaande tabel weergegeven verkopen gerealiseerd. Totaal hebben deze verkopen gezorgd voor een inkomende kasstroom van € 87,8 mln. Van totaal 552 verkopen (bestaand bezit) waren 118 1e verkopen Koopgarant waarvoor het gehanteerde kortingspercentage overwegend 25% is geweest. Het verstrekte kortingsbedrag op deze 118 Koopgarant verkopen bedraagt € 9,8 mln. In 2014 zijn vijf eenheden verkocht (vrije verkoop) vanuit de voorraad nieuwbouw.

	Weder- verkopen	Koopgarant 1e verkoop	Koopcomfort 1e verkoop	Vrije verkopen ¹⁾	Verkopen uit voorraad	Totaal
Begroting 2014	179	171		222	-	572
Realisatie 2014	339	118	39	56	5	557
Delfshaven	93	41	3	22	2	161
Delft	45	25	22	16	1	109
Dordrecht	43	6	5	5	2	61
Hoogvliet	63	12	6	8	-	89
Ijsselmonde	51	17	2	2	-	72
Prins Alexander	28	7	1	-	-	36
Spijkenisse	16	10	2	1	-	29

1) Vrije verkopen (incl. vrije verkopen na terugkoop)

Het besluit van 2013 om een aantal teruggekochte woningen weer te verhuren kwam voort uit de evaluatie 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 maakt 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 vinden uitsluitend plaats op basis van aangepaste beleidslabels per complex en de vanuit het risicomangement geformuleerde grens om maximaal 10.000 eenheden onder voorwaarden, met terugkoopverplichting, te hebben verkocht.

Eind 2014 is het aantal eenheden verkocht onder voorwaarde 9.173, waarvan 8.322 Koopgarant woningen, 851 Koopcomfort woningen en parkeerplaatsen.

49 Geactiveerde productie eigen bedrijf

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Geactiveerde productie eigen bedrijf	852	-
TOTAAL	852	-

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

50 Overige bedrijfsopbrengsten

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Vergoedingen/verrichte diensten	5.594	6.358
Diversen	527	560
TOTAAL	6.121	6.919

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.

52 Overige waardeveranderingen IVA en vastgoedportefeuille ORT

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille ORT	-768	37.431
Overige waardeverandering immateriële vaste activa	-	1.754
TOTAAL	-768	39.185

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 2013 en 2014 berekend op marktwaarde.

In 2014 is voor € 6,5 mln. onrendabele top aan de voorziening toegevoegd op basis van (go-) projectbesluiten genomen in 2014. De project(afwikkel)resultaten bedragen in totaal echter € 7,3 mln positief, waardoor er per saldo sprake is van € - 768.000,- "overige waardeveranderingen IVA en vastgoedportefeuille ORT".

In de onrendabele toppen is een onderdeel van afwaardering van projecten die niet via de voorziening onrendabele toppen maar direct ten laste van het projectresultaat verloopt, te weten:

- De hogere marktwaarde van de gesloopte woningen als inbrengwaarde voor nieuwbouw-ontwikkeling van € 1,2 mln. Deze hogere inbrengwaarde veroorzaakt daarmee direct met dezelfde mate een hogere onrendabele top, die direct de activa in ontwikkeling weer verlaagt.

In deze post Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa is de restwaarde van het project E-woonbron verantwoord in 2013.

55 Lonen en Salarissen

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Totaal brutosalarissen	31.720	33.341
Ontvangen ziekengelden	-152	-216
TOTAAL	31.568	33.125

55-57 Sociale lasten en pensioenpremie

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Sociale lasten	4.873	4.908
Pensioenlasten	5.918	6.003
TOTAAL	10.791	10.911

	2014	2013
Regulier beheer en leefbaarheid	488,2	493,2
Interne aannemerij	96,1	104,7
VvE-beheer	15,0	15,8
HET AANTAL FORMATIEPLAATSEN BEDROEG PER ULTIMO	599,3	613,7

Pensioenlasten

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 basis van contante waarde en heeft een gemiddelde looptijd van circa 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 2014 is er een dotatie gedaan aan de voorziening van € 64.000. In 2014 is deze voorziening verlaagd op basis van betaalde premies (€ 54.000) en tevens verlaagd met een bedrag van € 75.000 voor prepensioen.

61 Overige bedrijfslasten

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Belastingen	13.094	13.847
Verzekeringen	457	803
Verhuurderheffing	14.844	581
Saneringsfonds	7.342	8.297
Overige apparaatskosten	11.008	14.578
Huisvestingskosten	2.338	3.334
Overige personeelskosten	1.958	1.536
Overige direct exploitatielasten	2.214	1.299
Inhuur personeel	1.213	404
Projectontwikkeling	-304	599
VvE bijdrage	18.624	17.679
Materiaalkosten	219	95
TOTAAL	73.006	63.051

Onder de post 'Overige apparaatskosten' vallen met name kosten ter ondersteuning van de bedrijfsvoering van Woonbron, zoals reorganisatiekosten (€ 0,5 mln. in 2014, € 3,6 mln. in 2013 en € 8,7 mln. in 2012), duurzaamheid en advieskosten. Voor duurzaamheid hebben we in 2014 een subsidiebedrag van voorgaande jaren ontvangen van € 0,4 mln. Op advieskosten is ten opzichte van 2013 € 0,5 mln. bespaard.

Onder de post 'Overige personeelskosten' vallen o.a. opleidingen, vergoedingen, bedrijfskleding, arbo en overige personeelskosten.

De post VvE bijdrage bestaat onder meer uit servicekosten, planmatig onderhoud, niet planmatig onderhoud, leefbaarheid. De post planmatig onderhoud en niet planmatig onderhoud (totaal € 11,8 mln.) wordt bij de post onderhoud toegelicht. In de VvE bijdrage-servicekosten zit (totaal € 3,6 mln.) onder andere schoonmaakkosten en energieleveranciers. Eenmaal per jaar, bij de afrekening van servicekosten, worden de werkelijke kosten hiervan opgevraagd bij de VvE en doorbelast aan de huurders. Overige kosten VvE bijdrage zoals administratiekosten, leefbaarheid e.d. bedraagt € 3,2 mln.

De post 'Overige apparaatskosten' bevat voor 2014 € 0,3 mln. aan kosten doorbelast door onze huisaccountant (Deloitte). Deze kosten laten zich als volgt specificeren:

Werkzaamheden jaarrekeningcontrole:	€ 200.649
Overige controle werkzaamheden:	€ 118.060

Daarnaast is door de belastingadviseur PWC € 146.826 doorbelast.

62 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VOV	910	-9.807
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed portefeuille	96.787	-48.071
TOTAAL	97.697	-57.878

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.

Toelichting op waardeveranderingen vastgoedportefeuille zie pagina 22 tot en met 26.

64-65 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Rente lange termijn beleggingen	2.039	1.954
Toegerekende rente onroerende Zaken t.d.v. exploitatie	-	2.309
Rente tijdens de bouw	6	-326
Overige rentebaten	38	7
TOTAAL	2.083	3.945

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

66 Rentelasten en soortgelijke kosten

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Rente leningen	51.518	54.493
Overige rentelasten	631	426
TOTAAL	52.149	54.919

68 Resultaat deelnemingen

Deelnemingen	Aandeel	Toelichting	Bedrag x € 1.000
Woonbron Holding BV	100,00%	jaarresultaat geconsolideerd	-1.221
ZPP Beheer BV	100,00%	jaarresultaat geconsolideerd	4
ZPP Exploitatie BV	100,00%	jaarresultaat geconsolideerd	5
Rederij De Rotterdam BV	100,00%	jaarresultaat geconsolideerd	81
Woonbron Makelaars BV	100,00%	jaarresultaat geconsolideerd	
Buurtbeheerbedrijf Spijkvliet BV	100,00%	jaarresultaat geconsolideerd	-1
Woonbron Energiek BV	100,00%	jaarresultaat geconsolideerd	
Woonhotel VOF	50,00%		-1.681
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	
TOTAAL			-2.813

De minderheidsdeelnemingen worden tegen verkrijgingsprijs, dan wel op lagere reële waarde, gewaardeerd. Dit betekent dat er slechts resultaat-effecten worden genomen vanuit uitgekeerde winst of waardering, op basis van reële waarde. 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 2014 over 2013 € 81.000.

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 2014 zijn wij geen nieuwe verbindingen aangegaan en is de beëindiging van enkele verbindingen in 2014 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 eenduidig 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 ZPP Exploitatie BV en Woonbron ZPP Beheer BV en Woonbron Energiek BV. Woonbron Ontwikkelbedrijf BV is per 1-1-2014 gefuseerd met Woonbron. Woonbron Blauw is geliquideerd per 31-12-2014. 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 2014 bedroeg de marktwaarde van de Schiehal € 5,7 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 2014 is € 6,9 mln. positief, het jaarresultaat is € 1,2 mln. negatief en de netto omzet bedroeg € 0,6 mln. De BV heeft geen personeel in dienst.

Woonbron Ontwikkelbedrijf BV

Met terugwerkende kracht is Woonbron Ontwikkelbedrijf BV vanaf 1 januari 2014 gefuseerd met Stichting Woonbron. De financiële gegevens van Woonbron Ontwikkelbedrijf B.V. zijn vanaf die datum vermeld bij Stichting Woonbron. Het Ontwikkelbedrijf heet per die datum projectbureau.

Woonbron ZPP Beheer BV

Woonbron ZPP Beheer BV is opgericht om als bestuurder op te treden in de commanditaire vennootschap GebiedsOntwikkelingsmaatschappij 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 balans totaal 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 mln.

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

Stichting Grondexploitatiemaatschappij Poptahof

De doelstelling van Stichting Grondexploitatiemaatschappij 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 2014 zijn nihil. Het balans totaal bedraagt per ultimo 2014 € 23,4 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 2014 € 578.586 negatief. De netto omzet bedroeg in 2014 € 112.880. Het eigen vermogen bedraagt per ultimo 2014 € 2,3 mln. en met totale vermogen bedraagt per ultimo 2014 € 2,3 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 neemt Woonbron deze vof voor € 0,6 mln. negatief op in haar jaarrekening 2013.

Eind januari 2015 is het Woonhotel verkocht, dit houdt in dat Woonbron per ultimo 2014 het woonhotel waardeert conform de liquidatiebalans in de jaarrekening 2014. Op grond van de liquidatiebalans nemen we een totaal bedrag op van € 2,1 mln. in de jaarrekening 2014.

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 2014 € 115.002 negatief, de omzet was € 702.886. Het eigen vermogen per ultimo 2013 bedraagt € 491.842 negatief. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2014 € 215.441.

De stichting heeft 24 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 4%.

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. Het jaarresultaat 2014 is € 23.121 positief, de omzet is € 8,0 mln. Het eigen vermogen per ultimo 2014 bedraagt € 1,2 mln. positief. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2014 € 1,7 mln. Ultimo 2014 heeft de stichting 36,1 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	% zeggenschap	% 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 Holding BV	Rotterdam	BV	Bestuurder		100,00%
Woonbron Energiek BV	Rotterdam	BV	Bestuurder		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 Infra NV	Rotterdam	NV	Aandeelhouder		4,00%
Vastgoed Woonhotel Rotterdam vof	Rotterdam	vof	Vennoot		50,00%
Overige verbindingen					
Stichting WOM de dichterlijke vrijheid	Rotterdam	Stichting	Bestuurder	50%	
Stichting Vastgoed Service (Delft)	Delft	Stichting	Bestuurder	50%	
Stichting De Plint	Dordrecht	Stichting	Bestuurder	100%	
Stichting Talent voor Rotterdam	Rotterdam	Stichting	Bestuurder	33%	
St expl. kantoorpand Oberonweg 1	Spijkenisse	Stichting	Bestuurder	100%	
Stichting Opmaat (voorheen st KoopGarant en platform Te Woon)	Amersfoort	Stichting	Bestuurder		
Stichting Volkshuisvesting en Stadsvernieuwing	Spijkenisse	Stichting	Bestuurder	100%	
Stichting VVEo10	Rotterdam	Stichting	Commissaris		

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, 12 mei 2015

De Raad van Bestuur:
Bert Wijbenga
Richard Sitton

Aldus goedgekeurd, 12 mei 2015

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

Overige gegevens

Regelgeving

Het positieve resultaat ad € 114,1 mln. is toegevoegd aan 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.

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 2014 van Stichting Woonbron te Rotterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en de enkelvoudige balans per 31 december 2014 en de geconsolideerde en de enkelvoudige winst-en-verlies rekening over 2014 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

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

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonbron per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014, in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, 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, 12 mei 2015

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

Druk

Boom+Verweij, Mijdrecht

WOONBRON

Postbus 2346
3000 CH Rotterdam

www.woonbron.nl

Woonbron heeft regiokantoren in:

- Delft
- Dordrecht
- Rotterdam Delfshaven
- Rotterdam IJsselmonde-Prins Alexander
- Rotterdam Zuidwest/Spijkenisse

