



Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

Datum: 21 mei 2012

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

Inhoudsopgave

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2011	3
2	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2011	5
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	6
4	Grondslagen van de geconsolideerde jaarrekening	7
5	Toelichting op de geconsolideerde balans	19
6	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	32
7	Overige informatie	38
8	Vennootschappelijke balans per 31 december 2011	40
9	Vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2011	42
10	Grondslagen van de vennootschappelijke jaarrekening	43
11	Toelichting op de vennootschappelijke balans	44
12	Overige gegevens	45
13	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	46

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

1 Geconsolideerde balans per 31 december 2011

(vóór winstbestemming)

	Ref.	31-12-2011 €	31-12-2010 €
<i>Vaste activa</i>			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	5.1	117.625.572	112.267.680
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.2	10.895.463	8.781.918
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	5.1	13.191.125	2.453.274
Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	5.1	5.531.415	5.579.519
		147.243.575	129.082.391
<i>Financiële vaste activa</i>			
Te vorderen BWS subsidies	5.3	52.622	70.521
Overige Deelnemingen	5.4	42.960	46.586
Latente vennootschapsbelasting	5.5	3.159.620	4.062.496
		3.255.202	4.179.603
<i>Vlottende activa</i>			
Voorraden onderhoudsmaterialen	5.6	125.877	141.661
Voorraad onverkochte woningen	5.6	461.270	472.060
Voorraad onderhanden werk	5.6	130.487	0
		717.634	613.721
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	5.7	78.305	74.273
Binnen een jaar opeisbare vorderingen en vordering op overige deelnemingen	5.8	21.768	24.887
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.9	189.619	2.057.704
Overige vorderingen	5.10	89.131	107.843
Overlopende activa	5.11	263.895	312.683
		642.718	2.577.390
Liquide middelen	5.12	12.680.579	8.245.967
<i>Totaal activa</i>		164.539.708	144.699.072

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

	Ref.	31-12-2011 €	31-12-2010 €
<i>Groepsvermogen</i>			
Eigen vermogen	5.13	39.232.140	33.693.337
Aandeel derden	5.14	793	690
		39.232.933	33.694.027
<i>Voorzieningen</i>			
Voorziening onrendabele investeringen	5.15	9.219.534	4.787.934
Latente belastingverplichtingen	5.16	1.615.872	545.769
Garantievoorzieningen	5.17	36.774	37.500
		10.872.180	5.371.203
<i>Langlopende schulden</i>			
Leningen kredietinstellingen	5.18	85.618.050	87.761.737
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	5.18	11.175.101	9.083.140
		96.793.151	96.844.877
<i>Kortlopende schulden</i>			
Schulden kredietinstellingen	5.19	10.893.687	4.115.312
Schulden aan leveranciers	5.20	3.247.063	1.387.975
Onderhanden projecten	5.21	204.729	0
Schulden aan overige deelnemingen	5.22	4.538	4.538
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.23	444.300	421.809
Overige schulden	5.24	983.951	816.581
Overlopende passiva	5.25	1.863.176	2.042.750
		17.641.444	8.788.965
<i>Totaal passiva</i>		164.539.708	144.699.072

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2011

	Ref.	2011 €	2010 €
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	6.1	19.667.223	19.394.174
Vergoedingen	6.2	494.661	464.253
Verkoop onroerende zaken	6.3	1.744.544	3.836.993
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa onder voorwaarden	6.4	1.796.372	2.583.568
Gerealiseerde opbrengsten projecten	6.5	236.179	310.924
Overige bedrijfsopbrengsten	6.6	446.929	417.340
Som der bedrijfsopbrengsten		24.385.908	27.007.252
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa	6.7	2.279.600	2.420.270
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	6.8	323.007	2.199.770
Erfpacht	6.9	12.786	12.668
Lonen en salarissen	6.10	2.040.870	2.279.920
Sociale lasten	6.10	284.336	277.994
Pensioenlasten	6.10	321.927	336.049
Lasten onderhoud	6.11	4.262.346	5.414.285
Kosten onderhanden projecten	6.12	207.022	328.764
Overige bedrijfslasten	6.13	3.948.083	3.296.013
Som der bedrijfslasten		13.679.977	16.565.733
Exploitatieresultaat			
		10.705.931	10.441.519
Rente opbrengsten financiële vaste activa	6.14	3.869	4.777
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6.14	565.344	213.160
Rentelasten en soortgelijke kosten	6.14	-3.755.888	-3.691.724
Som der financiële baten en lasten		-3.186.675	-3.473.787
Resultaat voor belastingen			
		7.519.256	6.967.732
Belastingen	6.15	-1.973.605	399.697
		5.545.651	7.367.429
Resultaat deelneming	6.16	-6.745	127.674
Resultaat na belastingen		5.538.906	7.495.103
Resultaat aandeel derden	6.16	-103	-97
Netto groepsresultaat na belastingen		5.538.803	7.495.006

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

<i>Bedragen in € 1.000</i>	2011 €	2010 €
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		
Exploitatieresultaat	10.706	10.441
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijvingen	2.280	2.420
Waardeveranderingen onroerende zaken in ontwikkeling en exploitatie	-4.081	3.452
Mutatie voorzieningen	4.431	-1.322
Mutatie aandeel derden	0	0
	2.630	4.550
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>		
Vorraden en onderhanden werk	-104	345
Vorderingen	1.934	-433
Kortlopende schulden	8.852	-536
	10.682	-624
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties:</i>	24.018	14.367
Rentelasten minus rentebaten	-3.191	-3.479
Vennootschapsbelasting	1	-14
Renteopbrengst financiële vaste activa	4	4
Resultaat deelneming	-7	127
Resultaat aandeel derden	0	0
	-3.193	-3.362
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten:</i>	20.825	11.005
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Investerings nieuwbouw	-15.126	-10.065
Investerings voor verbeteringen aan bestaande woningen	-106	-77
Investerings in activa ten dienste van de exploitatie	-237	-23
Investerings onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-2.113	-3.172
Desinvesteringen (tegen boekwaarde)	1.222	1.387
Mutatie financiële vaste activa	22	322
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten:</i>	-16.338	-11.628
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Mutatie overige reserve		
Toename langlopende schulden	11.135	3.704
Aflossing langlopende schulden	-11.186	-4.388
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten:</i>	-52	-685
<i>Mutatie geldmiddelen</i>	4.435	-1.308
Het verloop van de geldmiddelen is als volgt		
Stand per 1 januari	8.246	9.554
Mutatie boekjaar	4.435	-1.308
Stand per 31 december	12.681	8.246

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

4 Grondslagen van de geconsolideerde jaarrekening

4.1 Algemeen

Waardwonen is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft specifieke toelating in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woonwet en Besluit Beheer Sociale Huursector. De vestigingsplaats is Huissen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen.

4.2 Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Waardwonen en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend. In het algemeen betreft het deelnemingen waarin het belang meer dan 50% bedraagt. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

Vanaf de oprichtings/overnamedatum worden de resultaten en de identificeerbare activa en passiva van nieuwe groepsmaatschappijen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. De oprichtings/overnamedatum is het moment dat beslissende zeggenschap kan worden uitgeoefend in de betreffende groepsmaatschappij.

De verkrijgingsprijs bestaat uit het geldbedrag of equivalent dat is overeengekomen voor de verkrijging van de overgenomen entiteit vermeerderd met eventuele direct toerekenbare kosten. Indien de verkrijgingsprijs hoger is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva wordt het meerdere als goodwill geactiveerd onder de immateriële vaste activa.

Groepsmaatschappijen blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht; deconsolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd:

- Lingewaard Bouw B.V., Huissen (100%), activiteit: projectontwikkeling van koopwoningen.
- Lingewaard Beheer B.V., Huissen (100%), activiteit: beheer en onderhoud van scholen en appartementencomplexen van derden.
- V.O.F. Lingewaard Wonen / U-Projecten, Huissen (60%), activiteit: ontwikkeling van project “De mooiste plek van Bommel”.

Overige deelnemingen, gewaardeerd op nettovermogenswaarde:

- V.O.F. MGZ, Huissen (50%), activiteit: exploiteren en (her)ontwikkelen van het zogenaamde MGZ gebouw te Bommel.

Overige kapitaalbelangen:

- Bommel Beheer B.V., Bommel (25%). Dit is een beherende vennoot binnen Ontwikkelingsmaatschappij Bommel C.V. waarin geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.
- Ontwikkelingsmaatschappij Bommel C.V., Bommel (25%), activiteit: grondbeheer van Vinex-locaties in Bommel.

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

4.3 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Waardwonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

4.4 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

4.4.1 Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit beheer sociale huursector. In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2005 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de definitieve Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. In 2011 is een herziene richtlijn uitgebracht met verplichte ingangsdatum voor verslagjaren vanaf 2012. In afwachting van binnen de sector uit te brengen leidraden is niet tot eerdere toepassing besloten.

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

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

4.4.2 Algemeen

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Verwerking verplichtingen

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

4.4.3 Materiële vaste activa

Onroerende zaken in exploitatie

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

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

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

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

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

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

Complexen worden gedefinieerd op basis van groepen van gelijksoortige activa (kasstroomgenererende eenheid). Deze worden gedefinieerd op basis van onderkende product-marktcombinaties. De indeling sluit aan op de wijze waarop het interne beleid en de bedrijfsvoering is gedefinieerd. Aansluiting is daarbij gezocht bij de differentiatie in het huur- en onderhoudsbeleid en levensduurschattingen.

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

Een bijzonder waardevermindingsverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de reële waarde overschrijdt. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

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

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. Daarbij wordt rekening gehouden met de voorgenomen bestemming en aard van het bezit. Onderscheid wordt gemaakt in woningen bestemd voor de verhuur, woningen bestemd voor de verkoop op korte en langere termijn en bedrijfsmatige/overige onroerende zaken.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2011 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode tot de resterende levensduur van het actief. De verkopen worden voor een periode van vijf jaar ingerekend. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	2012	2013	2014	2015	2016	2017e.v.
Huurstijging	2,25%	2,18%	2,12%	2,09%	2,00%	2,00%
Huurderving	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Lastenstijging	2,50%	2,65%	2,76%	2,83%	3,00%	3,00%
Lastenstijging onderhoud	2,50%	2,65%	2,76%	2,83%	3,00%	3,00%

Kosten administratie en beheer per verhuureenheid

€ 1.446

Kosten dagelijks onderhoud per verhuureenheid

€ 265

Mutatiegraad van 5,0% bij EGW en 8% bij overige woningtypes en huurharmonisatie tot streefhuurniveau van het betreffende complex.

De berekeningen zijn contant gemaakt tegen een rentevoet van 5,25%.

Het planmatig onderhoud gebaseerd op de technische meerjarenbegroting waarbij de onderhoudsbegroting in 2011 geactualiseerd is.

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

De periode waarover contant gemaakt wordt, loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen. De minimale levensduur is gesteld op tien jaar, tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is.

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

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden zonodig taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd. Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar, in totaal 226 woningen, in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geormerkte verkopen.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavelprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden. Voor een grondgebonden woning wordt een bedrag van € 9.704 aangehouden en voor een appartement € 6.491.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht kent worden aangemerkt als financieringsconstructie.

De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting en/of recht dat mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economische verkeer. De terugkoopverplichting/recht wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen een jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Onroerende zaken in ontwikkeling

Dit betreffen complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de reële waarde van de kasstroomgenererende eenheid waartoe de onroerende zaken gaan behoren betrokken. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemd vermogen.

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

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

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

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

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten, onder aftrek van eventuele waardeverminderingen.

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, worden de rentekosten opgenomen in de vervaardigingsprijs.

Jaarlijks wordt beoordeeld of er sprake is van een bijzondere waardevermindering.

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

4.4.4 Financiële vaste activa

Te vorderen BWS-subsidies

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar. Het kortlopende deel van deze post is opgenomen onder de vlottende activa.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

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

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

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

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

Overige financiële vaste activa

De onder financiële vaste activa opgenomen overige vorderingen omvatten verstrekte leningen en overige vorderingen, alsmede gekochte leningen en obligaties die tot het einde van de looptijd zullen worden aangehouden. Deze vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden deze leningen en obligaties gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien er bij de verstrekking van leningen of de verwerving van obligaties sprake is van disagio of agio, wordt dit gedurende de looptijd ten gunste respectievelijk ten laste van het resultaat gebracht als onderdeel van de effectieve rente. Ook transactiekosten worden verwerkt in de eerste waardering en als onderdeel van de effectieve rente ten laste van het resultaat gebracht. Bijzondere waardeverminderingen worden in mindering gebracht op de geamortiseerde kostprijs en direct verantwoord in de winst en verliesrekening.

4.4.5 Vlottende activa

Voorraden onderhoudsmaterialen

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen de (laatst bekende) inkoopprijs of lagere opbrengstwaarde, onder aftrek van een eventuele voorziening voor incourantheid.

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

Onverkochte woningen

De voorraad onverkochte woningen wordt gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde. De kostprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging.

Onderhanden werk

De voorraden onderhanden werk (onverkochte woningen uit projectontwikkeling) worden gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen.

In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toegerekende rente.

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

Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden wordt gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst). Indien van toepassing, worden hierop de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen in mindering gebracht. Onderhanden projecten waarvan de gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

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

4.4.6 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs. Een voorziening voor oninbaarheid wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

4.4.7 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

4.4.8 Groepsvermogen en aandeel derden

Het aandeel derden als onderdeel van het groepsvermogen wordt gewaardeerd tegen het bedrag van het nettobelang in de betreffende groepsmaatschappijen.

Voor zover de betreffende groepsmaatschappij een negatieve netto vermogenswaarde heeft, worden de negatieve waarde en overige toekomstige verliezen niet toegewezen aan het aandeel derden, tenzij deze derden-aandeelhouders een feitelijke verplichting hebben en in staat zijn om de verliezen aan te zuiveren. Zodra de netto vermogenswaarde van de groepsmaatschappij wederom positief is, worden resultaten toegekend aan het aandeel derden.

4.4.9 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen met uitzondering van een voorziening voor pensioenen die wordt bepaald op basis van contante waarde volgens actuariële grondslagen.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

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

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

Voorziening onrendabele investeringen

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

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

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

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

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa. Latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

Voorziening garantieverplichtingen

De voorziening voor garantieverplichtingen heeft betrekking op mogelijke verplichtingen en lopende procedures terzake van opgeleverde projecten.

4.4.10 Langlopende schulden

Leningen overheid en kredietinstellingen

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

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

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

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

4.4.11 Overige activa en passiva

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

4.5 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

4.5.1 Opbrengstverantwoording

Projectopbrengsten en projectkosten

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

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

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten.

Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald.

Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

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

4.5.2 Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten. Opbrengsten met betrekking tot onderhanden projecten in opdracht van derden bestaan uit de contractueel overeengekomen tegenprestaties, meer- en minderwerk en claims en vergoedingen voor zover het waarschijnlijk is dat die opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

Huren

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2011 bedroeg dit maximumpercentage 1,3%.

Vergoedingen

Dit betreffen de van huurders en derden ontvangen vergoedingen voor de levering van goederen en diensten.

Overheidsbijdragen

Betreft de op grond van het Besluit Woninggebonden Subsidies berekende jaarlijkse bijdragen. Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen is de bijdrage berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.

Verkoop onroerende zaken

De post verkopen onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit). Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

Verkoop onder voorwaarden

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden worden niet verantwoord als verkoopopbrengst daar de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de post Langlopende schulden, terugkoopverplichting VOV woningen en wordt jaarlijks met inachtnaam van de contractvoorwaarden gewaardeerd.

Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder zijn onder andere verantwoord de aan derden doorberekende kosten voor administratie en onderhoud.

Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf

De toe te rekenen interne directe kosten en rente in het kader van voorfinanciering ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hier verantwoord.

4.5.3 Bedrijfslasten

Afschrijvingen

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen van de onroerende zaken in exploitatie vinden plaats volgens de annuïtaire methode. Op grond wordt niet afgeschreven. Afschrijvingen op zaken ten dienste van de exploitatie vinden plaats volgens de lineaire methode, op basis van de verwachte levensduur.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugnemering van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op boekwaarde.

Periodiek betaalbare beloningen

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

Pensioenen

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

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

Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Overige bedrijfslasten

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

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

4.5.4 Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Het resultaat deelnemingen wordt gevormd door het aandeel in het resultaat van de op netto vermogens waarde gewaardeerde 100% deelneming Lingewaard Bouw B.V.

Activeren van rentelasten

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

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Waardwonen integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Financiële instrumenten

Binnen het treasurybeleid van Waardwonen dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente risico's (rente, looptijden en markt). Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing er van tot een positie van de totale leningen-/beleggingenportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Waardwonen heeft ultimo 2011 twee eenvoudige derivaten in de vorm van caps. Alleen als de rente boven een bepaald niveau komt krijgt Waardwonen de meer betaalde rente terug. Er is geen sprake van bijstortingen als onderpand voor negatieve marktwaarden.

Valutarisico

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

Prijrisico

Waardwonen heeft geen effecten waardoor geen prijsrisico wordt gelopen.

Renterisico

Waardwonen en haar groepsmaatschappijen lopen renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder de financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Waardwonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Waardwonen risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd.

Met betrekking tot bepaalde vastrentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) hebben Waardwonen en haar groepsmaatschappijen rentecaps gecontracteerd, zodat de hoogte van de variabele rente bij deze schulden gelimiteerd is.

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

Kredietrisico

Waardwonen en haar groepsmaatschappijen hebben geen significante concentraties van kredietrisico. De groep maakt gebruik van meerdere banken teneinde over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

Liquiditeitsrisico

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

4.6 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

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

- 1) Materiële vaste activa, minimum waarderingsregel
- 2) Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

Materiële vaste activa, minimum waarderingsregel

Onroerende en roerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijging- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

Een bijzonder waardeverminderverslies is het bedrag waarmee de boekwaarde de reële waarde overschrijdt. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

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

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeente en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Waardwonen rondom de projectontwikkeling en herstructurering hetgeen wordt vastgelegd in een intern beslisdocument per project. De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Waardwonen een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2008 tot en met 2011 door de fiscus zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten.

Dientengevolge kan de fiscale last over 2011 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan.

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

4.7 Kasstroomoverzicht

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

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

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

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

5 Toelichting op de geconsolideerde balans

5.1 Materiële vaste activa

De mutaties in de materiële vaste activa worden als volgt weergegeven:

	Onroerende en roerende zaken in exploitatie	Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2011:				
Aanschaffingswaarde	165.042.542	7.819.217	6.996.761	179.858.520
Afschrijvingen	-34.257.490	0	-1.417.242	-35.674.732
Waardeverminderingen	-18.517.372	-5.365.943	0	-23.883.315
Boekwaarde per 1 januari 2011	<u>112.267.680</u>	<u>2.453.274</u>	<u>5.579.519</u>	<u>120.300.473</u>
Mutaties in de boekwaarde:				
Investeringen	106.401	15.128.670	237.469	15.472.540
Reclassificatie aanschafwaarde	-328.410			-328.410
Reclassificatie afschrijvingen	328.410			328.410
Desinvesteringen	-1.009.317	0	0	-1.009.317
Overboeking verkoop VOV	-609.862	0	0	-609.862
Afschrijvingen desinvesteringen	397.773	0	0	397.773
Afschrijvingen boekjaar	-1.999.104	0	-285.573	-2.284.677
Waardevermindering	-103.897	-2.942.422	0	-3.046.319
Herziening waardering onroerende zaken	6.582.287	545.214	0	7.127.501
Overboekingen investeringen	3.250.995	-3.250.995	0	0
Waardevermindering nieuwbouw	-1.257.384	1.257.384	0	0
	<u>5.357.892</u>	<u>10.737.851</u>	<u>-48.104</u>	<u>16.047.639</u>
Stand per 31 december 2011				
Aanschaffingswaarde	166.452.349	19.696.892	7.234.230	193.383.471
Afschrijvingen	-35.530.411	0	-1.702.815	-37.233.226
Waardeverminderingen	-13.296.366	-6.505.767	0	-19.802.133
Boekwaarde per 31 december 2011	<u>117.625.572</u>	<u>13.191.125</u>	<u>5.531.415</u>	<u>136.348.112</u>

De investeringen in de onroerende zaken in exploitatie in het boekjaar betreffen nieuwbouwwoningen en woningverbeteringen tegen huurverhoging. De investeringen in onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie hebben betrekking op de kantoorinventaris en soft- en hardware en vervoermiddelen.

In het boekjaar werd terzake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag van € 273.750 aan rente geactiveerd. Daarbij is de gemiddelde rentevoet over 2011 van 3,90% gehanteerd.

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

5.1.1 Afschrijvingstermijnen

De afschrijvingen zijn bepaald op basis van de volgende levensduur (jaren):

Onroerende zaken in exploitatie

	Annuïtair	Lineair
Woningen	40/50	0
Na investering Centrale verwarming	20	0
Woningverbetering	20	0
Woningaanpassing	20/25	0
Garages	25	0
Centrale Antenne	25	0

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Kantoorgebouw	0	50
Werkplaats inventaris	0	5
Inventarissen	0	3/4/10
Hardware en software	3	3/5/6
Vervoermiddelen	0	5

5.1.2 Verzekeringen

De onroerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2011 voor ruim € 408.000.000 verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden december 2011.

De specificatie van de verzekeringen van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

		Verzekerde som
Kantoorgebouw/werkplaats	Uitgebreide opstal	€ 6.365.000
Inventaris (incl. voorraden)	Uitgebreide inboedel	€ 1.116.000
Vervoermiddelen	WA-casco	€ 127.900

5.1.3 Verkoop huurwoningen

Per 31 december 2011 heeft Waardwonen 1.114 woningen aangewezen voor verkoop aan zittende huurders of voor verkoop bij mutatie. De aanwijzing van deze woningen vloeit voort uit de vastgestelde portefeuillestrategie van Waardwonen. Van deze aangewezen woningen zijn er 226 als verkoop voor de komende 5 jaar verwerkt in de bedrijfswaardeberekeningen. Bij mutatie wordt de taxatieprijs gehanteerd. Op het moment van verkoop wordt de verkoopprijs vastgesteld op basis van de dan uitgevoerde taxatie. De verkoopprijs voor zittende huurders wordt vastgesteld op 90% van de taxatieprijs. Verder worden er woningen onder Koopgarant verkocht waarbij de koper met ingang van 2012 tot maximaal 25% korting op de verkoopprijs kan krijgen.

5.1.4 Erfpacht

Drie woningen aan de Van Bronkhorststraat te Bemmelen zijn gebouwd op door de gemeente in erfpacht uitgegeven grond. Daarnaast zijn in Millingen aan de Rijn op de door de Stichting Gasthuis "St. Jan de Deo" in erfpacht uitgegeven grond 33 aanleunwoningen gebouwd.

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

5.1.5 Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het gehele woningbezit op basis van reeds genoemde uitgangspunten bedraagt € 219.869.000 en ligt daarmee € 102.243.400 boven de boekwaarde van de woningen in exploitatie (inclusief grond).

Het verloop van de bedrijfswaarde is als volgt nader te specificeren:
(x € 1.000)

	Bedrijfswaarde	Rentabiliteitswaarde- correctie	Totaal
Bedrijfswaarde 31 december 2011	212.247	7.622	219.869
Bedrijfswaarde 31 december 2010	187.984	8.219	196.203
	24.263	-597	23.666
<u>Autonome ontwikkeling</u>			
Vrijval kasstromen			-15.352
Effect een jaar opschuiven			9.248
Nieuwe (des)investeringen binnen horizon			3.711
Subtotaal autonome ontwikkeling			-2.393
<u>Voorraadmutaties</u>			
Verkoop			332
Sloop			0
Overige weggevalen vhe's			0
Verbeteringen			39
Nieuwbouw			1.824
Aankoop			0
Overige nieuwe vhe's			3.000
Subtotaal voorraadmutaties			5.195
<u>Parameterwijzigingen</u>			
Indexaties			975
Disconteringsvoet			0
Levensduur			1.177
Subtotaal parameterwijzigingen			2.152
<u>Wijzigingen exploitatiebeleid</u>			
Huur			16.231
Huurderiving			-1.546
Overige bedrijfsopbrengsten			278
Planmatig onderhoud			5.027
Klachtenonderhoud			55
Mutatieonderhoud			767
Belasting en verzekering			-2.205
Erfpacht			0
Personeelskosten			567
Bedrijfskosten			5.598
Leefbaarheid			-1.178
Restwaarde			-17
Subtotaal wijzigingen exploitatiebeleid			23.577
<u>Wijzigingen (des)investeringsbeleid</u>			
Verkoop			-4.272
Sloop			0
Verbeteringen			0
Subtotaal wijzigingen (des)investeringsbeleid			-4.272
<u>Rentabiliteitswaardecorrectie</u>			
Autonome ontwikkeling			-514
Wijzigingen in lopende leningen			-3.670
Discontovoet			0
Nieuwe leningen			3.591
Subtotaal rentabiliteitswaardecorrectie			-593
Totaal mutatie bedrijfswaarde			23.666

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

5.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2011 €	2010 €
Stand per 1 januari	8.781.918	5.610.025
Bij: overboekingen waarde materiële vaste activa	609.862	861.510
Bij: mutatie actuele waarde	1.774.788	2.842.065
Af: waardeveranderingen	-271.105	-531.682
Stand actuele waarde per 31 december	10.895.463	8.781.918

Financiële vaste activa

5.3 Te vorderen BWS subsidies

	2011 €	2010 €
Te vorderen BWS subsidies	52.622	70.521

	2011 €	2010 €
Stand per 1 januari	70.521	87.700
Af: binnen een jaar opeisbaar	-21.768	-21.768
Rente	48.753	65.932
	3.869	4.589
Stand per 31 december	52.622	70.521

De binnen een jaar opeisbare subsidie van € 21.768 is opgenomen onder de vlottende activa, onder de binnen een jaar opeisbare vorderingen.

5.4 Overige Deelnemingen

Het belang van de vennootschap in andere maatschappijen is als volgt verdeeld:

Naam, vestigingsplaats

Aandeel in
geplaatst
kapitaal in %
2011

V.O.F. MGZ, Huissen	50
Bemmel Beheer B.V., Bemmel	25
Ontwikkelingsmaatschappij Bemmel C.V., Bemmel	25

	2011 €	2010 €
V.O.F. MGZ	31.260	37.891
Bemmel Beheer B.V.	4.538	4.483
Ontwikkelingsmaatschappij Bemmel C.V.	7.162	4.212
	42.960	46.586

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

Het verloop van de overige deelnemingen kan als volgt worden gespecificeerd:

<i>Verloop overige deelnemingen</i>	2011 €	2010 €
Stand per 1 januari	46.586	818.912
Investerings	3.119	0
Resultaat deelnemingen	-6.745	127.674
Uitgekeerd aandeel	0	-900.000
Stand per 31 december	42.960	46.586

5.5 Latente vennootschapsbelasting

	2011 €	2010 €
Latente vennootschapsbelasting	3.159.620	4.062.496

De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering van de materiële vaste activa in deze jaarrekening. Indien de latentie zou worden gewaardeerd tegen nominale waarde dan bedraagt deze circa € 65.000.000, dit betreft met name het vastgoed. Stichting Waardwonen is in staat door middel van nieuwbouw de afwikkeling van deze latentie over het vastgoed oneindig naar de toekomst te schuiven.

Het verloop van de latente vennootschapsbelasting kan als volgt worden gespecificeerd:

<i>Verloop latente vennootschapsbelasting</i>	2011 €	2010 €
Stand per 1 januari	4.062.496	4.345.482
Mutatie financiële vaste activa	-75.830	270.490
Mutatie verkopen binnen 5 jaar	-1.012.000	-468.000
Mutatie verliesverrekening	184.954	-85.476
Stand per 31 december	3.159.620	4.062.496

Vlottende activa

5.6 Voorraden

	2011 €	2010 €
<i>Voorraden</i>		
Onderhoudsmaterialen	125.877	141.661
Voorraad onverkochte woningen	461.270	472.060
Onderhanden werk	130.487	0
	717.634	613.721

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

Vorderingen

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde ervan, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

5.7 Huurdebiteuren

	2011 €	2010 €
Het verloop is als volgt weergegeven		
Zittende huurders: te vorderen huren	70.133	71.664
Vertrokken huurders: te vorderen huren	52.205	55.408
	122.338	127.072
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-44.033	-52.799
	78.305	74.273

De voorziening voor oninbare huurvorderingen is bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

De van de "zittende" huurders te vorderen huren zijn naar maand van ontstaan en aantal huurders als volgt te specificeren:

	Aantal huurders		Huurachterstand in €	
	2011	2010	2011	2010
tot 2 maanden	128	127	47.397	35.776
2 tot 3 maanden	10	12	11.057	12.064
3 tot 4 maanden	5	9	7.536	11.995
4 of meer maanden	2	6	4.143	11.829
	145	154	70.133	71.664

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 2011 0,35% (2010 0,35%) van de brutojaarhuur.

5.8 Binnen een jaar opeisbare vorderingen en vorderingen op overige deelnemingen

	2011 €	2010 €
Te vorderen BWS subsidies	21.768	21.768
Ontwikkelingsmaatschappij Bemmell C.V.	0	3.119
	21.768	24.887

5.9 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2011 €	2010 €
Pensioenen	0	46
BTW	189.619	503.000
Vennootschapsbelasting	0	1.554.658
	189.619	2.057.704

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

5.10 Overige vorderingen

	2011 €	2010 €
Vorderingen gemeenten Lingewaard en Millingen aan de Rijn	39.004	37.197
Schade in verband met mutaties	170.982	165.328
Nog te ontvangen van overige debiteuren	2.180	1.556
Overige vorderingen	21.235	56.352
Rekening-courant derden	480	480
Voorziening overige vorderingen	-144.750	-153.070
	89.131	107.843

5.11 Overlopende activa

	2011 €	2010 €
Vooruitbetaalde kosten, verzekeringen	90.378	202.478
Rente rekening-courant	136.858	77.017
Overigen	36.659	33.188
	263.895	312.683

5.12 Liquide middelen

	2011 €	2010 €
Rekening-courant banken	12.679.143	8.245.236
Kruisposten	1.436	731
	12.680.579	8.245.967

De rekeningen-courant banken bestaat uit meerdere banken. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de onderneming.

Groepsvermogen

5.13 Eigen vermogen

<i>Eigen vermogen</i>	<i>Geplaatst kapitaal</i> €	<i>Overige reserve</i> €	<i>Onverdeeld resultaat stand begin boekjaar (inclusief resultaat boekjaar)</i> €	<i>Totaal</i> €
Stand per 1 januari 2011	45	26.198.286	7.495.006	33.693.337
<i>Resultaatverdeling vorig boekjaar</i>				
<i>Met betrekking tot overige reserves</i>		7.495.006	-7.495.006	0
Resultaat boekjaar 2011			5.538.803	
Stand per 31 december 2011	45	33.693.292	5.538.803	39.232.140

5.14 Aandeel derden

Dit betreft een 60% kapitaalbelang van derden in deelneming V.O.F. Lingewaard Wonen / U Projecten.

	2011 €	2010 €
Aandeel derden	793	690

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

Voorzeningen

5.15 Voorziening onrendabele investeringen

Voorzeningen	2011 €	2010 €
<i>Voorziening onrendabele investering</i>		
Stand per 1 januari	4.787.934	6.108.488
Dotatie boekjaar	7.661.959	4.223.447
Vrijval boekjaar	-833.161	-884.903
	11.616.732	9.447.032
Reclassificatie ORT naar MVA in ontwikkeling	-2.397.198	-4.659.098
Stand per 31 december	9.219.534	4.787.934

De voorziening betreft de onrendabele investeringen voor vier nieuwbouwprojecten. Deze voorziening is gevormd omdat de stand van de projecten per ultimo van het boekjaar dusdanig is dat doorgang onomkeerbaar is. De hoogte van de voorziening is bepaald op basis van de bedrijfswaarde-berekeningen en de begrote investeringsbedragen.

5.16 Latente belastingverplichtingen

	2011 €	2010 €
Stand per 1 januari	545.769	15.641
Vrijval	-545.769	-15.641
Dotatie	<u>1.615.872</u>	<u>545.769</u>
Stand per 31 december	<u>1.615.872</u>	<u>545.769</u>

De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering van de materiële vaste activa in deze jaarrekening.

5.17 Garantievoorzieningen

	2011 €	2010 €
<i>Garantievoorziening</i>		
Stand per 1 januari	37.500	39.336
Dotatie boekjaar	0	0
	37.500	39.336
Onttrekkingen	-726	-1.836
Stand per 31 december	36.774	37.500

5.18 Langlopende schulden

Langlopende schulden	Stand per 31-12-2011 €	Aflossingsverplichting 2011 €	Resterende looptijd > 5 jaar €
Leningen kredietinstellingen	85.618.050	10.893.687	79.145.048
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	11.175.101		
	96.793.151	10.893.687	79.145.048

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de langer dan één jaar uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt 3,81%. (2010: 3,98%)

De leningen kredietinstellingen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van het lineaire- en of annuïteitensysteem. Van een lening is het renterisico afgedekt met een rentecap van 5,75% op een hoofdsom van € 10.000.000. Bij een andere lening met een hoofdsom van € 2.000.000 is het renterisico voor 50% afgedekt door een rentecap met een strike van 5,50%.

5.18.1 Leningen kredietinstellingen

	2011 €	2010 €
<i>Leningen kredietinstellingen</i>		
Restant hoofdsom per 1 januari	87.761.737	91.877.048
Afgeïst tot en met 31 december	4.115.312	5.362.159
Restant hoofdsom per 1 januari	91.877.049	97.239.207
Opgenomen in boekjaar	8.750.000	0
Aflossingen in het boekjaar	-4.115.312	-5.362.158
Restant hoofdsom per 31 december	96.511.737	91.877.049
Kortlopend deel per 31 december	-10.893.687	-4.115.312
Langlopend deel per 31 december	85.618.050	87.761.737

Het aflossingsbestanddeel voor het boekjaar 2011 zal circa € 10.893.687 bedragen en is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In 2010 is een aantal leningen aangetrokken bij de BNG met uitgestelde stortingsdatum.

Lening 1 met een hoofdsom van € 5.000.000 met een looptijd van 10 jaar, wordt 23 maart 2012 gestort.

Lening 2 met een hoofdsom van € 5.000.000 met een looptijd van 43 jaar, wordt 23 maart 2012 gestort.

5.18.2 Terugkoopverplichting Woningen Verkocht onder Voorwaarden

	2011 €	2010 €
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	9.405.250	5.701.675
Verminderingen / vermeerderingen	-322.110	-48.925
	9.083.140	5.652.750
Mutaties		
Opwaarderingen	2.384.650	3.703.575
Afwaarderingen	-292.689	-273.185
	2.091.961	3.430.390
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	11.789.900	9.405.250
Verminderingen / vermeerderingen	-614.799	-322.110
	11.175.101	9.083.140

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

Kortlopende schulden

5.19 Schulden kredietinstellingen

	2011	2010
	€	€
Binnen een jaar opeisbare schulden Kredietinstellingen	10.893.687	4.115.312

5.20 Schulden aan leveranciers

	2011	2010
	€	€
Handelscrediteuren	3.247.063	1.387.975

5.21 Onderhanden projecten

	2011	2010
	€	€
Onderhanden projecten	204.729	0

5.22 Schulden aan overige deelnemingen

	2011	2010
	€	€
Bemmel Beheer B.V.	4.538	4.538

5.23 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2011	2010
	€	€
Omzetbelasting	219.491	240.754
Loonheffing	172.719	120.884
Pensioenfondsen	2.766	13.329
Vennootschapsbelasting	49.324	46.842
	444.300	421.809

5.24 Overige schulden

	2011	2010
	€	€
Bijdrage leefbaarheid	482.988	532.988
Te betalen projectkosten	440.890	224.415
Te betalen bankrente en rentekosten	41.503	40.971
Accountantskosten	18.570	18.207
	983.951	816.581

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

5.25 Overlopende passiva

	2011	2010
	€	€
Nog niet vervallen rente	1.606.970	1.678.462
Vooruitontvangen huur	132.342	134.370
Vooruitontvangen huurtoeslag	0	32.835
Vakantiedagen en overuren	63.770	65.610
Overige overlopende passiva	60.094	131.473
	1.863.176	2.042.750

5.26 Niet uit de balans blijkende verplichtingen

5.26.1 Borgstelling ten behoeve van Lingewaard Bouw B.V.

Waardwonen heeft zich jegens het Garantie Instituut Woningbouw (GIW) en Stichting Woningborg onherroepelijk en onvoorwaardelijk als borg gesteld, dit tot zekerheid voor de betalingen van al hetgeen het GIW en Stichting Woningborg van Lingewaard Bouw B.V. te vorderen mocht hebben. De borgtocht is beperkt tot een bedrag van € 226.890.

5.26.2 Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligo-verplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting en hoeft deze verplichting daarom niet te worden opgenomen in de balans. De hoogte van het obliotarief is vastgesteld op 3,85% te berekenen over het schuldrestant van de geborgde leningen. Voor leningen met een variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de schuldrestanten de obligo is verschuldigd. In totaal dient er een obligo van € 3.515.994 aangehouden te worden ten gunste van het WSW.

5.26.3 Derivaten

Door Waardwonen zijn twee rolloveningen afgesloten met een looptijd van 10 jaren. Een lening heeft een variabele hoofdsom met een vast bestanddeel van 20% van de hoofdsom. De andere lening heeft een vaste hoofdsom. De rente wordt 3 maandelijks vastgesteld op basis van de geldmarkt-tarieven. Het renterisico op de lening met de variabele hoofdsom is afgedekt door middel van een direct ingaande cap voor de volledige hoofdsom met een strike van 5,75%. De verschuldigde premie hiervoor bedraagt jaarlijks 0,45% van de hoofdsom. Het renterisico op de tweede lening is niet afgedekt.

5.26.4 Verbonden partijen

Met de meeste van haar deelnemingen heeft Waardwonen naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen cq worden geleverd. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen. Tevens heeft in 2010 levering van registergoederen plaatsgevonden van Waardwonen aan V.O.F. MGZ.

5.26.5 Investeringsverplichtingen

Er zijn Niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw van woningen:

12 Huurwoningen Bernhardstraat Angeren	€ 2.178.000
32 appartementen Bloemstraat te Huissen	€ 1.272.000
63 appartementen en parkeerplaatsen Loovelden	€ 1.676.000
Kinderopvang Schoollocatie Millingen	€ 200.000
14 appartementen en commerciële ruimte Stupke	€ 1.910.000
27 Huurwoningen Centrumplan Bemmelen	€ <u>5.926.000</u>
Totaal	€ <u>13.162.000</u>

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

5.26.6 Wet Ketenaansprakelijkheid

De onderneming en haar verbonden partijen zijn onderworpen aan de Wet Ketenaansprakelijkheid en kunnen uit dien hoofde worden aangesproken voor de door onderaannemers mogelijk niet afgedragen loonbelasting en premies werknemersverzekering en omzetbelasting.

5.26.7 Liquide middelen

De onderneming en haar verbonden partijen hebben bankgaranties afgegeven voor een totaalbedrag van € 113.445.

5.26.8 Concerngarantie

Inzake het realiseren van een woningbouwproject te Angeren heeft Waardwonen ten behoeve van het nakomen van verplichtingen inzake het aanleggen en inrichten van het openbaar gebied welke deel uitmaakt van het woningproject een concerngarantie afgegeven aan gemeente Lingewaard tot een bedrag van maximaal € 100.000.

5.27 Financiële instrumenten

In het treasury statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's/looptijdenrisico's. Waardwonen heeft ultimo 2011 twee eenvoudige derivaten in de vorm van caps. Alleen als de rente bij deze twee leningen met een hoofdsom van € 11.000.000 boven een bepaald niveau komt (5,75%, resp. 5,5%) krijgt Waardwonen de meer betaalde rente terug. Er is geen sprake van bijstorting als onderpand voor negatieve marktwaarden. De marktwaarde van deze twee caps bedraagt ultimo 2011 € 44.057 negatief.

5.27.1 Valutarisico

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

5.27.2 Renterisico

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

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

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

5.27.3 Beschikbaarheidsrisico

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

5.28 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

5.28.1 Fiscale eenheid

Binnen de onderneming en haar verbonden partijen is sprake van een fiscale eenheid voor de VPB. Er bestaat een hoofdelijke aansprakelijkheid met betrekking tot de door de fiscale eenheid verschuldigde vennootschapsbelasting.

Tot de fiscale eenheid behoren:

- Lingewaard Bouw B.V.;
- Lingewaard Beheer B.V.

5.28.2 Claim grondposities

In 2010 en 2011 heeft Waardwonen een feitenonderzoek laten uitvoeren naar mogelijke onregelmatigheden, onder meer bij grondtransacties bij een van de rechtsvoorgangers van Waardwonen. Het feitenonderzoek is uitgevoerd door Deloitte Forensic & Dispute Services. In november 2011 werd dit onderzoek afgerond. Uit het onderzoek blijkt dat er in de periode 1996 tot en met 1998 meerdere grondtransacties plaatsvonden in Doornenburg en Millingen aan de Rijn – waarbij in korte tijd vastgoed veel duurder aan de rechtsvoorganger van Waardwonen (namelijk woningstichting St. Joseph te Bemmel) is verkocht dan de grond door betrokken marktpartijen was gekocht. Daar lijkt sprake te zijn van ABC-constructies.

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

Tevens blijken er claims van de verkopende marktpartijen te liggen op deze grondposities, mocht Waardwonen deze grond bebouwen of verkopen. Waardwonen heeft aangifte gedaan van vermeende fraude. Deze claims bestaan uit het leveren van bouwrijpe grond van 4.000 m² met een geschatte waarde van € 1.000.000 en 5.000 m² met een geschatte waarde van € 1.250.000. Op grond van het feitenonderzoek worden beide claims betwist en neemt Waardwonen actie om deze mogelijke claims ongedaan te krijgen.

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

6 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

Bedrijfsopbrengsten

6.1 Huren

	2011 €	2010 €
Woningen en woongebouwen	19.658.520	19.421.398
Onroerende zaken niet zijnde woningen	207.673	134.591
	19.866.193	19.555.989
Af: huurderiving wegens leegstand	-198.970	-161.815
	19.667.223	19.394.174

De huren zijn gewijzigd als gevolg van:

* Algemene huurverhoging en huurharmonisatie en geriefsverbeteringen	381.063
* Het in exploitatie nemen van nieuwe woningen	259.020
* Het verkopen en slopen van woningen	-329.879

Totaal

310.204

De reguliere huurderiving bedraagt 0,28% (2010 = 0,26%) van de te ontvangen huur en heeft betrekking op de leegstand in verband met mutatieonderhoud en het feit dat huurders bij mutatie de 1e week geen huur betalen. Tevens is hier een bedrag van € 143.074 opgenomen voor huurderiving ten gevolge van leegstand van huurwoningen bestemd voor de verkoop.

6.2 Vergoedingen

	2011 €	2010 €
Overige zaken, leveringen en diensten	549.557	520.119
Te verrekenen met huurders	-54.896	-55.866
	494.661	464.253

De post overige goederen, leveringen en diensten betreft vergoedingen welke de huurders boven de netto huurprijs betalen voor bijvoorbeeld warmtelevering, centrale antenne, electriciteit, gemeenschappelijke ruimten enz. De vergoeding voor levering en diensten is gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten en wordt jaarlijks, indien noodzakelijk aangepast.

6.3 Verkoop onroerende goederen

	2011 €	2010 €
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.744.544	3.836.993
Het resultaat verkoop bestaand bezit is als volgt te specificeren		
Opbrengst verkoop	2.552.000	4.934.640
Af: Boekwaarde	-611.544	-525.632
Af: Verkoop-/overdracht-/notariskosten	-90.341	-403.484
Af: Kosten verkoop VOV woningen	-105.571	-168.531
	1.744.544	3.836.993

Op het verkoopresultaat is een bedrag van € 105.571 in mindering gebracht als verkoopkosten voor de woningen Verkocht onder Voorwaarden (Koopgarant).

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

6.4 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa verkopen onder voorwaarden

	2011 €	2010 €
Opbrengst VOV woningen	1.796.372	2.583.568
De waardeverandering is als volgt te specificeren		
Opbrengst VOV woningen	2.384.650	3.703.575
Af: Boekwaarde	-609.862	-861.510
Af: Waardedaling VOV woningen 2011	-141.360	-258.497
Bij Correctie Waardedaling VOV woningen 2008 t/m 2010	162.944	0
	1.796.372	2.583.568

Deze post betreft de waardeverandering van de in 2011 verkochte woningen "Verkocht onder Voorwaarden".

6.5 Gerealiseerde opbrengsten projecten

	2011 €	2010 €
Opbrengsten projecten	236.179	310.924

6.6 Overige bedrijfsopbrengsten

	2011 €	2010 €
Vergoeding algemeen beheer serviceverlening	36.279	36.689
Vergoeding administratiekosten verhuur	13.700	16.400
Vergoeding toezicht aanpassingen/geriefverbeteringen	8.040	3.025
Vergoeding aanvraag urgenties	1.733	2.020
Vergoeding zendmasten	3.465	3.411
Doorberekende loonkosten onderhoudsmedewerkers	137.756	142.222
Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	234.956	191.455
Doorberekende administratie- en toezichtskosten	0	8.497
Overig vergoedingen	11.000	13.621
	446.929	417.340

Bedrijfslasten

6.7 Afschrijvingen materiële vaste activa

	2011 €	2010 €
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	1.994.027	2.183.483
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	285.573	236.787
	2.279.600	2.420.270

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

6.8 Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa

	2011 €	2010 €
Herwaardering onroerende zaken in exploitatie	-6.478.392	-1.894.983
Waardeverandering onderhanden werk	10.790	48.106
Boeking onrendabele top nieuwbouw	6.790.609	4.046.647
	323.007	2.199.770

6.9 Erfpacht

	2011 €	2010 €
Erfpacht	12.786	12.668

6.10 Lonen en salarissen

	2011 €	2010 €
Lonen en salarissen	1.746.514	2.078.271
Uitzendkrachten	318.088	237.902
Loonkostensubsidie	-2.735	-5.429
	2.061.867	2.310.744
Ontvangen ziekengeld	-20.997	-30.824
	2.040.870	2.279.920
<i>Sociale lasten</i>		
Premies sociale verzekeringen	284.336	277.994
<i>Pensioenlasten</i>		
Pensioenpremie personeel	321.927	336.049

6.11 Lasten onderhoud

	2011 €	2010 €
Storingsonderhoud	575.309	503.853
Contractenonderhoud	382.625	333.901
Mutatieonderhoud	100.693	162.618
Overig onderhoud	38.458	6.732
	1.097.085	1.007.104
Planmatig onderhoud	3.165.261	4.407.181
	4.262.346	5.414.285

6.12 Kosten onderhanden projecten

	2011 €	2010 €
Kosten projecten	207.022	328.764

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

6.13 Overige bedrijfslasten

	2011	2010
	€	€
Belastingen	857.882	448.315
Verzekeringen	169.982	168.988
Leveringen en diensten	412.917	368.472
Overige exploitatielasten	395.183	488.883
Bijdrageheffing bijzondere projectsteun wijkaanpak	226.405	214.754
Advieskosten/dienstverlening derden	749.906	591.682
Reis- en verblijfkosten	163.031	158.034
Overige personeelskosten	153.857	123.541
Huisvestingskosten	73.333	70.049
Gas, water en electriciteit	59.584	52.568
Onderhoud kantoor	32.021	30.599
Vergoedingen Raad van Commissarissen	52.500	40.968
Overige kosten Raad van Commissarissen	19.537	16.810
Kosten verhuur	122.388	84.583
Leefbaarheid	30.730	30.515
Kosten automatisering	131.471	125.678
Reclamekosten	5.868	9.396
Bedrijfsverzekeringen	19.610	20.501
Kosten betalingsverkeer	18.488	18.840
Porti- en telefoonkosten	85.164	77.562
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	48.728	52.973
Mutatie voorziening debiteuren	20.070	6.244
Accountantskosten	37.140	36.414
Contributies en abonnementen	16.506	21.867
Algemene kosten	45.782	37.777
	3.948.083	3.296.013

6.13.1 Accountantshonoraria

	2011	2010
	€	€
In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht		
Controle van de jaarrekening	37.140	36.414
Andere controle werkzaamheden	24.503	20.242
Fiscale advisering	58.101	62.335
Overige werkzaamheden	7.956	12.826
	127.700	131.817

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

6.14 Financiële baten en lasten

	2011 €	2010 €
Renteopbrengst Financiële vaste activa		
Rente BWS subsidies	3.869	4.777
Renteopbrengst liquide middelen		
Spaar- en beleggingsrekening	190.752	152.866
Overige/doorberekende rente	2.758	60.294
Geactiveerde rente mva in ontwikkeling	273.750	0
Rente fiscus	98.084	0
	565.344	213.160
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.702.894	3.604.888
Geactiveerde rente mva in ontwikkeling	0	55.551
Overige rentelasten	52.994	31.285
	3.755.888	3.691.724

6.15 Belastingen

	<u>2011</u> €	<u>2010</u> €
Acute vennootschapsbelasting	626	-1.212.811
Latente vennootschapsbelasting	<u>1.972.979</u>	<u>813.114</u>
	<u>1.973.605</u>	<u>-399.697</u>

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Acute belastingen 2011	626
Mutatie latente belastingen	<u>1.972.979</u>
Totaal	<u>1.973.605</u>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening		7.519.256
Bijzondere waardeverminderingen	323.007	
Afschrijvingen	2.067.860	
Verkoop woningen	3.432.155	
Dotatie HIR	-418.901	
Dotatie Herbestedingsreserve	6.292.488	
Tijdelijke verschillen	<u>236.551</u>	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		<u>-7.516.126</u>
Belastbaar bedrag		<u>3.130</u>
Verschuldigde winstbelasting		<u>626</u>

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

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

De mutatie latente belastingen over 2011 is als volgt bepaald: €

Actieve latentie marktwaarde leningen	-75.830
Vrijval actieve latentie verkopen	-1.012.000
Actieve latentie verliescompensatie	184.954
Vrijval passieve latentie HIR	-42.750
Dotatie Herbestedingsreserve	-1.573.122
Vrijval passieve latentie voorziening onderhoud	<u>545.769</u>
	<u><u>-1.972.979</u></u>

6.16 Resultaat deelnemingen en aandeel derden

	2011 €	2010 €
V.O.F. MGZ	-6.631	127.674
Bemmel Beheer B.V.	54	0
Ontwikkelingsmaatschappij Bemmel C.V.	-168	0
	-6.745	127.674
Resultaat aandeel derden		
Aandeel derden V.O.F. Lingewaard Wonen / U-Projecten	-103	-97

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

7 Overige informatie

7.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2011 had Waardwonen 35 werknemers in dienst. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

7.2 Bestuurders en commissarissen

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

- bestuurders en voormalige bestuurders € 172.707 (voorgaand jaar € 169.729)
- commissarissen en voormalige commissarissen € 52.500 (voorgaand jaar € 40.968)

De bezoldiging van bestuurders omvat:

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

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

	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn		Uitkering bij beëindiging dienstverband		Winstdeling en bonus	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Functie								
Directeur/bestuurder	139.711	134.410	29.786	29.174	0	0	3.210	6.145
Vice voorzitter								
Lid 1								
Lid 2								
Totaal	139.711	134.410	29.786	29.174	0	0	3.210	6.145

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

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

Functie	Als lid van de Raad van Commissarissen		Als lid van commissies		Overige kosten vergoedingen	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Voorzitter	9.500	8.297				
Vice voorzitter	8.000	6.741				
Lid 1	7.000	5.186				
Lid 2	7.000	5.186				
Lid 3	7.000	5.186				
Lid 4	7.000	5.186				
Lid 5	7.000	5.186				
Totaal	52.500	40.968	0	0	0	0

7.3 Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens

Vanaf 2006 is de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens (WOPT) van kracht. Een deel van de wet is van toepassing verklaard op toegelaten instellingen volkshuisvesting. Gemeld dienen te worden de functionarissen die meer verdienen dan het gemiddelde salaris van de minister (in 2011: € 193.000).

In 2011 zijn er geen functionarissen in dienst geweest met een inkomen boven de grens van € 193.000.

In 2010 is er een functionaris geweest die in het kader van de WOPT verantwoord diende te worden:

Functie	Duur dienstverband in het verslagjaar		Belastbaar loon		Vorzieningen t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn		Uitkeringen i.v.m. beëindiging van het dienstverband	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
		1-6-1987						
Adviseur B&C		1-10-2010	0	92.256	0	22.791	0	265.062

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

8 Vennootschappelijke balans per 31 december 2011

(vóór winstbestemming)

	Ref.	31-12-2011 €	31-12-2010 €
<i>Vaste activa</i>			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende en roerende zaken in exploitatie		117.625.572	112.267.680
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		10.895.463	8.781.918
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling		13.191.125	2.453.274
Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie		5.531.415	5.579.519
		147.243.575	129.082.391
<i>Financiële vaste activa</i>			
Te vorderen BWS subsidies		52.622	70.521
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	11.1	2.643.844	2.636.926
Latente vennootschapsbelasting		3.159.620	4.062.496
		5.856.086	6.769.943
<i>Vlottende activa</i>			
Vorraden onderhoudsmaterialen		125.877	141.661
Vorraad onderhanden werk		130.487	0
		256.364	141.661
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren		78.305	74.273
Vorderingen op groepsmaatschappijen		0	4.767
Binnen een jaar opeisbare vorderingen en vordering op overige deelnemingen		21.768	21.768
Belastingen en premies sociale verzekeringen		189.619	2.057.659
Overige vorderingen		86.262	101.048
Overlopende activa		259.533	310.084
		635.487	2.569.599
Liquide middelen		11.441.100	6.949.908
<i>Totaal activa</i>		165.432.612	145.513.502

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

	Ref.	31-12-2011 €	31-12-2010 €
<i>Eigen vermogen</i>			
Stichtingskapitaal	11.2	45	45
Overige reserve	11.2	33.693.292	26.198.286
Resultaat boekjaar	11.2	5.538.803	7.495.006
		39.232.140	33.693.337
<i>Voorzieningen</i>			
Voorziening onrendabele investeringen		9.219.534	4.787.934
Latente belastingverplichtingen		1.615.872	545.769
		10.835.406	5.333.703
<i>Langlopende schulden</i>			
Leningen kredietinstellingen		85.618.050	87.761.737
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden		11.175.101	9.083.140
		96.793.151	96.844.877
<i>Kortlopende schulden</i>			
Schulden kredietinstellingen		10.893.687	4.115.312
Schulden aan groepsmaatschappijen		1.000.581	1.000.000
Schulden aan leveranciers		3.246.373	1.376.995
Onderhanden projecten		204.729	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen		395.818	313.168
Overige schulden		967.551	816.581
Overlopende passiva		1.863.176	2.019.529
		18.571.915	9.641.585
<i>Totaal passiva</i>		165.432.612	145.513.502

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

9 Vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2011

	Ref.	2011 €	2010 €
<i>Bedrijfsopbrengsten</i>			
Huren		19.667.223	19.394.174
Vergoedingen		494.661	464.253
Verkoop onroerende zaken		1.744.544	3.836.993
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa onder voorwaarden		1.796.372	2.583.568
Gerealiseerde opbrengsten projecten		236.179	0
Overige bedrijfsopbrengsten		440.747	400.668
<i>Som der bedrijfsopbrengsten</i>		24.379.726	26.679.656
<i>Bedrijfslasten</i>			
Afschrijvingen op materiële vaste activa		2.279.600	2.420.270
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa		312.217	2.151.664
Erfpacht		12.786	12.668
Lonen en salarissen		2.040.870	2.279.920
Sociale lasten		284.336	277.994
Pensioenlasten		321.927	336.049
Lasten onderhoud		4.262.098	5.414.266
Kosten onderhanden projecten		210.762	0
Overige bedrijfslasten		3.940.494	3.276.965
<i>Som der bedrijfslasten</i>		13.665.090	16.169.796
<i>Exploitatieresultaat</i>		10.714.636	10.509.860
Rente opbrengsten financiële vaste activa		3.869	4.777
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		553.748	204.287
Rentelasten en soortgelijke kosten		-3.767.389	-3.691.723
<i>Som der financiële baten en lasten</i>		-3.209.772	-3.482.659
<i>Resultaat voor belastingen</i>		7.504.864	7.027.201
Belastingen		-1.972.979	414.200
		5.531.885	7.441.401
Resultaat deelneming	11.3	6.918	53.605
<i>Resultaat na belastingen</i>		5.538.803	7.495.006

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

10 Grondslagen van de vennootschappelijke jaarrekening

10.1 Algemeen

10.1.1 Toepassing van artikel 2:402 BW

De financiële gegevens van Waardwonen zijn in de geconsolideerde jaarrekening verwerkt. Derhalve vermeldt de winst- en verliesrekening van Waardwonen conform artikel 2:402 BW slechts het aandeel in de winst/het verlies na belasting van ondernemingen waarin wordt deelgenomen en het overige resultaat na belasting.

10.1.2 Grondslagen activa en passiva

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 4.2 in de geconsolideerde jaarrekening. Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de op pagina 8 tot en met 17 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

Waardevermeerderingen van materiële vaste activa, niet zijnde (vast)goedbeleggingen, worden rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen. Herwaarderingen worden onder aftrek van de latent verschuldigde belastingen in de overige reserve opgenomen.

10.1.3 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

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

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

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

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

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

11 Toelichting op de vennootschappelijke balans

Financiële vaste activa

Het belang van de vennootschap in andere maatschappijen is als volgt verdeeld:

Naam, vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal in %
	2011
Lingewaard Bouw B.V., Huissen	100
Lingewaard Beheer B.V., Huissen	100
V.O.F. Lingewaard Wonen / U-Projecten, Huissen	60
V.O.F. MGZ, Huissen	50
Bemmel Beheer B.V., Bemmel	25
Ontwikkelingsmaatschappij Bemmel C.V., Bemmel	25

11.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2011 €	2010 €
<i>Deelnemingen in groepsmaatschappijen</i>		
Lingewaard Bouw B.V.	2.643.844	2.636.926
Stand per 1 januari	2.636.926	2.583.321
Resultaat deelneming	6.918	53.605
Stand per 31 december	2.643.844	2.636.926

11.2 Eigen vermogen

<i>Eigen vermogen</i>	<i>Geplaatst kapitaal</i> €	<i>Overige reserve</i> €	<i>Onverdeeld resultaat stand begin boekjaar (inclusief resultaat boekjaar)</i> €	<i>Totaal</i> €
Stand per 1 januari 2011	45	26.198.286	7.495.006	33.693.337
<i>Resultaatverdeling vorig boekjaar</i>				
<i>Met betrekking tot overige reserves</i>		7.495.006	-7.495.006	0
Resultaat boekjaar 2011			5.538.803	
Stand per 31 december 2011	45	33.693.292	5.538.803	39.232.140

11.3 Resultaat deelnemingen

	2011 €	2010 €
Lingewaard Bouw B.V.	6.918	53.605

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

12 Overige gegevens

12.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2011 had Waardwonen 35 werknemers in dienst. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

12.2 Resultaatbestemming

Het jaarresultaat wordt toegevoegd/in mindering gebracht op/aan het Eigen vermogen.

12.3 Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt.

Het gehele resultaat is aan het Eigen vermogen toegevoegd.

12.4 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum geweest die invloed hebben op de weergegeven resultaten en vermogenspositie.

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

13 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen van Stichting Waardwonen.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2011 van Stichting Waardwonen te Lingewaard gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2011 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2011 en 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 Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een 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 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 Waardwonen per 31 december 2011 en van het resultaat over 2011 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd.

Geconsolideerd rapport inzake jaarrekening 2011

Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Verder vermelden wij dat is voldaan aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04, MG 2008-03, MG 2010-03 en MG2011-02, alsmede aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van grondaankopen zoals bedoeld in de MG 2001-26 en de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van sponsoractiviteiten zoals bedoeld in MG 2006-04.

Amsterdam, 21 mei 2012

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door de heer H.H. Bröring RA