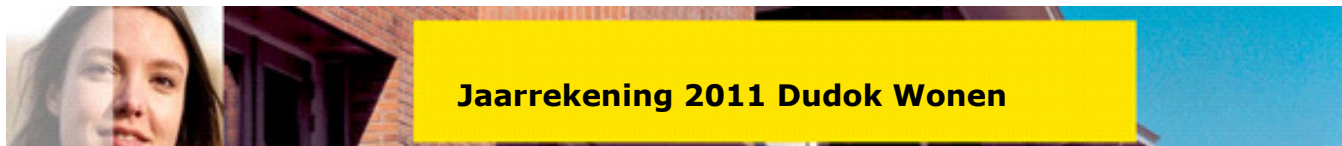


**DUDOK**  
**WONEN**

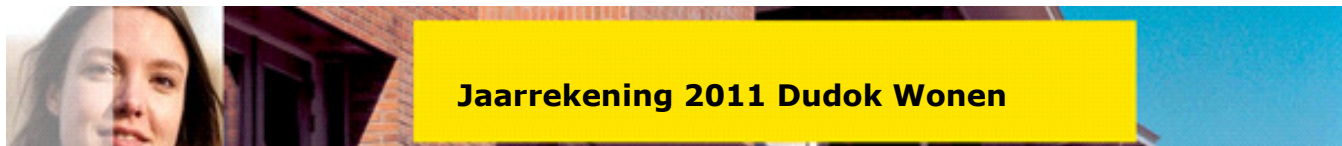
# Jaarrekening 2011 Dudok Wonen





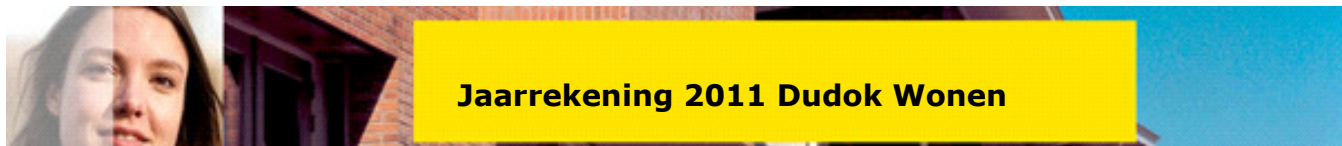
## Inhoudsopgave

<b>1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2011.....</b>	<b>7</b>
<b>2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2011 .....</b>	<b>9</b>
<b>3. GECONSOLIDEERD INDIRECT KASSTROOMOVERZICHT 2011 .....</b>	<b>10</b>
<b>4. ALGEMENE TOELICHTING .....</b>	<b>11</b>
4.1. ALGEMEEN .....	11
4.2. REGELGEVING.....	11
4.3. CONTINUÏTEIT .....	11
4.4. GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING .....	11
4.4.1 Bijzondere waardeverminderingen .....	12
4.4.2 Gebruik van schattingen .....	12
4.5. GRONDSLAGEN VOOR CONSOLIDATIE.....	13
4.6. SCHATTINGSWIJZIGING.....	15
4.7. PRESENTATIEWIJZIGINGEN .....	15
4.7.1 Onroerende zaken – Kopen naar Wens .....	15
4.7.2 Deelnemingen .....	15
4.8. FINANCIËLE INSTRUMENTEN .....	16
4.8.1 Gekochte leningen en obligaties .....	16
4.8.2 Verstrekte leningen en overige vorderingen .....	16
4.8.3 Investeringsinstrumenten.....	16
4.8.4 Overige financiële verplichtingen .....	16
4.8.5 Afgeleide financiële instrumenten .....	17
<b>5. VERDERE UITWERKING GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING ACTIVA EN PASSIVA .17</b>	
5.1. MATERIËLE VASTE ACTIVA .....	17
5.1.1 Onroerende zaken in exploitatie .....	17
5.1.2 Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens (eigendoms participaties) .....	19
5.1.3 Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling .....	19
5.1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie .....	20
5.2. FINANCIËLE VASTE ACTIVA .....	20
5.2.1 Te vorderen BWS-subsidies.....	20
5.2.2 Deelnemingen .....	20
5.2.3 Overige financiële vaste activa .....	21
5.3. VOORRADEN .....	21
5.4. ONDERHANDEN PROJECTEN.....	21
5.5. VORDERINGEN EN EFFECTEN .....	21
5.6. EIGEN VERMOGEN.....	21
5.7. VOORZIENINGEN .....	21
5.7.1 Voorziening onrendabele investeringen.....	22
5.7.2 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen.....	22
5.7.3 Voorziening jubilea en pensioen.....	22
5.7.4 Overige voorzieningen.....	22
5.8. LANGLOPENDE SCHULDEN .....	23
5.9. LEASING.....	23



<b>6. VERDERE UITWERKING GRONDSLAGEN VOOR BEPALING RESULTAAT .....</b>	<b>23</b>
6.1. BEDRIJFSOPBRENGSTEN .....	23
6.1.1 Huren.....	23
6.1.2 Overheidsbijdragen.....	23
6.1.3 Verkoop onroerende zaken .....	23
6.1.4 Geactiveerde productie eigen bedrijf .....	23
6.2. BEDRIJFSLASTEN .....	24
6.2.1 Overige waardeveranderingen .....	24
6.2.2 Personeelsbeloningen/pensioenen.....	24
6.2.3 Lasten onderhoud .....	24
6.2.4 Belastingen.....	24
6.2.5 Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen.....	25
6.2.6 Mutatie actuele waarde .....	25
<b>7. KASSTROOMOVERZICHT .....</b>	<b>25</b>
<b>8. BEPALING REËLE WAARDEN .....</b>	<b>26</b>
8.1. HANDELS- EN OVERIGE VORDERINGEN .....	26
8.2. DERIVATEN.....	26
8.3. NIET-AFGELEIDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN .....	26
<b>9. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS .....</b>	<b>27</b>
9.1. MATERIËLE VASTE ACTIVA (02) .....	27
9.1.1 Onroerende en roerende zaken in exploitatie (020).....	27
9.1.2 Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens (024) .....	29
9.1.3 Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling (021).....	30
9.1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (022) .....	30
9.2. FINANCIËLE VASTE ACTIVA (03).....	31
9.2.1 Te vorderen BWS-subsidies (030).....	31
9.2.2 Deelnemingen (031) .....	31
9.2.3 Latente belastingvordering (032).....	32
9.2.4 Overige financiële vaste activa (033) .....	33
9.3. VOORRADEN (10).....	34
9.3.1 Voorraden (10).....	34
9.3.2 Onderhanden werk (10) .....	34
9.4. ONDERHANDEN PROJECTEN (11).....	35
9.4.1 Onderhanden projecten (11).....	35
9.5. VORDERINGEN (12) .....	35
9.5.1 Huurdebiteuren (120) .....	35
9.5.2 Overige vorderingen (123).....	35
9.5.3 Overlopende activa (124) .....	35
9.6. LIQUIDE MIDDELEN (14).....	36
9.7. EIGEN VERMOGEN (05).....	36
9.7.1 Overige reserves (053).....	36
9.8. VOORZIENINGEN (07).....	36
9.8.1 Voorziening onrendabele investeringen (073).....	36
9.8.2 Voorziening latente belasting (072).....	36

9.8.3	Voorziening jubilea en pensioen (070).....	37
9.8.4	Overige voorzieningen (074).....	37
9.9.	LANGLOPENDE SCHULDEN (08).....	37
9.9.1	Leningen overheid en kredietinstellingen (080).....	37
9.9.2	Waarborgsommen (081).....	40
9.9.3	Overige schulden (082).....	40
9.10.	KORTLOPENDE SCHULDEN (16).....	40
9.10.1	Schulden aan kredietinstellingen (160).....	40
9.10.2	Schulden aan leveranciers (162).....	41
9.10.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen (164).....	41
9.10.4	Overige schulden (165).....	41
9.10.5	Overlopende passiva (166).....	41
9.11.	FINANCIËLE INSTRUMENTEN.....	41
9.11.1	Algemeen.....	41
9.11.2	Liquiditeitsrisico.....	42
9.11.3	Kredietrisico.....	42
9.11.4	Renterisico en kasstroomrisico.....	42
9.11.5	Reële waarde.....	42
9.11.6	Valutarisico.....	42
9.12.	NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN.....	43
9.12.1	Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw.....	43
9.12.2	Afgeleide financiële instrumenten.....	43
9.12.3	Investeringsverplichtingen.....	44
9.12.4	Contractonderhoudsverplichtingen.....	44
9.12.5	Verplichtingen Verenigingen van Eigenaren.....	44
9.12.6	Leaseverplichtingen.....	44
9.12.7	Aansprakelijkheidsverplichtingen.....	44
9.12.8	Terugkooprecht verkochte woningen.....	44
9.12.9	Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid.....	45
9.13.	VERBONDEN PARTIJEN.....	45
<b>10.</b>	<b>TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING.....</b>	<b>45</b>
10.1.	BEDRIJFSOPBRENGSTEN.....	45
10.1.1	Huren (80).....	45
10.1.2	Vergoedingen (81).....	46
10.1.3	Verkoop onroerende zaken (83).....	46
10.1.4	Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf (85).....	46
10.1.5	Overige bedrijfsopbrengsten (86).....	46
10.2.	BEDRIJFSLASTEN.....	46
10.2.1	Afschrijvingen op materiële vaste activa (43).....	46
10.2.2	Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa (44).....	47
10.2.3	Lonen en salarissen (40).....	47
10.2.4	Pensioenlasten (42).....	47
10.2.5	Lasten onderhoud (46).....	47
10.2.6	Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa (47).....	48
10.2.7	Overige bedrijfslasten (48).....	48
10.3.	FINANCIËLE BATEN EN LASTEN.....	48



10.3.1	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten (90).....	48
10.3.2	Rentelasten en soortgelijke kosten (93).....	48
10.4.	BELASTINGEN (94).....	48
10.5.	MUTATIE ACTUELE WAARDE MATERIËLE VASTE ACTIVA (99).....	49
<b>11.</b>	<b>OVERIGE INFORMATIE .....</b>	<b>50</b>
11.1.	WERKNEMERS.....	50
11.2.	BESTUURDERS EN COMMISSARISSEN .....	50
11.3.	WET OPENBAARMAKING UIT PUBLIEKE MIDDELEN GEFINANCIERDE TOPINKOMENS .....	50
<b>12.</b>	<b>ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2011 .....</b>	<b>52</b>
<b>13.</b>	<b>ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2011 .....</b>	<b>54</b>
<b>14.</b>	<b>TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS .....</b>	<b>55</b>
14.1.	ALGEMEEN .....	55
14.1.1	Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat.....	55
14.2.	MATERIËLE VASTE ACTIVA (02) .....	55
14.2.1	Onroerende en roerende zaken in exploitatie (020).....	55
14.3.	FINANCIËLE VASTE ACTIVA (03).....	55
14.3.1	Deelnemingen (031) .....	55
14.4.	VORDERINGEN (12) .....	56
14.4.1	Groepsmaatschappijen (122) .....	56
14.5.	EIGEN VERMOGEN (05) .....	56
14.5.1	Overige reserves (053).....	56
14.5.2	Verschillen in het eigen vermogen en het resultaat tussen de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening .....	56
14.5.3	Verschil eigen vermogen.....	56
14.5.4	Verschil jaarresultaat .....	57
14.6.	VOORZIENINGEN (07).....	57
14.6.1	Voorziening deelnemingen (075) .....	57
14.7.	KORTLOPENDE SCHULDEN (16) .....	57
14.7.1	Schulden aan groepsmaatschappijen (163).....	57
14.8.	ACCOUNTANTSHONORARIA .....	57
14.9.	NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN .....	58
14.9.1	Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw .....	58
14.9.2	Afgeleide financiële instrumenten .....	58
14.9.3	Investeringsverplichtingen .....	59
14.9.4	Contractonderhoudsverplichtingen .....	59
14.9.5	Verplichtingen Verenigingen van Eigenaren.....	59
14.9.6	Leaseverplichtingen .....	59
14.9.7	Aansprakelijkheidsverplichtingen .....	59
14.9.8	Terugkooprecht verkochte woningen .....	59
14.9.9	Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid .....	59
<b>15.</b>	<b>OVERIGE GEGEVENS .....</b>	<b>61</b>
15.1.	VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING .....	61
15.2.	GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM .....	61



15.3. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT ..... 61

# Jaarrekening 2011 Dudok Wonen



## 1. Geconsolideerde balans per 31 december 2011

(Bedragen x € 1.000)

	ACTIVA	31-12-2011	31-12-2010*
<b>Ref.</b>	<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>02</b>	<b>Materiële vaste activa</b>		
020	Onroerende en roerende zaken in exploitatie	551.206	570.450
024	Onroerende zaken – Kopen naar Wens	60.327	49.179
021	Onroerende zaken in ontwikkeling	18.003	28.646
022	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.316	13.083
		<b>639.852</b>	<b>661.358</b>
<b>03</b>	<b>Financiële vaste activa</b>		
030	Te vorderen BWS subsidies	233	345
031	Deelnemingen	873	502
032	Latente belastingvordering	5.679	7.388
033	Overige financiële vaste activa	6.472	10.947
		<b>13.257</b>	<b>19.182</b>
		<b>653.109</b>	<b>680.540</b>
	<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>10</b>	<b>Voorraden</b>	4.078	5.011
<b>12</b>	<b>Vorderingen</b>		
120	Huurdebiteuren	240	213
123	Overige vorderingen	1.952	8.472
124	Overlopende activa	240	75
		<b>2.432</b>	<b>8.760</b>
<b>14</b>	<b>Liquide middelen</b>	12.644	11.926
		<b>19.154</b>	<b>25.697</b>
	<b>TOTAAL</b>	<b>672.263</b>	<b>706.237</b>

\*De vergelijkende cijfers zijn voor vergelijkingsdoeleinden aangepast.



## Jaarrekening 2011 Dudok Wonen



(Bedragen x € 1.000)

	PASSIVA	31-12-2011	31-12-2010*
<b>Ref.</b>	<b>VERMOGEN LANG</b>		
<b>05</b>	<b>Eigen vermogen</b>		
053	Overige reserves	323.709	267.870
054	Resultaat boekjaar	-32.824	55.839
		<b>290.885</b>	<b>323.709</b>
<b>07</b>	<b>Voorzieningen</b>		
073	Voorziening onrendabele investeringen	24.918	39.330
072	Voorziening latente belastingverplichting	8.181	14.594
070	Voorziening jubilea & pensioen	360	325
074	Overige voorzieningen	1.658	1.991
		<b>35.117</b>	<b>56.240</b>
<b>08</b>	<b>Langlopende schulden</b>		
080	Leningen overheid en kredietinstellingen	260.758	282.079
081	Waarborgsommen	37	27
082	Overige schulden	38.540	28.742
		<b>299.335</b>	<b>310.848</b>
		<b>625.337</b>	<b>690.797</b>
	<b>VERMOGEN KORT</b>		
<b>16</b>	<b>Kortlopende schulden</b>		
11	Onderhanden projecten	22	0
160	Schulden aan kredietinstellingen	32.305	1.605
162	Schulden aan leveranciers	4.917	4.645
164	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.899	376
165	Overige kortlopende schulden	871	1.382
166	Overlopende passiva	6.912	7.432
		<b>46.926</b>	<b>15.440</b>
	<b>TOTAAL</b>	<b>672.263</b>	<b>706.237</b>

\*de vergelijkende cijfers zijn voor vergelijkingsdoeleinden aangepast.





## Jaarrekening 2011 Dudok Wonen



### 2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2011

(Bedragen x € 1.000)

		2011	2010*
<b>Ref.</b>	<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>		
80	Huren	39.403	38.936
81	Vergoedingen	1.630	1.472
83	Verkoop onroerende zaken	-228	831
85	Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	1.832	1.766
86	Overige bedrijfsopbrengsten	489	1.151
	<b>Som van de bedrijfsopbrengsten</b>	<b>43.126</b>	<b>44.156</b>
	<b>BEDRIJFSLASTEN</b>		
43	Afschrijving op materiële vaste activa	3.247	1.949
44	Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa	8.970	23.660
40	Lonen en salarissen	6.237	6.393
41	Sociale lasten	732	638
42	Pensioenlasten	1.041	1.104
46	Lasten onderhoud	5.919	8.643
47	Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa	1.773	0
48	Overige bedrijfslasten	8.605	8.656
	<b>Som van de bedrijfslasten</b>	<b>36.524</b>	<b>51.043</b>
	<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>6.602</b>	<b>-6.887</b>
	<b>FINANCIELE BATEN EN LASTEN</b>		
90	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.065	2.617
93	Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.840	-12.672
	<b>Som van de financiële baten en lasten</b>	<b>-9.775</b>	<b>-10.055</b>
	<b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR DEELNEMINGEN</b>	<b>-3.173</b>	<b>-16.942</b>
95	Resultaat deelnemingen	-1.055	0
	<b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-4.228</b>	<b>-16.942</b>
94	Belastingen	4.704	-12.010
99	Mutatie actuele waarde materiële vaste activa	-33.300	84.791
	<b>JAARRESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>-32.824</b>	<b>55.839</b>

\*de vergelijkende cijfers zijn voor vergelijkingsdoeleinden aangepast.

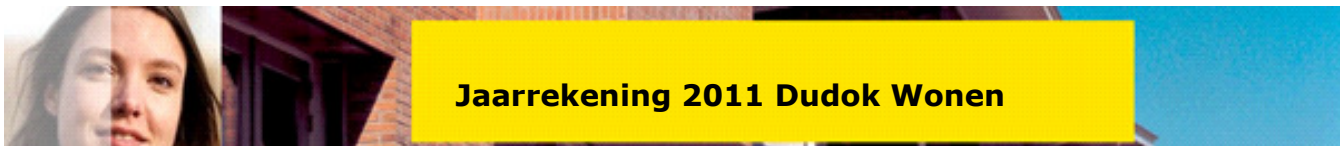


### 3. Geconsolideerd indirect kasstroomoverzicht 2011

(Bedragen x € 1.000)

	2011	2010*
<b>KASTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
Saldo bedrijfsopbrengsten - bedrijfslasten ( bedrijfsresultaat)	6.602	-6.887
Aanpassingen voor:		
Afschrijvingen	3.247	1.949
Waardeverandering materiële vaste activa	8.970	23.660
Resultaat verkoop onroerende zaken	228	-831
Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa	1.773	0
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	-1.832	-1.766
	<b>18.988</b>	<b>16.125</b>
Verandering in werkkapitaal:		
- mutatie voorraden en onderhanden projecten	955	0
- mutatie vorderingen	6.328	-1.145
- mutatie kortlopende schulden (excl. Schulden aan kredietinstellingen)	764	-815
<b>Saldo</b>	<b>8.047</b>	<b>-1.960</b>
Vrijval/dotatie voorzieningen	0	33
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>	<b>27.035</b>	<b>14.198</b>
Ontvangen rente	867	1.207
Belasting op resultaat	0	0
Betaalde rente	-12.872	-12.672
<b>Saldo</b>	<b>-12.005</b>	<b>-11.465</b>
<b>KASTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>15.030</b>	<b>2.733</b>
<b>KASTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
Investeringen in materiële vaste activa	-59.933	-47.377
Investeringen in Kopen naar Wens	-9.799	-7.620
Desinvesteringen materiële vaste activa	27.718	24.422
Investeringen/desinvesteringen in financiële vaste activa	3.523	-2.491
<b>KASTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-38.491</b>	<b>-33.066</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
Ontvangsten uit langlopende schulden	16.225	17.000
Vooruit ontvangen koopsom Kopen naar Wens	9.799	7.620
Aflossing langlopende schulden	-1.845	-7.289
<b>KASTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>24.179</b>	<b>17.331</b>
<b>MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN</b>	<b>718</b>	<b>-13.002</b>
Liquide middelen begin periode	11.926	24.928
Liquide middelen eind periode	12.644	11.926
<b>MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN</b>	<b>718</b>	<b>-13.002</b>

\*de vergelijkende cijfers zijn voor vergelijkingsdoeleinden aangepast.



## 4. Algemene toelichting

### 4.1. Algemeen

Stichting Dudok Wonen, statutair gevestigd te Hilversum, Larenseweg 30, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 70 eerste lid van de Woningwet. Zij is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woonwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). Het werkgebied van de toegelaten instelling betreft conform artikel 3 van de statuten: Almere, Baarn, Blaricum, Bussum, Hilversum, Huizen, Laren, Muiden, Naarden, Weesp en Wijdmeren.

### 4.2. 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 Burgerlijk Wetboek Boek 2 Titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften. 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 verslaggevingvoorschriften geformuleerd. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing.

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving. Bij deze jaarrekening is de Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van kracht die geldt voor

boekjaren vanaf 1 januari 2005. Dit betekent dat de in 2011 verschenen nieuwe Richtlijn 645 van toepassing voor boekjaren vanaf 1 januari 2012 niet is toegepast.

### 4.3. Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

### 4.4. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

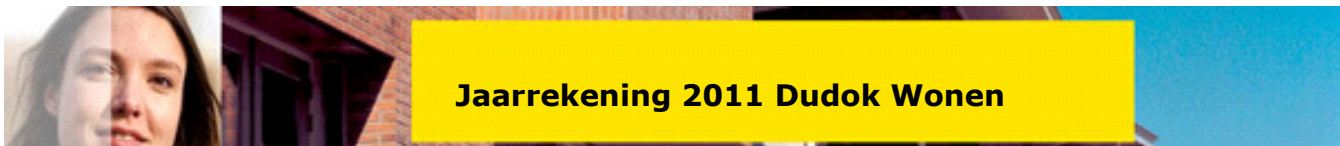
De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten of op actuele waarde. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de Stichting Dudok Wonen (hierna te noemen: 'Stichting') zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwantificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvorming- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Baten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering



van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengst wordt verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld.

#### 4.4.1 *Bijzondere waardeverminderingen*

Vaste activa met een lange levensduur dienen te worden beoordeeld op bijzondere waardeverminderingen wanneer wijzigingen of omstandigheden zich voordoen die doen vermoeden dat de boekwaarde van een actief niet terugverdiend zal worden. De terugverdienmogelijkheid van activa die in gebruik zijn, wordt bepaald door de boekwaarde van een actief te vergelijken met de geschatte contante waarde van de toekomstige nettokasstromen die het actief naar verwachting zal genereren.

Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de geschatte contante waarde van de toekomstige kasstromen, worden bijzondere waardeverminderingen verantwoord voor het verschil tussen boekwaarde en de realiseerbare waarde.

#### 4.4.2 *Gebruik van schattingen*

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- **Materiële vaste activa:** Onroerende en roerende zaken in exploitatie, met name voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de bedrijfswaarde ten behoeve van de verwerking van de minimumwaarderingsregel. De uitgangspunten zijn van de bedrijfswaarde zijn gebaseerd op interne beleidsvoornemens. Deze beleidsvoornemens komen ondermeer tot uitdrukking in het strategisch voorraadbeleid waarbij keuzes gemaakt worden ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur en kwaliteits- en huurniveaus.
- **Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen** inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering ten behoeve van het

bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers.

- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

#### 4.5. Grondslagen voor consolidatie

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van de Stichting en haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin de Stichting een meerderheidsbelang heeft, of waarin op een andere wijze een beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Bij de bepaling of beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend, worden financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten en direct kunnen worden uitgeoefend, betrokken.

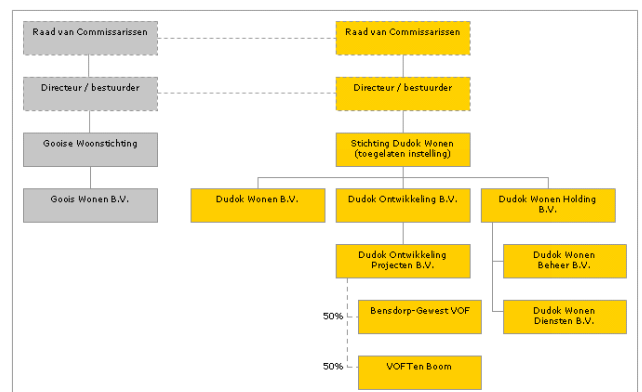
Nieuw verworven deelnemingen worden in de consolidatie betrokken vanaf het tijdstip waarop beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie betrokken tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd, evenals de binnen de groep gemaakte winsten en verliezen. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties zijn ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

De groepsmaatschappijen zijn integraal geconsolideerd, waarbij het minderheidsbelang van derden afzonderlijk tot uitdrukking is gebracht.

In de consolidatie worden deelnemingen tegen nettovermogenswaarde opgenomen voor zover eenzelfde invloed op het beleid kan worden uitgeoefend als door elk der overige participanten.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:



## Jaarrekening 2011 Dudok Wonen

GECONSOLIDEERDE ENTITEITEN		
Volledig geconsolideerd	Statutaire zetel	Aandeel kapitaal
Dudok Wonen B.V.	Hilversum	100%
Dudok Wonen Holding B.V.	Hilversum	100%
Dudok Wonen Diensten B.V.	Hilversum	100%
Dudok Wonen Beheer B.V.	Hilversum	100%
Dudok Ontwikkeling B.V.	Hilversum	100%
Dudok Ontwikkeling Projecten B.V.	Hilversum	100%
<i>Bestuurlijke verbintenissen</i>		
Gooise Woonstichting	Hilversum	0%
Goois Wonen B.V.	Hilversum	0%
Waardering tegen netto vermogenswaarde	Statutaire zetel	Aandeel kapitaal
Bensdorp-Gewest VOF (deelname Dudok Ontwikkeling Projecten B.V.)	Hilversum	50%
VOF Ten Boom (deelname Dudok Ontwikkeling Projecten B.V.)	Hilversum	50%

De geconsolideerde entiteiten hebben de volgende activiteiten:

- Dudok Wonen BV: het exploiteren van met name dure huurwoningen.
- Dudok Wonen Holding BV: geen activiteiten, slechts een tussen entiteit van Dudok Wonen Beheer BV en Dudok Wonen Diensten BV.
- Dudok Wonen Beheer BV: eind 2010 zijn de activiteiten beëindigd en is de BV momenteel slapend.
- Dudok Wonen Diensten BV: eind 2010 zijn de activiteiten beëindigd en is de BV momenteel slapend.
- Dudok Ontwikkeling BV: het realiseren van (huur)woningen.
- Dudok Ontwikkeling Projecten BV: het ontwikkelen van risicovolle en commerciële bouwprojecten. Tevens neemt Dudok Ontwikkeling Projecten BV voor 50% deel in

de Bensdorp-Gewest VOF en voor 50% deel in VOF Ten Boom.

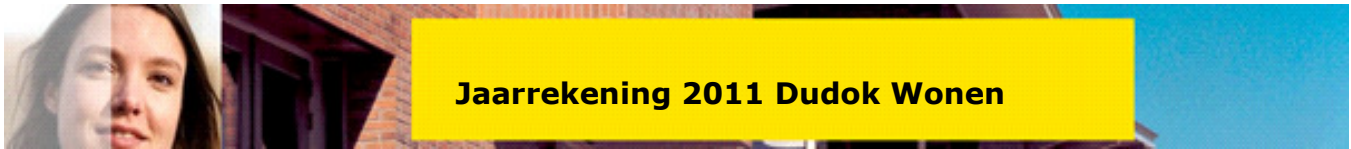
De Bensdorp-Gewest VOF te Hilversum is opgericht als een joint venture met AM Wonen. Met de andere vennoot wordt de zeggenschap in de VOF gezamenlijk uitgeoefend. Dudok Ontwikkeling Projecten BV behartigt het projectmanagement voor de Gewestzijde en AM Wonen doet dit voor de Bensdorpzijde.

De VOF Ten Boom te Huizen is in 2010 opgericht samen met de vennoot De Alliantie Gebiedontwikkeling I Regio Gooi en Vechtstreek BV met als doel het ontwikkelen van woningen op de nieuwbouwlocatie genaamd 'Ten Boom' te Hilversum.

De activiteiten van de Gooise Woonstichting bestaan voornamelijk uit beheren en beleggen van middelen. De daarmee behaalde resultaten worden ingezet ten behoeve van de volkshuisvesting. De Gooise Woonstichting dient het algemeen belang en heeft geen winstoogmerk. De Gooise Woonstichting neemt voor 100% deel in Goois Wonen BV. De activiteiten van Goois Wonen BV bestaan voornamelijk uit het beleggen van vermogen. Op basis van bestuurlijke verbintenissen worden deze entiteiten volledig meegeconsolideerd.

Voorts heeft Dudok Wonen naast bovengenoemde belangen een verbinding met Stichting Woonzorg Theodotion-Dudok. Deze verbinding komt niet in aanmerking voor consolidatie daar er geen sprake is van een economische eenheid, doch slechts sprake is van een duurzame financiële band door middel van een achtergestelde lening van circa € 3,7 miljoen. Het complex telt 26 luxe appartementen en wordt beheerd door de Stichting Woonzorg Theodotion-Dudok. Het tehuis is gespecialiseerd in de zorg voor mensen en heeft een verzorgingshuis naast het complex.

De Verenigingen van Eigenaren (VvE) waarin de Stichting met 50% of meer participeert zijn niet geconsolideerd. Hierbij is er beroep gedaan op



artikel 407 lid 1a 'gezamenlijke betekenis te verwaarlozen is op het geheel'. Consolidatie van de belangen in de VvE's heeft overigens geen gevolgen voor het eigen vermogen van de Stichting.

De Stichting of groepsmaatschappijen participeren in circa 115 VvE's (81 VvE's in 2010). Deze participaties vloeien voort uit het gevoerde beleid om woningen uit de bestaande voorraad te verkopen. Aan het eind van 2011 zijn er circa 64 opstartende VvE's.

De bijdrage in het reservefonds van de VvE wordt ten laste gebracht van de onderhoudsuitgaven van het lopende jaar. De bijdrage is in de administratie verwerkt als betaald aan de VvE danwel als nog te betalen bijdragen verantwoord.

Voor een nadere toelichting op de VvE's wordt verwezen naar de 'niet in de balans opgenomen verplichtingen'.

#### 4.6. Schattingswijziging

Voor het verslagjaar is de gebruiksduur van de materiële vaste activa onder de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie met betrekking tot de kantoorgebouwen opnieuw beoordeeld naar aanleiding van gewijzigde omstandigheden. Naar aanleiding van het besluit tot verhuizing van de voltallige organisatie naar de bedrijfsruimte de Melkfabriek in 2013. Door deze schattingswijziging zijn de afschrijvingslasten voor 2011 toegenomen met € 1.355 naar € 1.764.

#### 4.7. Presentatiewijzigingen

##### 4.7.1 Onroerende zaken – Kopen naar Wens

Met ingang van het verslagjaar is verwerking en presentatie van de woningen onder "Kopen naar Wens" gewijzigd.

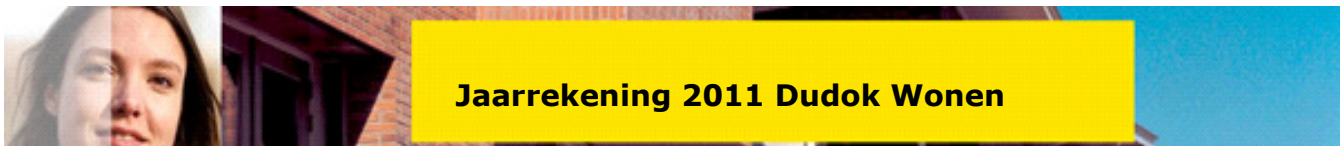
Tot en met 2010 werd de boekwinst op de verkoop in 2011 van woningen 'Kopen naar Wens' verwerkt als omzet (verkoopopbrengsten). In de toelichting was deze boekwinst gespecificeerd in een 'opbrengst' minus kostprijs 'bedrijfswaarde verkopen'. De verkoop van een 'Kopen naar Wens' woning leidt voor een deel tot ontvangst van een koopsom en voor het resterende deel tot een erfpachtrecht. De uitkoopsom voor dit erfpachtrecht hoeft pas te worden voldaan bij verkoop door of na overlijden van de koper. Tot dat moment loopt Dudok Wonen mee bij het risico over de waardeontwikkeling van de resterende koopsom. Omdat bij de transactie niet alle risico's overgaan op de koper mag de verkoop nog niet als omzet in de winst- en verliesrekening worden genomen. Een en ander leidt tot het volgende:

- Bij verkoop van een 'Kopen naar Wens' woning wordt geen omzet en kostprijs verkopen genomen.
- De ontvangst van de koopsom wordt als 'vooruit ontvangen bedrag' onder de overige langlopende schulden verantwoord.
- De woning wordt als materieel vast actief (aparte rubriek) geherwaardeerd van de voormalige bedrijfswaarde naar de contractwaarde.
- De herwaardering wordt als mutatie actuele waarde verwerkt in de winst- en verliesrekening.

De presentatiewijziging heeft geen effect op het resultaat en het eigen vermogen. De vergelijkende cijfers zijn voor vergelijkingsdoeleinden aangepast.

##### 4.7.2 Deelnemingen

Met ingang van het verslagjaar 2011 heeft de stichting besloten om de presentatie van de deelnemingen onder de financiële vaste activa te wijzigen. De verstrekte leningen aan de deelneming worden nu apart gepresenteerd onder overige financiële vaste activa. De vergelijkende cijfers zijn op overeenkomstige wijze aangepast. Tot de aanpassing is besloten om het kapitaal en



de leningen inzichtelijk te maken. Per saldo heeft de presentatiewijziging geen effect op het resultaat en het eigen vermogen.

#### 4.8. Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te bepalen posten.

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten).

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde. Indien instrumenten niet zijn gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, maken eventuele direct toerekenbare transactiekosten deel uit van de eerste waardering.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

##### 4.8.1 Gekochte leningen en obligaties

Gekochte leningen en obligaties waarvan de onderneming de intentie heeft deze tot het einde van de looptijd aan te houden, en hiertoe ook in staat is, worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen.

De overige gekochte leningen en obligaties worden, voor zover deze aan een beurs genoteerd zijn, gewaardeerd tegen reële waarde.

Wijzigingen in die reële waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Niet-beursgenoteerde gekochte leningen en obligaties worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen.

##### 4.8.2 Verstrekte leningen en overige vorderingen

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen.

##### 4.8.3 Investeringen in eigenvermogensinstrumenten

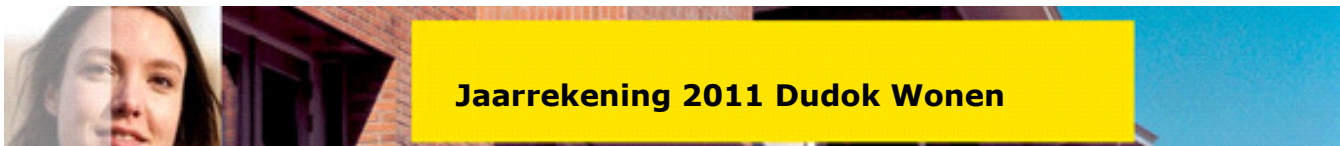
De beleggingen van de groep in aandelen worden, voor zover deze aandelen met een beursnotering betreffen, na de eerste opname gewaardeerd tegen reële waarde. Veranderingen in de reële waarde worden, voor zover het resultaat van de individuele belegging cumulatief positief is, tot het moment van realisatie rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt. Wanneer de belegging niet langer in de balans wordt opgenomen, wordt de in het eigen vermogen opgenomen cumulatieve waardevermindering overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening. In geval van een cumulatieve waardevermindering tot onder de kostprijs wordt deze waardevermindering in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

De beleggingen van de groep in aandelen zonder beursnotering worden tegen kostprijs gewaardeerd.

##### 4.8.4 Overige financiële verplichtingen

Financiële verplichtingen die geen deel uitmaken van een handelsportefeuille worden tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd op basis van de effectieverentemethode.





#### 4.8.5 Afgeleide financiële instrumenten

Afgeleide instrumenten worden gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijs hedge model wordt toegepast.

Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor 'hedge accounting', aflopen of worden verkocht of wanneer de onderneming niet langer kiest voor hedge accounting wordt hedge accounting beëindigd.

Indien kostprijs hedge accounting wordt toegepast vindt eerste waardering plaats tegen reële waarde. Zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, vindt geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst-en-verliesrekening, wordt de met het afgeleide instrument samenhangende winst of het met het afgeleide instrument samenhangende verlies in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet-financieel actief past de onderneming de kostprijs van dit actief aan met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst-en-verliesrekening zijn verwerkt.

Een verlies voor het percentage groter dan de omvang van het afgeleide instrument ten opzichte van de afgedekte positie wordt op basis van kostprijs of lagere marktwaarde direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, worden de afdekkingsrelaties beëindigd. De cumulatieve winst die of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt, wordt als overlopende post in de balans opgenomen totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer

plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening.

De onderneming documenteert de hedgerelaties in specifieke/generieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat geen sprake is van overhedginges.

## 5. Verdere uitwerking grondslagen voor waardering activa en passiva

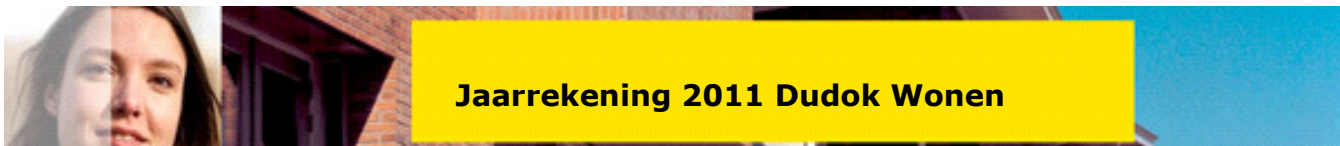
### 5.1. Materiële vaste activa

#### 5.1.1 Onroerende zaken in exploitatie

De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de actuele waarde op basis van de bedrijfswaarde. Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de kasstroom genererende eenheden.

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 kasstroomprognoses zijn ontleend aan de intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van vijf jaar behoudens de verwachte kosten van planmatig onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren is uitgegaan van de verwachte gemiddelde



groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende parameters:

- jaarlijkse huurverhoging van 2%, zijnde gelijk aan de verwachte inflatie voor de bestaande woningvoorraad;
- jaarlijkse huurderiving van 2,68% gerekend over de totale verwachte huursom;
- mutatiegraad aflopend van 6,7% naar een gemiddelde van 5,5% voor huurwoningen en huurharmonisatie voor de eerste vijf jaar van 100% van de maximaal redelijke huur voor zowel vrije sectorwoningen als overige woningen;
- jaarlijkse stijging van de exploitatielasten van 2% per jaar, zijnde gelijk aan de inflatie;
- jaarlijkse stijging van de loonkosten van 3% per jaar;
- jaarlijkse stijging van onderhoudslasten variërend van 1,75% tot 2,58% in de periode 2012 tot en met 2015 en daarna 3%;
- reële waarde van de grond onder aftrek van de te maken kosten sloop/bouwrijp maken en herhuisvesting netto gelijk aan 5.000 euro per woning (peiljaar 2011);
- verwachte restant economische levensduur van de complexen is een minimaal 15 jaar, tenzij besloten is tot herontwikkeling;
- disconteringsvoet van 5,25%;
- kasstromen worden verdisconteerd uitgaande van het medionummerando model.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden ontvangen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn van vijf jaar, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag wordt uitgegaan van een op taxatie gebaseerde waarde of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

De objecten van het verkoopproduct Koop Goedkoop maken voor het gronddeel onderdeel

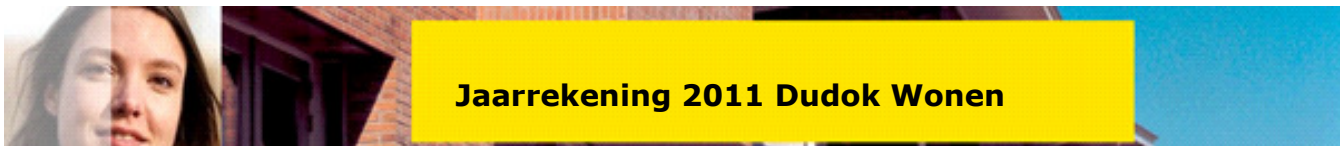
uit van de onroerende zaken in exploitatie en worden overeenkomstig gewaardeerd tegen de actuele waarde op basis van de bedrijfswaarde. In de bedrijfswaardewaardering van het grondonderdeel van de Koop Goedkoop objecten zijn de volgende specifieke uitgangspunten genomen:

- jaarlijkse huurverhoging gelijk aan de verwachte inflatie voor de bestaande woningvoorraad;
- jaarlijkse huurderiving van 2,68% gerekend over de totale verwachte huursom;
- mutatiegraad van 2% per jaar gedurende de gehele exploitatieperiode;
- reële waarde van de grond aan het einde van de levensduur van €0,-

De bepaling van de restwaarde van de grond is gebaseerd op het huidige gebruik van de grond. De restwaarde van de grond aan het eind van de exploitatieduur is gebaseerd op de reële waarde onder aftrek van de te maken kosten sloop/bouwrijp maken en herhuisvesting. De reële waarde is gebaseerd op een vergelijkbare grond (kavel) geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing.

Tijdelijke verschillen tussen de gehanteerde disconteringsvoet en de rente van de leningenportefeuille (verbonden aan de leningenportefeuille rekening houdend met de afgesloten financiële instrumenten) worden door middel van een rentabiliteitswaardecorrectie meegenomen bij de bepaling van de bedrijfswaarde. De rentabiliteitswaardecorrectie betreft het verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van de leningen en de waardering van de leningen op de balans.

Het interne beleid en de bedrijfsvoering van de Stichting is gericht op sturing van de waarde van het vastgoed op basis van marktgebieden. De verschillende marktgebieden bestaan uit clusters van buurten. Bij het samenstellen van de complexindeling (zijnde de kasstroom



genererende eenheid) is hierbij aansluiting gezocht.

Met betrekking tot de sectorspecifieke heffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting is rekening gehouden met een afdracht in het jaar 2012. Na dit jaar is uitgegaan van de afschaffing van de Vogelaarheffing zoals afgesproken in het regeerakkoord. Vanwege het ontbreken van een wettelijk kader voor de aangekondigde heffing vanaf 2014 ter financiering van de huurtoeslag is deze nog niet meegenomen in de bedrijfswaarden ultimo 2011.

De jaarlijkse stijging of daling van de actuele waarde wordt verantwoord via de Winst- en Verliesrekening onder de post Mutatie actuele waarde materiële vaste activa.

### *5.1.2 Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens (eigendoms participaties)*

Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens hebben betrekking op de koopproducten Kopen naar Wens. De ontvangen koopsommen zijn tevens als 'vooruitontvangen Koopsom Kopen naar Wens' onder overige schulden bij de overige langlopende schulden opgenomen.

Onder de onroerende zaken inzake Kopen naar Wens opgenomen eigendoms participaties omvatten het bloot eigendom van de grond en van de opstal van het verkoopproduct Kopen naar Wens, waarbij Dudok Wonen de Sociale Koper in staat stelt op termijn tegen marktwaarde een Woning in (vol) eigendom te verwerven. De koper verwerft daarom in eerste instantie het recht van erfpacht op de grond en het recht van erfpacht op de opstal.

De eigendoms participaties worden jaarlijks op basis van nominale waarde geïndexeerd met de woningwaarde regionale index van het Kadaster. De waardering vindt plaats tegen actuele waarde op basis van een contante waarde model (disconteringsvoet van 5,25%). De waarde van de eigendoms participatie is verbonden aan de

tijdsverwachting dat de Sociale Koper eventuele tussentijdse afkoop en de uitkoopsom voor het verwerven van het bloot eigendom heeft voldaan.

### *5.1.3 Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling*

De onroerende zaken in ontwikkeling betreffen ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet-gedekte kosten en risico's.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet van het totale vreemde vermogen.

De noodzakelijk geachte voorziening wordt bepaald op het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces.

Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijden, wordt het project per saldo opgenomen onder de post voorziening onrendabele investeringen aan de creditzijde van de balans.

Bij zogenaamde gecombineerde projecten wordt het aandeel in de verhuureenheden verantwoord onder de post onroerende zaken in ontwikkeling

en het aandeel in de verkoopeenheden verantwoord onder de post onderhanden projecten. Voor de bepaling van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet-gedekte kosten en voor risico's wordt binnen het gecombineerde project de verkoopwinst en het waardeverminderingverlies gesaldeerd op moment van het aangaan van de verplichting. Bij oplevering van het gecombineerde project wordt de gesaldeerde verkoopwinst en het gesaldeerde waardeverminderingverlies afzonderlijk verantwoord.

### 5.1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen.

De afschrijvingen op kantoorgebouwen, inventaris, automatisering en vervoermiddelen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur rekening houdend met de restwaarde bij einde gebruik. Op bedrijfsterreinen wordt niet afgeschreven.

De volgende economische levensduur in jaren wordt gehanteerd:

- Kantoorgebouwen : 25
- Inventaris : 5
- Automatisering : 3
- Vervoermiddelen : 4

Onderhoudsuitgaven bij kantoorgebouwen worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. Indien er geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

## 5.2. Financiële vaste activa

### 5.2.1 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.

### 5.2.2 Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde.

Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderinggrondslagen van de Stichting gehanteerd. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd.

Wanneer de Stichting garant staat voor de schulden van de betreffende deelneming wordt een voorziening gevormd. Deze voorziening wordt primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming gevormd en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door de Stichting ten behoeve van deze deelneming.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of duurzaam lagere waarde.

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld. Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Eventuele winsten of verliezen worden verantwoord onder financiële baten en lasten.

De leningen aan niet-geconsolideerde deelnemingen worden opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen.

### 5.2.3 Overige financiële vaste activa

De grondslagen voor overige financiële vaste activa zijn opgenomen bij paragraaf 4.8 Financiële instrumenten.

### 5.3. Voorraden

De voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

De voorraad onverkochte woningen in aanbouw bestemd voor verkoop worden gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere (verwachte) 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 alsmede toerekende rente.

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

### 5.4. Onderhanden projecten

Onderhanden projecten (woningen verkocht in aanbouw) in opdracht van derden wordt gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst). Indien van toepassing, worden hierop de

verwachte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen in mindering gebracht.

De toerekening van opbrengsten, kosten en winstneming op onderhanden projecten geschiedt naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het werk ('percentage of completion method') per balansdatum.

Vooruit ontvangen termijnen worden in mindering gebracht op het onderhanden projecten. Indien op projectniveau de ontvangen termijnen de geactiveerde kosten overschrijden, wordt het project per saldo opgenomen onder de kortlopende schulden aan de creditzijde van de balans.

### 5.5. Vorderingen en effecten

De grondslagen voor de waardering van vorderingen en effecten zijn beschreven bij paragraaf 4.8 Financiële instrumenten.

### 5.6. Eigen Vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

### 5.7. 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 betrouwbaar kan worden geschat.

Voorzieningen worden, voor zover niet anders vermeld, tegen nominale waarde opgenomen.

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.

### *5.7.1 Voorziening onrendabele investeringen*

Voor de toelichting van de waarderingsgrondslag voor het bepalen van de voorziening voor onrendabele investeringen wordt verwezen naar de post 'onroerende zaken in ontwikkeling'. Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijden, wordt het project per saldo opgenomen onder de post voorziening onrendabele investeringen aan de creditzijde van de balans. De voorziening voor onrendabele investeringen is gewaardeerd tegen nominale waarde.

### *5.7.2 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen*

Een voorziening voor latente belastingvorderingen en -verplichtingen wordt getroffen met behulp van de verplichtingenmethode voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van de activa en verplichtingen en hun belastinggrondslag. Hierbij wordt rekening gehouden in hoeverre er sprake is van (voorwaartse) verrekenbare verliescompensatie. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het boekjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgelegd.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen binnen dezelfde fiscale eenheid worden alleen gesaldeerd indien daartoe een afdwingbaar recht aanwezig is en het voornemen is om op netto basis af te rekenen.

Latente belastingvorderingen, met inbegrip van die voortvloeiend uit voorwaartse verliescompensatie, worden gewaardeerd indien het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut. Belastinglatenties worden op contante waarde gewaardeerd.

Latente belastingvorderingen (met een looptijd langer dan 1 jaar) zijn opgenomen onder financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

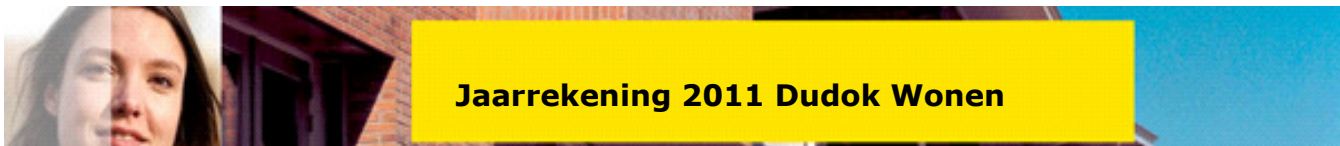
### *5.7.3 Voorziening jubilea en pensioen*

De voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen aan personeel is opgenomen tegen de contante waarde. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijfkans en leeftijd.

Voorziening pensioen betreft de voor de bestuurder gevormde voorziening inzake pensioenverplichtingen. De voorziening is nominaal.

### *5.7.4 Overige voorzieningen*

Hieronder is onder meer de contractuele verplichting uit hoofde van de aangekochte woningen in het kader van de regeling 'Verzilverd Wonen' opgenomen. De verplichting bestaat uit het levenslange huurrecht van de bewoner alsmede de hier aan gekoppelde onderhoudsverplichting. De verplichting is opgenomen tegen contante waarde van het verschil tussen de aankoopprijs bij vrije verkoop en de betaalde aankoopprijs. De vrijval vindt



overeenkomstig de voorgerekenende exploitatie plaats.

## 5.8. Langlopende schulden

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

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

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

## 5.9. Leasing

Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

## 6. Verdere uitwerking grondslagen voor bepaling resultaat

### 6.1. Bedrijfsopbrengsten

#### 6.1.1 Huren

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten. Huuroopbrengsten worden in

de winst- en verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders verhoogd in overeenstemming met het huurbeleid van de Stichting.

#### 6.1.2 Overheidsbijdragen

Subsidies ter compensatie van de Stichting voor de kosten van een actief worden systematisch in de winst- en verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

#### 6.1.3 Verkoop onroerende zaken

De post verkoop onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de bedrijfswaarde met betrekking tot de verkochte huurwoningen. Opbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst- en verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken.

Opbrengsten van de verkochte huurwoningen worden verantwoord op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

De omzet van de verkochte nieuwbouwoopwoningen wordt verantwoord bij oplevering van een (deel)project en bestaat uit de gefactureerde termijnen onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven omzetbelasting.

#### 6.1.4 Geactiveerde productie eigen bedrijf

De post geactiveerde productie eigen bedrijf betreft de toe te rekenen interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling.

### 6.2. Bedrijfslasten

#### 6.2.1 Overige waardeveranderingen

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardeverminderingen en -vermeerderingen die zijn ontstaan door gedurende het verslagjaar aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

#### 6.2.2 Personeelsbeloningen/pensioenen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan het pensioenfonds verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij het pensioenfonds wordt een vordering opgenomen als de toegelaten instelling de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de toegelaten instelling zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

#### 6.2.3 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.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

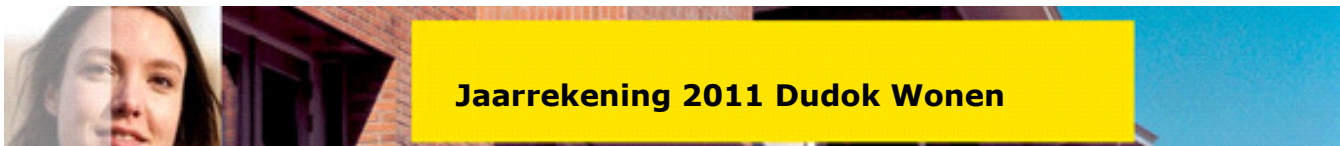
#### 6.2.4 Belastingen

De Stichting is met ingang van 1 januari 2008 integraal belastingplichtig 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.

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale





faciliteiten en de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Voor latente belastingen wordt een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten.

Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Latente belastingen worden verantwoord tegen de contante waarde tegen een disconteringsvoet na belasting die de actuele marktrente van de Stichting weerspiegelt.

Saldering van latenties vindt plaats indien en voorzover voldaan wordt aan de wettelijke bepalingen hieromtrent art. BW 2.363 en RJ 115.305.

### *6.2.5 Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen*

Het aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen omvat het aandeel van de Stichting in de resultaten van deze

deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de Stichting en de niet-geconsolideerde deelnemingen en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van de Stichting.

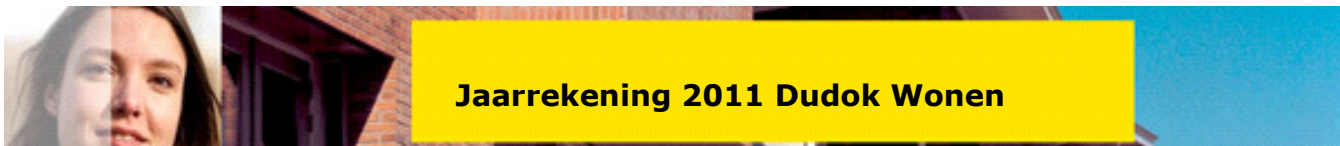
### *6.2.6 Mutatie actuele waarde*

De waardeverandering van de onroerende zaken in exploitatie alsmede de onroerende zaken inzake Kopen naar Wens wordt rechtstreeks verantwoord ten gunste of ten laste van het resultaat.

## **7. Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van 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 rente (opgenomen onder operationele activiteiten). Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijsdedges



worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten.

rentevoet voor vergelijkbare leningen ultimo 2011 (zijnde 3,5%).

## 8. Bepaling reële waarden

Een aantal grondslagen en toelichtingen in de jaarrekening van de toegelaten instelling vereisen de bepaling van de reële waarde van zowel financiële als niet-financiële activa en verplichtingen. Ten behoeve van waarderings- en informatieverschaffingsdoeleinden is de reële waarde op basis van de volgende methoden bepaald. Indien van toepassing wordt nadere informatie over de uitgangspunten voor de bepaling van de reële waarde vermeld bij het onderdeel van deze toelichting dat specifiek op het betreffende actief of de betreffende verplichting van toepassing is.

### 8.1. Handels- en overige vorderingen

De reële waarde van handels- en overige vorderingen is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige kasstromen.

### 8.2. Derivaten

De reële waarde van renteruilcontracten is gebaseerd op de genoteerde marktprijs, indien voorhanden. Indien geen genoteerde marktprijs beschikbaar is, wordt de reële waarde bepaald door de verwachte kasstromen, gediscoteerd tegen actuele rentes waarin een opslag is opgenomen voor de relevante risico's, contant te maken.

### 8.3. Niet-afgeleide financiële verplichtingen

De reële waarde van niet-afgeleide financiële verplichtingen wordt berekend op basis van de contante waarde van toekomstige aflossingen en rentebetalingen, gediscoteerd tegen de actuele

## 9. Toelichting op de geconsolideerde balans

### 9.1. Materiële vaste activa (02)

#### 9.1.1 Onroerende en roerende zaken in exploitatie (020)

De mutaties in de onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

MATERIELE VASTE ACTIVA	31-12-2011	31-12-2010
<b>Onroerende zaken en roerende zaken in exploitatie</b>		
Bedrijfswaarde per 1 januari	570.450	487.328
Mutaties in het boekjaar:		
- Investerings	2.035	2.304
* Opgeleverd door Ontwikkeling	40.951	40.200
* Waarde vermindering onrendabele investeringen op financieel afgewikkeld	2.315	-3.600
* Waarde vermindering onrendabele investeringen op niet financieel afgewikkeld	-9.020	-16.148
- Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	34.246	20.452
- Desinvesteringen	-23.697	-18.471
- Mutatie actuele waarde	-31.828	78.837
Bedrijfswaarde per 31 december	<b>551.206</b>	<b>570.450</b>
<b>Onroerende zaken en roerende zaken in exploitatie (aantal)</b>		
Stand per 1 januari	7.757	7.727
Toe- of afname	37	30
Stand per 31 december	<b>7.794</b>	<b>7.757</b>

#### Toelichting mutatie bedrijfswaarde:

De onroerende zaken in exploitatie worden, bij toepassing van de grondslag actuele waarde,

tegen bedrijfswaarde gewaardeerd. De mutatie in de actuele waarde, zijnde het verschil tussen bedrijfswaarde en historische boekwaarde primo boekjaar en ultimo boekjaar, vermeerderd met de afschrijving van het betreffende boekjaar, wordt hier verantwoord.

De actuele waarde in het verslagjaar is afgenomen met een bedrag van € 19,2 miljoen ten opzichte van de actuele waarde ultimo het voorgaande verslagjaar. Deze mutatie is in hoofdlijnen als volgt te verklaren.

MUTATIE BEDRIJFWAARDE		2011
<b>Onroerende zaken en roerende zaken in exploitatie</b>		
Balanswaarde 31 december	551.206	
Balanswaarde 1 januari	570.450	
		<b>-19.244</b>
<b>In hoofdlijnen</b>		
<b>Autonome ontwikkeling:</b>		
- Vrijval kasstromen	-38.881	
- Effecten een jaar opschuiven	35.593	
		-3.288
<b>Voorraadmutaties:</b>		
- Verkoop	819	
- Sloop	-710	
- Nieuwbouw / Aankoop	38.195	
- Overige	-10.288	
		28.016
<b>Parameterwijzigingen:</b>		
- Disconteringsvoet	0	
- Overige	1.215	
		1.215
<b>Beleidswijzigingen:</b>		
- Huren	5.063	

## Jaarrekening 2011 Dudok Wonen

- Onderhoudsuitgaven	-12.608	
- Overige exploitatie-uitgaven	-26.353	
- Sectorspecifieke heffing	12.545	
- Restwaarde	-10.704	
- Verkoop	-17.371	
- Sloop	-1.767	
- Herstructurering en verbeteringen	7.544	
		-43.651
<b>Mutatie rentabiliteitswaardecorrectie:</b>		
- Autonome ontwikkeling	727	
- Wijzigingen in lopende leningen	-568	
- Nieuwe leningen	3.538	
- Wijziging disconteringsvoet	0	
		3.697
<b>Tijdelijk negatieve bedrijfswaarden:</b>		
- Tijdelijk negatieve bedrijfswaarden	-5.233	
		-5.233
<b>Mutatie bedrijfswaarde:</b>		<b>-19.244</b>

De mutatie van de bedrijfswaarde van het woningbezit is € 19,2 miljoen negatiever. Een aantal belangrijke factoren waarmee in de bedrijfswaardeberekening rekening is gehouden, zijn:

### Vorraadmutaties

- Nieuwbouw/Aankoop; Dit betreffen de bedrijfswaarden van de nieuwe eenheden die in 2011 in exploitatie zijn gegaan.
- Overige voorraadmutaties; Dit effect wordt voornamelijk veroorzaakt door het onvoorzien opnemen van woningen in ontwikkelprojecten en het achterblijven van de geprognosticeerde huurstijgingen als gevolg van harmonisatie.

### Beleidswijzigingen

- In het regeerakkoord is bepaald dat de doorstroming op de huurmarkt wordt

bevorderd door voor huurders met een huishoudinkomen van meer dan € 43.000 een maximale huurstijging van inflatie + 5% toe te staan. De regering heeft het voorstel voor de daartoe strekkende wetwijziging op 22 december 2011 ingediend bij de Tweede Kamer. Deze wetwijziging is nog niet in wet omgezet. Op grond hiervan heeft in de bedrijfswaarde ultimo 2011 geen inrekening plaatsgevonden van een mogelijke hogere maximale huurstijging voor huurders met een huishoudinkomen van meer dan € 43.000

- Onderhoudsuitgaven; Dit betreft het effect van een hogere verwachte onderhoudsuitgave tijdens de gehele exploitatieduur van ons bezit. Deze toename wordt voornamelijk veroorzaakt door het opnemen van de bruidschatten voor VVE's onder onderhoudskosten.
- Exploitatielasten: Het negatieve effect van de exploitatielasten op de bedrijfswaarde ontstaat doordat er minder personeelskosten worden doorberekend aan de ontwikkelprojecten. Tevens zal een toekomstige verwachte afname van de projectenportefeuille resulteren in een lagere doorbelasting van de personeelskosten in de komende jaren. Een tweede oorzaak van dit resultaat ligt in het meenemen van de toekomstige uit te keren bruidschatten en leefbaarheidsuitgaven in de begrote exploitatielasten.
- In het regeerakkoord is vanaf 2014 een bijdrage door de woningcorporaties aan de huurtoeslag ingerekend. Dit voornemen is nog niet in beleid/wet omgezet. Tevens is nog onduidelijk hoe de bijdrage kan worden berekend en of deze alsdan kwalificeert om in de bedrijfswaarde te worden opgenomen. Op grond hiervan heeft in de bedrijfswaarde ultimo 2011 geen inrekening van een mogelijke bijdrage huurtoeslag plaatsgevonden.
- Restwaarde; Deze mutatie is het gevolg van een aanpassing van de restwaarde, welke is vastgesteld conform de uitgangspunten die

## Jaarrekening 2011 Dudok Wonen



het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) hiervoor hanteert.

- Verkoop; Dit negatieve effect is het gevolg van een aanpassing van de geprognosticeerde verkoopwaarde van de verkopen in de komende vijf jaar. Deze is vastgesteld op 90% van de WOZ-waarde en stemt daarmee beter overeen met de werkelijke realisatie.

In de post onroerende zaken zijn 6.584 woningen opgenomen. De geschatte actuele waarde gebaseerd op basis van de WOZ-beschikkingen van deze woningen in onverhuurde staat bedraagt circa € 1,3 miljard.

De woningen zijn verzekerd tegen herbouwwaarde. Het bedrijfsonroerend goed is verzekerd tegen taxatiewaarde.

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Voor het bezit in Goois Wonen BV zijn hypothecaire zekerheden afgegeven ter waarde van € 23,6 miljoen. Daarnaast zijn op het project Entrada te Hilversum van Goois Wonen BV de volgende aanvullende zekerheden afgegeven:

- Verpanding huurpenningen.
- Verpanding rechten uit aannemingsovereenkomst.
- Verpanding rechten uit koopovereenkomst met de ontwikkelaar.

Door de corporatie is een verkoopplan opgesteld waarin circa 3.400 onroerende zaken voor verkoop zijn geormerkt. De geschatte actuele waarde op basis van de WOZ-beschikkingen van deze woningen in onverhuurde staat bedraagt circa € 690 miljoen. De verwachte bruto verkoopwaarde van de vrije verkopen en koopproducten in het komende jaar bedraagt circa € 36,8 miljoen.

De som van de herwaarderingen bedraagt per balansdatum € 270 miljoen (2011: € 322 miljoen).

### 9.1.2 Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens (024)

De mutaties in de Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens zijn in het navolgende schema samengevat:

MATERIELE VASTE ACTIVA	31-12-2011	31-12-2010
<b>Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens Totaal (bedrag)</b>		
Eigendoms participaties Nominale waarde per 1 januari	40.924	36.107
Mutaties in het boekjaar:	8.581	4.817
Eigendoms participaties Nominale waarde per 31 december	49.505	40.924
Mutatie actuele waarde	-27.718	-20.486
Stand per 31 december	21.787	20.438
Vooruit ontvangen bedragen 'Kopen Naar Wens'	38.540	28.741
Stand per 31 december	<b>60.327</b>	<b>49.179</b>
<b>Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens Totaal (aantal)</b>		
Stand per 1 januari	320	257
Mutaties in het boekjaar:	82	63
Stand per 31 december	<b>402</b>	<b>320</b>

MATERIELE VASTE ACTIVA	31-12-2011	31-12-2010
<b>Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens (bedrag)</b>		
Eigendoms participaties Nominale waarde per 1 januari	40.701	35.395
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuw	8.114	6.648
- Afgeronde woningen Droomhuis Almere	435	867
- Afkoop	0	-90
- Indexering	255	-2.119
Eigendoms participaties Nominale waarde per 31 december	49.505	40.701
- Mutatie actuele waarde	-27.718	-20.375
Eigendoms participaties Stand per 31 december	21.787	20.326



## Jaarrekening 2011 Dudok Wonen



Vooruit ontvangen bedragen 'Kopen Naar Wens'	38.540	28.741
Stand per 31 december	<b>60.327</b>	<b>49.067</b>
<b>Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens (aantal)</b>		
Stand per 1 januari	317	248
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuw	82	63
- Opgeleverd van Almere	3	6
Stand per 31 december	<b>402</b>	<b>317</b>
<b>Eigendoms participaties Bouwen Droomhuis Almere (bedrag)</b>		
Nominale waarde per 1 januari	223	712
Mutaties in het boekjaar:		
- Toevoeging bouwdepot	212	378
- Afgeronde woningen naar Eigendoms participaties	-435	-867
Nominale waarde per 31 december	0	223
- Mutatie actuele waarde	0	-111
Stand per 31 december	<b>0</b>	<b>112</b>
<b>Eigendoms participaties Bouwen Droomhuis Almere (aantal)</b>		
Stand per 1 januari	3	9
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuw	0	0
- Opgeleverd	-3	-6
Stand per 31 december	<b>0</b>	<b>3</b>

### 9.1.3 Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling (021)

De mutaties in de onroerende en roerende zaken in ontwikkeling zijn in het navolgende schema samengevat:

MATERIELE VASTE ACTIVA	31-12-2011	31-12-2010
Onroerende zaken en roerende zaken in ontwikkeling		

Verkrijgingsprijzen	37.463	40.274
Cumulatieve waardeverminderingen	-8.817	-25.413
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	28.646	14.861
Mutaties in het boekjaar:		
- Investerings	48.596	37.389
- Opgeleverd door Ontwikkeling	-40.951	-40.200
Totaal mutatie verkrijgingsprijzen	7.645	-2.811
Mutatie waardeverminderingen	-15.439	16.596
<b>Totaal mutaties boekjaar</b>	<b>-7.794</b>	<b>13.785</b>
Verkrijgingsprijzen	45.108	37.463
Cumulatieve waardeverminderingen	-27.105	-8.817
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>18.003</b>	<b>28.646</b>

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag ad € 2.199 aan bouwrente geactiveerd. Bij niet specifiek gefinancierde projecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 4,4%.

### 9.1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (022)

De mutaties in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

MATERIELE VASTE ACTIVA	31-12-2011	31-12-2010
Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Verkrijgingsprijzen	19.150	18.276
Cumulatieve afschrijvingen	-6.068	-4.119
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	13.082	14.157
Mutaties in het boekjaar:		



## Jaarrekening 2011 Dudok Wonen

- Investerings	498	891
- Desinvesterings	-18	-17
- Afschrijvingen	-3.246	-1.949
Totale mutaties	-2.766	-1.075
Verrijgingsprijzen	19.630	19.150
Cumulatieve afschrijvingen	-9.314	-6.068
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>10.316</b>	<b>13.082</b>

### 9.2. Financiële vaste activa (03)

#### 9.2.1 Te vorderen BWS-subsidies (030)

Het Besluit woninggebonden subsidies (BWS) draagt financieel bij aan goede woningbouw en de woningverbetering. De doelstelling van het besluit is het stimuleren van een gedifferentieerd woningaanbod en het bevorderen van nieuwbouw en ingrijpende verbetering, door middel van stortingen van middelen. Het kortlopende deel van de vordering bedraagt € 114 (2011: € 128).

FINANCIELE VASTE ACTIVA	31-12-2011	31-12-2010
<b>Te vorderen BWS-subsidies</b>		
Stand per 1 januari	345	463
Mutaties in het boekjaar:		
- Toevoeging rente	16	23
- Ontvangen subsidies	-128	-141
Stand per 31 december	<b>233</b>	<b>345</b>

#### 9.2.2 Deelnemingen (031)

FINANCIELE VASTE ACTIVA	31-12-2011	31-12-2010
<b>Deelnemingen</b>		

<b>Bensdorp-Gewest VOF</b>		
Beginwaarde per 1 januari	0	2
- Resultaat	-1.438	-2
Eindwaarde per 31 december	-1.438	0
- Voorziening deelneming	1.438	0
Eindwaarde per 31 december na voorziening	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VOF Ten Boom</b>		
Beginwaarde per 1 januari	500	0
- Storting	0	500
- Resultaat	371	0
Eindwaarde per 31 december	<b>871</b>	<b>500</b>
<b>Aandeel WoningNet N.V.</b>		
Beginwaarde per 1 januari	2	2
- Resultaat	0	0
Eindwaarde per 31 december	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Deelname BOEi</b>		
Beginwaarde per 1 januari	0	0
- Resultaat	0	0
Eindwaarde per 31 december	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>873</b>	<b>502</b>

Dudok Ontwikkeling Projecten BV neemt voor 50% deel aan VOF Bensdorp-Gewest. De VOF Bensdorp-Gewest te Hilversum is opgericht als een joint venture met AM Wonen. Met de andere venoot wordt de zeggenschap in de VOF gezamenlijk uitgeoefend. Dudok Wonen behartigt het projectmanagement voor de Gewestzijde en AM Wonen doet dit voor de Bensdorpzijde. Gezien de negatieve nettovermogenswaarde per 31-12-2011 is er een voorziening getroffen op de verstrekte lening aan de VOF van nominaal € 3,3 miljoen, waarmee deze is afgewaardeerd tot € 1,8 miljoen.

Daarnaast heeft Dudok Ontwikkeling Projecten BV een deelname van 50% in de VOF Ten Boom. De VOF Ten Boom is gevestigd te Huizen en is in 2010 opgericht met de venoot De Alliantie Gebiedontwikkeling I Regio Gooi en Vechtstreek BV. Het heeft als doel het ontwikkelen van woningen op de nieuwbouwlocatie genaamd 'Ten Boom'.

Dudok Wonen heeft een klein belang in WoningNet NV. Dit betreft een 75% storting op een aandeel in WoningNet. WoningNet werd in 2001 opgericht om corporaties optimaal te ondersteunen bij het verhuren van hun woningen.

In 2006 is in Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed B.V. (BOEi) een deelneming verworven tegen een totale uitgifte prijs van € 236. Het is een ideële deelneming. De deelneming is gewaardeerd op nihil.

### 9.2.3 Latente belastingvordering (032)

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2011	31-12-2010
<b>Latente belasting vordering</b>		
Beginwaarde per 1 januari	7.388	7.978
Mutaties in het boekjaar:		
Dotaties ten gunste van winst- en verliesrekening	0	936
Vrijval ten laste van winst- en verliesrekening	-1.709	-1.526
Eindwaarde per 31 december	<b>5.679</b>	<b>7.388</b>

Voor de volgende posten zijn tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde en de fiscale waarde aanwezig:

- Onroerende en roerende zaak in exploitatie die in de komende jaren naar verwachting blijvend zullen worden verhuurd
- Onroerende en roerende zaken in exploitatie waarvan verwacht dat deze in de komende vijf jaar worden verkocht

- Onroerende en roerende zaken verkocht onder Kopen naar Wens
- Leningenportefeuille
- Herinvesteringsreserve

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie ad € 4,2 miljoen en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen ad € 1,4 miljoen. De latente belastingvordering is contant gewaardeerd. De contante waarde van deze vordering bedraagt € 5,6 miljoen, gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigd) van 3,3% (2010: 3,3%).

Van deze vorderingen is een bedrag ad € 205 (2010: € 1,5 miljoen) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

De nominale waarde van de post belastingvordering bedraagt ultimo 2011 € 25,8 miljoen.

*Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:*

- Onroerende en roerende zaken in exploitatie die de komende jaren naar verwachting blijvend zullen worden verhuurd. Het tijdelijke verschil dat niet verwerkt is bedraagt € 458,4 miljoen. De reden hiervoor is dat deze woningen fiscaal niet afwikkelen. De fiscale waarde van deze onroerende zaken betreft een bedrag van € 857,8 miljoen. De boekwaarde van deze onroerende zaken betreft een bedrag van € 399,4. De niet-verwerkte latente belastingvordering bedraagt € 114,6 (zijnde 25% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde).
- Het tijdelijke verschil inzake de onroerende en roerende zaken in exploitatie waarvan verwacht dat deze in de komende vijf jaar worden verkocht alsmede de voorraad onverkochte woningen bedraagt € 13,3 miljoen. De fiscale waarde van deze woningen is hoger dan de boekwaarde. De



## Jaarrekening 2011 Dudok Wonen

gewaardeerde latente belastingvoorziening bedraagt nominaal € 3,1 miljoen (zijnde 25% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde).

- Het tijdelijke verschil inzake onroerende en roerende zaken inzake Kopen naar Wens bedraagt € 27,7 miljoen. De fiscale waarde is hoger dan de boekwaarde. Gelet op het ontbreken van de beschikkingsmacht bij de toegelaten instelling instelling inzake het moment van uitkoop is dit tijdelijke verschil niet in de balans gewaardeerd.
- Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 6,3 miljoen, en is gewaardeerd tegen contante waarde, gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigd) 3,3% (2010: 3,3%). De latente belastingvordering bedraagt € 1,4 miljoen en is verwerkt in de balans. De gemiddelde gewogen looptijd van dit tijdelijke verschil bedraagt 12 jaar (2010: 13 jaar). Het bedrag met een looptijd kleiner dan 1 jaar bedraagt € 205.
- Het tijdelijke verschil inzake de (fiscale) herinvesteringsreserve (HIR) heeft betrekking op het doorschuiven van verkoopwinst van bedrijfsmiddelen naar de toekomstige aanschaf van bedrijfsmiddelen. Dit bedrag bedraagt ultimo 2011 € 20,3 miljoen. De latente belasting verplichting inzake de herinvesteringsreserve bedraagt nominaal € 5,1 miljoen. Dit bedrag is in de voorziening voor latente belastingen opgenomen.

### 9.2.4 Overige financiële vaste activa (033)

FINANCIELE VASTE ACTIVA	31-12-2011	31-12-2010
<b>Overige financiële vaste activa</b>		
Beginwaarde per 1 januari	10.947	9.069
Mutaties in het boekjaar:		
- Investerings/verstrekkingen	515	1.896
- Desinvesterings/aflossingen	-3.563	-18

- Voorziening	-1.427	0
Eindwaarde per 31 december	<b>6.472</b>	<b>10.947</b>

FINANCIELE VASTE ACTIVA	31-12-2011	31-12-2010
<b>Overige financiële vaste activa</b>		
Lening Stichting Woonzorg	3.660	3.681
Lening WIF - 5 certificaten	0	0
Lening SIS/Versa	712	830
Lening Bendorp-Gewest VOF	1.834	4.790
Lening VOF Ten Boom	0	1.350
Te amortiseren cappremie	266	296
Stand per 31 december	<b>6.472</b>	<b>10.947</b>

#### *Stichting Woonzorg Theodotion-Dudok*

Aan de Stichting Woonzorg Theodotion-Dudok te Laren is op 1 augustus 1997 is een achtergestelde lening verstrekt met een looptijd van 50 jaar en een rente van 7,125% per jaar. De eerste 10 jaar is fixe, daarna annuïtair op basis van 40 jaar. De schuldenaar heeft te allen tijde het recht de lening – hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk- vervroegd af te lossen.

#### *Certificaten Wooninvesteringsfonds*

Het Wooninvesteringsfonds (WIF) is een onafhankelijk vastgoedfonds en een Stichting ineen. Als vastgoedfonds heeft het Wooninvesteringsfonds een achtergestelde lening uitgeschreven voor corporaties die willen beleggen in door het fonds van andere corporaties opgekochte huurwoningen, bestemd voor verkoop.

Corporaties kunnen deelnemen door aankoop van deze certificaten met een rendement van

momenteel 2,2%. De rente-uitkering wordt bepaald door de financiële ruimte van het fonds. De verhandelbaarheid en overdraagbaarheid zijn beperkt tot andere toegelaten instellingen en kunnen niet geheel of gedeeltelijk bezwaard worden met een beperkt recht en economisch niet geheel of gedeeltelijk worden overgedragen. De certificaten geven geen recht op een gedeeltelijke of gehele terugbetaling van de hoofdsom en kennen een onbepaalde looptijd. In 2005 heeft de Stichting certificaten ter waarde van € 3 miljoen aangekocht. Derhalve is de contante waarde van de eeuwigdurende vordering op nihil bepaald.

#### WWZ –SIS/Versa

Ten behoeve van de huurder (gemeente Hilversum/WWZ) van de begane grond Larenseweg 30 en de huurder (SIS/Versa) van de 2e en 3e etage hebben verbouwwerkzaamheden plaatsgevonden. Door middel van een opslag op de huur worden de kosten van deze verbouwwerkzaamheden in nu nog 6 jaar afgelost.

#### Lening Bendsdorp-Gewest VOF

Aan VOF Bendsdorp-Gewest is een achtergestelde lening verstrekt met een looptijd die eindigt per het moment van beëindiging van de activiteiten van de VOF en een rente van 6% per jaar. De VOF heeft te allen tijde het recht de lening – hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk- vervroegd af te lossen. Gezien de negatieve nettovermogenswaarde per 31-12-2011 is er een voorziening getroffen op de verstrekte lening aan de VOF.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2011
Lening Bendsdorp-Gewest VOF	
Lening Bendsdorp-Gewest VOF	3.261
Voorziening lening Bendsdorp-Gewest VOF	-1.427
Stand per 31 december	<b>1.834</b>

#### Lening VOF Ten Boom

Aan VOF Ten Boom is een lening verstrekt tot einde project, met optie tot jaarlijkse beëindiging per elk ultimo jaar. De startdatum is 1 januari 2010 en kan maximaal € 2,6 miljoen bedragen. De rente is 3 maands Euribor vermeerderd met 2,5 procentpunt.

#### Te amortiseren cappremie

Ter dekking van renterisico's in Goois Wonen B.V. is een Cap (rente-optie) voor een nominaal bedrag van € 12 miljoen, een Cap niveau van 3,5%, ingaande 1-7-2011 en een einddatum van 1-7-2016, afgesloten.

In december 2010 is de premie voor een afgesloten Cap betaald. De cappremie wordt naar rato van de looptijd ten laste van het resultaat gebracht.

## 9.3. Voorraden (10)

### 9.3.1 Voorraden (10)

VOORRADEN	31-12-2011	31-12-2010
Voorraden		
Onverkochte woningen Beatrixhof, Bussum	4.294	4.749
Voorziening voor verwachte verliezen	-1.773	0
Stand per 31 december	<b>2.521</b>	<b>4.749</b>

Dit betreffen 13 onverkochte woningen van de 36 verkoopwoningen uit het verkoopproject Beatrixhof te Bussum.

### 9.3.2 Onderhanden werk (10)

VOORRADEN	31-12-2011	31-12-2010
Onderhanden werk		
Onderhanden werk	1.797	262

## Jaarrekening 2011 Dudok Wonen

Risicovoorziening	-240	0
Stand per 31 december	<b>1.557</b>	<b>262</b>

### 9.4. Onderhanden projecten (11)

#### 9.4.1 Onderhanden projecten (11)

ONDERHANDEN PROJECTEN	31-12-2011	31-12-2010
Onderhanden projecten		
Gerealiseerde projectkosten	1.198	0
Gedeclareerde termijnen	-945	0
Verwerkte verliezen	-275	0
Stand per 31 december	<b>-22</b>	<b>0</b>

Onderhanden projecten met een creditsaldo worden gepresenteerd onder kortlopende schulden.

### 9.5. Vorderingen (12)

#### 9.5.1 Huurdebiteuren (120)

VORDERINGEN	31-12-2011	31-12-2010
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	861	626
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	-621	-413
Stand per 31 december	<b>240</b>	<b>213</b>

#### Voorziening dubieuze huurdebiteuren

De vorderingen zijn opgenomen tegen nominale waarde, rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid. De voorziening is

gebaseerd op een ouderdomsanalyse van de openstaande vorderingen.

#### 9.5.2 Overige vorderingen (123)

VORDERINGEN	31-12-2011	31-12-2010
Overige vorderingen		
Te vorderen rente WIF-certificaten	0	148
Te verhalen schades (verzekering)	22	10
Debiteuren Ontwikkeling	641	165
Overige debiteuren	502	450
Voorziening dubieuze overige debiteuren	-50	-50
Door te belasten kosten aan derden	16	51
Betaalde waarborgsommen	3	3
Terug te vorderen BTW	818	1.052
Overige vorderingen	0	6.643
Stand per 31 december	<b>1.952</b>	<b>8.472</b>

#### Overige vorderingen

Onder de overige vorderingen zijn geen posten opgenomen met een looptijd langer dan een jaar.

#### 9.5.3 Overlopende activa (124)

VORDERINGEN	31-12-2011	31-12-2010
Overlopende activa		
Vorderingen personeel	17	17
Overige overlopende activa	223	58
Stand per 31 december	<b>240</b>	<b>75</b>

Onder de overlopende activa zijn geen posten opgenomen met een looptijd langer dan een jaar.

## Jaarrekening 2011 Dudok Wonen

### 9.6. Liquide middelen (14)

LIQUIDE MIDDELEN	31-12-2011	31-12-2010
Liquide middelen		
Vrij opneembare banktegoeden	12.644	11.926
Stand per 31 december	<b>12.644</b>	<b>11.926</b>

Dit betreft kasmiddelen en rekening courantverhoudingen met banken.

### 9.7. Eigen Vermogen (05)

#### 9.7.1 Overige reserves (053)

EIGEN VERMOGEN	31-12-2011	31-12-2010
Overige reserves		
Beginwaarde per 1 januari	267.870	270.361
- Resultaat voorgaand boekjaar	55.839	-2.491
Eindwaarde per 31 december	<b>323.709</b>	<b>267.870</b>

### 9.8. Voorzieningen (07)

#### 9.8.1 Voorziening onrendabele investeringen (073)

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

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, binnen een complex met bestaande onroerende zaken in exploitatie, worden betrokken in de waardering van dit complex. Indien de afwaardering uit hoofde van de verwachte uitgaven hoger is dan de boekwaarde van het complex waartoe de onroerende zaak behoort dan wordt dit complex op nihil gewaardeerd en een voorziening getroffen.

VOORZIENINGEN	31-12-2011	31-12-2010
Voorziening onrendabele investeringen		
Balans per 1 januari	39.330	20.465
Gepresenteerd onder Materiële vaste activa in exploitatie	16.148	6.654
Gepresenteerd onder Materiële vaste activa in ontwikkeling	8.817	25.413
Stand per 1 januari	64.295	52.532
Mutaties:		
- Dotaties	10.686	22.458
- Onttrekkingen	-13.698	-10.695
Stand per 31 december	61.283	64.295
Gepresenteerd onder Materiële vaste activa in exploitatie	-9.020	-16.148
Gepresenteerd onder Materiële vaste activa in ontwikkeling	-27.105	-8.817
Gepresenteerd onder Onderhanden werk	-240	0
Balans per 31 december	<b>24.918</b>	<b>39.330</b>

#### 9.8.2 Voorziening latente belasting (072)

Voor het nominale belastbare tijdelijke verschil ad € 33 miljoen (2010: € 59 miljoen) door de vorming van een fiscale herinvesteringreserve en het verschil in waardering van de in de bedrijfswaarde opgenomen verkoopwoningen is een voorziening voor latente belastingverplichting

## Jaarrekening 2011 Dudok Wonen



met een contante waarde ad € 8,2 miljoen (=25% vennootschapsbelasting) gevormd.

VOORZIENINGEN	31-12-2011	31-12-2010
<b>Voorziening latente belastingverplichting</b>		
Beginwaarde per 1 januari	14.594	3.175
Mutaties in het boekjaar:		
Vrijval ten gunste van winst- en verliesrekening	-6.413	0
Toevoegingen ten laste van winst- en verliesrekening	0	11.419
Eindwaarde per 31 december	<b>8.181</b>	<b>14.594</b>

### 9.8.3 Voorziening jubilea en pensioen (070)

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is opgenomen tegen de contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 4,4 procent.

VOORZIENINGEN	31-12-2011	31-12-2010
<b>Voorziening jubilea &amp; pensioen</b>		
Jubileum uitkeringen	224	195
Pensioenvoorziening bestuur	136	130
Stand per 31 december	<b>360</b>	<b>325</b>

### 9.8.4 Overige voorzieningen (074)

Hieronder is begrepen de regeling 'Verzilverd Wonen'. Bij Verzilverd Wonen koopt de Stichting de woning tegen een lagere waarde dan de taxatiewaarde, maar in ruil daarvoor mogen de verkopers zonder huur te betalen in hun woning blijven wonen, zolang zij dit willen. De Stichting heeft dus de verplichting om de verkopers in hun huis te laten wonen, zolang zij dat willen. Deze wordt gewaardeerd door de contante waarde van de verwachte toekomstige exploitatiekasstromen.

De woning is wel juridische en economisch eigendom van de Stichting en draagt daarom alle risico's en is verantwoordelijk voor het onderhoud. Bij leegstand wordt de woning verkocht. Op moment van verkoop (transportdatum) wordt het verkoopresultaat verantwoord. Het resultaat wordt berekend door de aankoopssom plus de niet ontvangen (fictieve) markthuur, gedurende de periode dat de woning bewoond werd, in mindering te brengen op de verkoopprijs.

In 2011 heeft de Stichting geen woningen aangekocht middels het product Verzilverd Wonen. In totaal heeft de Stichting 21 verzilverde woningen in haar bezit.

Tevens is er onder de overige voorzieningen een bedrag van ad € 204 opgenomen inzake de loopbaanontwikkeling van werknemers als verwachte lasten voortvloeiend uit het persoonsgebonden studiebudget zoals vastgesteld in de CAO van woningcorporaties.

VOORZIENINGEN	31-12-2011	31-12-2010
<b>Overige voorzieningen</b>		
Voorziening reorganisatiekosten	297	372
Voorziening loopbaanontwikkeling werknemers	204	230
Verzilverd Wonen	1.157	1.389
Stand per 31 december	<b>1.658</b>	<b>1.991</b>

## 9.9. Langlopende schulden (08)

### 9.9.1 Leningen overheid en kredietinstellingen (080)

LANGLOPENDE SCHULDEN	31-12-2011	31-12-2010
<b>Leningen overheid</b>		
Balans per 1 januari	1.250	1.704



## Jaarrekening 2011 Dudok Wonen



Mutaties:		
- Bij: nieuwe leningen	0	0
- Af: contract aflossingen	-454	-454
Sub totaal	796	1.250
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-454	-454
Balans per 31 december	<b>342</b>	<b>796</b>
<b>Leningen kredietinstellingen</b>		
Balans per 1 januari	282.354	267.172
Mutaties:		
- Bij: nieuwe leningen	11.225	22.000
- Af: contract aflossingen	-1.374	-6.818
Sub totaal	292.205	282.354
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-31.835	-1.134
Balans per 31 december	<b>260.370</b>	<b>281.220</b>
<b>Leningen verzilverd wonen</b>		
Balans per 1 januari	80	97
Mutaties:		
- Bij: nieuwe leningen	0	0
- Af: contract aflossingen	-17	-17
Sub totaal	63	80
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-17	-17
Balans per 31 december	<b>46</b>	<b>63</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>260.758</b>	<b>282.079</b>

De aflossingsverplichting (totaal € 32,3 miljoen) binnen 12 maanden na afloop van het jaar is opgenomen onder kortlopende schulden.

- De gewogen gemiddelde rentevoet van het totale bestand aan leningen bedraagt 4,4%.
- De gewogen gemiddelde looptijd van de leningen portefeuille excl. rollover leningen

bedraagt 9,53 en incl. rollover leningen 6,98.

- De rentabiliteitswaardecorrectie van de leningenportefeuille (contante waarde van de uit hoofde van bestaande leningscontracten rente- en aflossingsverplichtingen) bedraagt ultimo 2011 € 13,5 miljoen (2010: € 9,8 miljoen). Dit bedrag is betrokken in de bepaling van de bedrijfswaarde van de materiële vaste activa in exploitatie.
- De leningen van de overheid en kredietinstellingen zijn volledig ter financiering van vastgoed en zijn voor € 267,8 miljoen geborgd door het WSW en zijn voor € 25,2 miljoen niet geborgd.

LANGLOPENDE SCHULDEN	
Looptijd	
< 1 jaar	30.625
1-5 jaar	66.724
> 5 jaar	195.715
Balans per 31 december	<b>293.064</b>

LANGLOPENDE SCHULDEN		
Soorten leningen	Aantal	Bedrag
Vastrentende leningen	38	163.579
Variabel rentende leningen	8	104.485
Extended leningen	1	25.000
Balans per 31 december	<b>47</b>	<b>293.064</b>

### Vastrentende leningen

De rente van de vastrentende leningen is danwel voor de gehele looptijd gefixeerd danwel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:



## Jaarrekening 2011 Dudok Wonen

DUDOK  
WONEN

- op het moment van renteherziening indien de hoger dan wel lager is dan de oude contractrente.
- de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.

### Variabel rentende leningen

Ultimo 2011 zijn er 8 variabel rentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) met in totaal een hoofdsom van € 125,5 miljoen. Hiervan is per 31 december 2011 € 104,7 miljoen opgenomen. Voor deze roll-over leningen geldt een variabele rente gebaseerd op 3-maands Euribor plus opslag. Met het doel het renterisico op deze leningen te beperken zijn meerdere swaps afgesloten ter dekking van € 93 miljoen. De swaps worden in paragraaf 9.12.2 naar toegelicht.

### Extended leningen

De extended leningen betreffen vastrentende leningen tot het herzieningsmoment. Het risico van deze lening betreft:

- het renterisico op het moment van renteherziening, op dat moment met een vaste of variabele opslag worden vastgelegd.
- het herfinancieringsrisico van de eindaflossing van de lening in een nieuwe lening met een hogere of lagere rente.

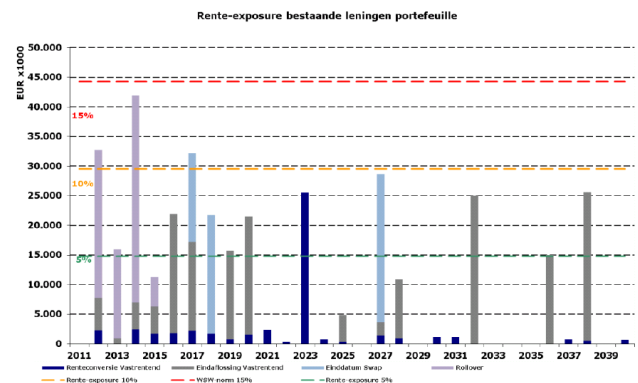
### Rente- en looptijdenbeleid

Het rente- en looptijdenbeleid is erop gericht jaarlijks niet meer 15% renterisico bij herfinanciering te lopen. De geldende norm van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is eveneens 15% van de restant hoofdsom van de leningen bij aanvang van het jaar. Het renterisico (in % van de restant hoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restant hoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgen, én
- de restant hoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabel

rentende leningen) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgen.

Op basis van de leningenportefeuille ziet het renterisico er als volgt uit:



De grafiek 'Rente-exposure bestaande leningenportefeuille' geeft de langjarige ontwikkeling weer. Hierin is de meerjarenbegroting 2012 – 2016 verwerkt inclusief het aantrekken van de nieuwe leningen gedurende deze vijfjaarsperiode. Daarbij is de financieringsbehoefte voor 2012 volledig zeker gesteld. Uit de grafiek blijkt, dat de WSW-normering inzake het maximaal toegestane rente-exposure van 15% over het uitstaande schuldenrestant niet wordt overschreden.

### Tegenpartijrisico

Uit onderstaande opstelling blijkt dat het tegenpartij risico is geconcentreerd bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten en de Nederlandse Waterschapsbank N.V.. De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Nederlandse Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het tegenpartijrisico is hiermee gemitigeerd.

## Jaarrekening 2011 Dudok Wonen



LANGLOPENDE SCHULDEN	31-12-2011
<b>Partijen</b>	
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	220.462
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	50.471
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	19.485
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	1.787
Overige	859
Balans per 31 december	<b>293.064</b>

### Reële waarde

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de leningenportefeuille waarbij een disconteringsvoet gebaseerd op de actuele marktrente voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd. Deze disconteringsvoet bedraagt ultimo 2011 3,5 %. In paragraaf 9.11 is de reële waarde van de leningenportefeuille opgenomen.

### Kredietinstellingen

In het verslagjaar werden de volgende leningbedragen aangetrokken:

LANGLOPENDE SCHULDEN				
Leningen kredietinstellingen	Ingangsdatum	Tijd/Wijze	Percentage	Hoofdsom (x € 1,-)
Rabobank	jul-11	5 jr / lin.	3-mnds Euribor, opslag 155 basispunten	12.000

Ultimo 2011 is € 11.225 van deze lening opgenomen.

In 2011 is tevens een lening afgesloten ad € 20 miljoen per 29 februari 2012.

### Verzilverd Wonen

De leningen betreffende het product Verzilverd Wonen. Het betreft hier een leenschuld en is door de Stichting aan verkoper als zodanig erkend.

### 9.9.2 Waarborgsommen (081)

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen inclusief rente worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

De waarborgsommen hebben een looptijd langer dan een jaar.

### 9.9.3 Overige schulden (082)

Onder de overige schulden zijn de vooruit ontvangen bedragen 'Kopen naar Wens' opgenomen. Deze dienen in relatie gezien te worden met de eigendoms participaties (paragraaf 9.1.2).

LANGLOPENDE SCHULDEN	31-12-2011	31-12-2010
<b>Overige schulden - Vooruit ontvangen bedragen 'Kopen naar Wens'</b>		
Stand per 1 januari	28.742	21.122
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuwe vooruit ontvangen bedragen	9.798	7.620
Stand per 31 december	<b>38.540</b>	<b>28.742</b>

KOPEN NAAR WENS	2011	2010
<b>Aantal toevoegingen:</b>		
Kopen naar Wens	86	66

## 9.10. Kortlopende schulden (16)

### 9.10.1 Schulden aan kredietinstellingen (160)





## Jaarrekening 2011 Dudok Wonen

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2011	31-12-2010
Schulden aan kredietinstellingen		
Kortlopend deel van de langlopende leningen	32.305	1.605
Stand per 31 december	<b>32.305</b>	<b>1.605</b>

De Stichting heeft ultimo 2011 bij de Bank Nederlandse Gemeenten een rekening courantfaciliteit ter grootte van € 15 miljoen (2010: € 15 miljoen).

### 9.10.2 Schulden aan leveranciers (162)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2011	31-12-2010
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	4.917	4.645
Stand per 31 december	<b>4.917</b>	<b>4.645</b>

Per balansdatum bestond de post Schulden aan leveranciers onder meer uit circa € 2,6 miljoen aan kosten projecten.

### 9.10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen (164)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2011	31-12-2010
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Te betalen BTW	1.684	165
Loonheffing en sociale lasten	215	211
Stand per 31 december	<b>1.899</b>	<b>376</b>

### 9.10.4 Overige schulden (165)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2011	31-12-2010
Overige schulden		

Overige schulden	31-12-2011	31-12-2010
Glasfonds	72	79
Serviceabonnement	6	0
Af te rekenen leveringen en diensten	305	425
Reserveringen vakantieuren	184	155
Diversen	304	722
Stand per 31 december	<b>871</b>	<b>1.381</b>

### 9.10.5 Overlopende passiva (166)

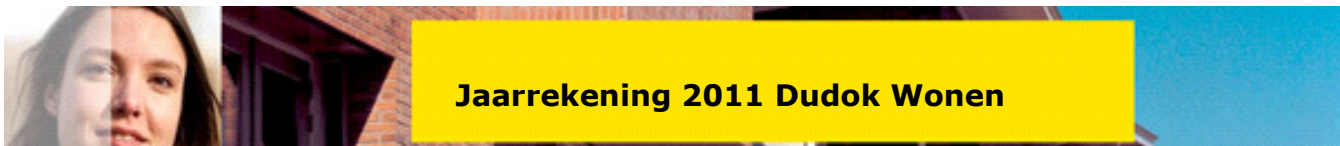
KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2011	31-12-2010
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	6.296	6.328
Vooruit ontvangen huren	428	466
Diversen	188	638
Stand per 31 december	<b>6.912</b>	<b>7.432</b>

## 9.11. Financiële instrumenten

### 9.11.1 Algemeen

De Stichting maakt in de normale bedrijfsuitoefening conform haar treasury statuut gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de Stichting blootstellen aan markt- en/of kredietrisico's en derivaten die renterisico afdekken. Het betreft financiële instrumenten die in de balans zijn opgenomen en interest derivaten om toekomstige kasstromen af te dekken.

De Stichting handelt niet in deze financiële instrumenten en heeft procedures en gedragslijnen om de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij of markt te beperken. Bij het niet nakomen door een tegenpartij van aan de



Stichting verschuldigde betalingen blijven eventuele daaruit voortvloeiende verliezen beperkt tot de marktwaarde van de desbetreffende instrumenten. De contractwaarde of fictieve hoofdsommen van de financiële instrumenten zijn slechts een indicatie van de mate waarin van dergelijke financiële instrumenten gebruik wordt gemaakt en niet van het bedrag van de krediet- of marktrisico's.

#### *9.11.2 Liquiditeitsrisico*

De Stichting loopt liquiditeitsrisico inzake de onderpandverplichting met betrekking tot renteswaps. Zie voor nadere toelichting punt 9.12.2.

De toegelaten instelling beschikt ultimo 2011 over een nog op te nemen kredietfaciliteit van € 15 miljoen (2010: € 15 miljoen).

#### *9.11.3 Kredietrisico*

De Stichting loopt kredietrisico over financiële vaste activa en vorderingen. Het maximale kredietrisico inzake financiële vaste activa bedraagt € 7,6 miljoen (zijnde BWS-subsidies, deelnemingen en vorderingen op deelnemingen en overige financiële vaste activa). Het maximale kredietrisico inzake vorderingen bedraagt € 2,4 miljoen.

De vorderingen van de toegelaten instelling uit hoofde van huurdebiteuren ad € 0,2 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders.

#### *9.11.4 Renterisico en kasstroomrisico*

De toegelaten instelling loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de toegelaten instelling risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de toegelaten instelling risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende

schulden heeft de toegelaten instelling interestderivaten afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente. Zie voor een nadere toelichting inzake de renteherzienings- en aflossingsmomenten, het tegenpartijrisico punt 9.9.1. en de onderpandverplichtingen inzake rente instrumenten punt 9.12.2.

#### *9.11.5 Reële waarde*

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan. De reële waarde van de schulden aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2011 € 323 miljoen (2010: € 305 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief rentederivaten) gebruikmakend van een disconteringsvoet van 3,5% (gebaseerd op actuele marktwaarde voor vergelijkbare leningen). De boekwaarde bedraagt ultimo 2011 € 293 miljoen (2010: € 284 miljoen).

De reële waarde van de vorderingen op deelnemingen is niet voldoende betrouwbaar te bepalen. Voor nadere informatie wordt verwezen naar punt 9.2.4.

De reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten is in paragraaf 9.12.2 opgenomen.

De reële waarde van de overige langlopende schulden benadert de boekwaarde ervan.

#### *9.11.6 Valutarisico*

De Stichting is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

## Jaarrekening 2011 Dudok Wonen

### 9.12. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

#### 9.12.1 Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Per 31 december 2011 heeft Stichting Dudok Wonen een obligo uitstaan van € 10,6 miljoen (2010: € 9,4 miljoen) uit hoofde van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekte borgstellingen. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale risicovermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft onderzoek uitgevoerd naar liquiditeitsrisico's samenhangend met door woningcorporaties gehouden derivatenportefeuilles. Bij een aantal corporaties is vastgesteld dat zij ultimo 2011 niet beschikten over voldoende buffers om margin calls als gevolg van een eventuele rentedaling te kunnen opvangen. Onzeker is thans of dit risico zal leiden tot aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, of hierdoor het obligo opeisbaar zal worden en, zo ja, voor welk bedrag

#### 9.12.2 Afgeleide financiële instrumenten

De Stichting heeft de volgende afgeleide financiële instrumenten:

Afgeleide financiële instrumenten	
Afgeleide financiële instrumenten	Aantal
Renteswaps ('plain vanilla')	5
Leningen in de vorm van extended leningen	1
Caps	1

#### Renteswaps

RENTE DERIVATEN - RENTESWAPS								
Swap nr.	Tegepar tij	Bedrag lening	Rente-percentage		Start-datum	Eind-datum	Hedge	Markt-waarde
			Variabel	Vast				

1.	ING	15.000	3mnd Euribor	4,15	3-7-2006	3-7-2017	15.000	-2.221
2.	ING	20.000	3mnd Euribor	4,195	3-7-2006	2-7-2018	20.000	-3.236
3.	ING	25.000	3mnd Euribor	4,52	30-11-2007	30-11-2027	25.000	-6.401
4.	RABO	8.500	3mnd Euribor	3,03	1-6-2009	1-6-2015	8.000	-452
5.	BNG	25.000	3mnd Euribor	2,58	31-3-2010	31-3-2060	25.000	-465
		<b>93.500</b>					<b>93.000</b>	<b>-12.775</b>

De reële waarde van bovenstaande gehedgde rente derivaten (swaps) per 31 december 2011 bedraagt negatief € 12,8 miljoen.

Alleen bij swap nummer 5. vindt eventuele marktwaardeverrekening plaats. De swap heeft een CSA waarin een drempel is in opgenomen van € 3.1miljoen en een minimum transfer bedrag van € 1.0 miljoen. Hetgeen inhoudt dat er verrekening plaatsvindt als de swap een marktwaarde heeft van meer dan € 4.1 miljoen negatief. Op basis van de huidige gegevens en de huidige marktomstandigheden kan worden gesteld, dat er bijgestort moet worden onder de BNG swap bij een rentedaling van 37 bps (er wordt dan een renteniveau van 2.11% bereikt voor 50 jaars rente). Er zal dan ca. € 1 miljoen gestort moeten worden bij de BNG. Bij een rentestand van 2% voor 50 jaar zal er ca. € 1,83 miljoen gestort moeten worden. In een noodweersscenario dat de rentestand voor 50 jaar een tarief bereikt van 1% zal € 9 miljoen gestort moeten worden. Deze bedragen geven globaal het liquiditeitsrisico weer dat er wordt gelopen op de swap onder de huidige marktomstandigheden en de gemaakte aannames.

Bij swap nummer 4 is in de algemene voorwaarden opgenomen dat indien de waarde van de dekking op enig moment lager wordt dan de verplichtingen de bank in overleg treedt om het tekort aan dekking op te heffen.

Er is ultimo 2011 geen onderpandverplichting opgevraagd door de BNG.

### Extended leningen

Ultimo 2011 heeft de toegelaten instelling voor € 25 miljoen aan zogeheten extended leningen. Zie voor toelichting van de extended leningen hetgeen hiervoor onder de langlopende schulden is opgenomen. Naar de aard van de leningovereenkomst is sprake van een in het leningcontract besloten geschreven derivaat (swaption).

### Caps

RENTE DERIVATEN – CAPS					
Bedrag lening	Rentepercentage		Startdatum	Einddatum	Hedge
	Variabel	Vast			
12.000	3mnd Euribor	3,500	17-12-2010	01-07-2016	12.000

De reële waarde van bovenstaande rente derivaten (cap) per 31 december 2011 bedraagt positief € 80.

### 9.12.3 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, aankoop van woningen en herstructurering van woningen tot een bedrag van € 50 miljoen.

### 9.12.4 Contractonderhoudsverplichtingen

In het kader van onderhoud aan gebouwen en individuele woningen zijn met verschillende onderhoudsbedrijven verplichtingen aangegaan. Het contractonderhoud bestaat voornamelijk uit:

- Liftonderhoud
- CV/WW onderhoud
- Onderhoud aan brandmeldinstallaties
- Onderhoud aan mechanische ventilatie
- Centrale deuropeners

Alle verplichtingen zijn 1-jarig. De totale verplichting voor 2012 wordt becijferd op € 820.

### 9.12.5 Verplichtingen Verenigingen van Eigenaren

De Verenigingen van Eigenaren (VvE) zijn zelfstandige juridische entiteiten en beschikken elk over een reservefonds of onderhoudsvoorziening. Het totaal van de reservefondsen van deze VvE's bedraagt ultimo 2011 € 5.000 tegen € 817 ultimo 2010. Op basis van de eigendomsverhouding bedraagt het aandeel van Dudok Wonen in deze reservefondsen € 4.088 ultimo 2011 tegen € 724 ultimo 2010.

Ten behoeve van de verkoop van appartementen zijn deze VvE's opgericht. Om liquiditeitsproblemen bij deze verenigingen te voorkomen, stelt Dudok Wonen aan de vereniging een 'bruidsschat' ter beschikking gebaseerd op de eerste 10 jaar van de meerjarenonderhoudsbegroting.

Voor de reeds opgerichte en in de planning opgenomen op te richten Verenigingen van Eigenaren zullen de uit te keren bruidsschatten voor de komende jaren circa € 4,3 miljoen bedragen.

### 9.12.6 Leaseverplichtingen

De Stichting is met Athlon Car Lease te Nieuwegein leaseverplichtingen aangegaan voor nagenoeg het gehele wagenpark. De verplichting voor 2012 bedraagt € 101. De restant contractuele verplichting bedraagt over de periode 2013-2015 circa € 83 (totaal € 184).

### 9.12.7 Aansprakelijkheidsverplichtingen

De corporatie heeft als firmant van een vennootschap onder firma een aansprakelijkheidsverplichting inzake Bendsdorp-Gewest VOF en VOF Ten Boom

### 9.12.8 Terugkooprecht verkochte woningen

In het navolgende overzicht is het aantal verkochte woningen opgenomen, waarvoor de Stichting het terugkooprecht heeft.

TERUGKOOPRECHT VERKOCHTE WONINGEN	
Verkoopproduct	Aantal
Koop Goedkoop	495
Kopen naar Wens	358
	<b>853</b>

Het terugkooprecht bestaat eruit dat de woning bij verkoop door de koper eerst aan de Stichting te koop dient te worden aangeboden voor de dan geldende marktwaarde.

### 9.12.9 Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

De Stichting vormt met de groepsmaatschappijen zoals opgenomen in het organisatieschema (pagina 13) een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en voor de omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

### 9.13. Verbonden partijen

Met een aantal van haar deelnemingen heeft de Stichting naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn behoudens onderstaand steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

De Stichting heeft aan Stichting Woonzorg Theodotion-Dudok een lening verstrekt met een hoofdsom van € 3,7 miljoen met een looptijd van

50 jaar en een rentepercentage van 7,125%. Voor deze lening zijn geen nadere zekerheden overeengekomen.

## 10. Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

### 10.1. Bedrijfsopbrengsten

#### 10.1.1 Huren (80)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2011	2010
<b>Huren</b>		
Netto huur	40.780	40.107
Kortingen	-202	-113
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-1.393	-1.187
	<b>39.185</b>	<b>38.807</b>
Huurderving in % van de netto huur	3,42%	2,96%
Huurachterstand in % van de netto huur	2,11%	1,56%
<b>Erfpacht</b>		
Erfpacht	1.155	846
Kortingen	-937	-717
	<b>218</b>	<b>129</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>39.403</b>	<b>38.936</b>

De verandering in huuropbrengsten komt door:

- de algemeen jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2010 en 1 juli 2011;
- huurharmonisatie;
- huurverhoging wegens woningverbeteringen;
- oplevering van nieuwbouwwoningen;
- verdwijnen van woningen als gevolg van verkoop, sloop en herstructurering.

De erfpachtopbrengsten zijn van de onder het regime van Koop Goedkoop verkochte woningen.

# Jaarrekening 2011 Dudok Wonen



Hierop wordt in de eerste tien jaar na verkoop een aflopende korting verstrekt.

## 10.1.2 Vergoedingen (81)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2011	2010
Vergoedingen		
Vergoedingen	1.705	1.542
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-75	-70
	<b>1.630</b>	<b>1.472</b>

Vergoedingen (servicekosten) zijn alle kosten die op grond van de huurovereenkomst bovenop de (kale) huurprijs aan de huurder in rekening mogen worden gebracht die betrekking hebben op leveringen en diensten.

## 10.1.3 Verkoop onroerende zaken (83)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN	31-12-2011	31-12-2010
<b>Verkoop onroerende zaken</b>		
Opbrengst verkopen	21.509	21.055
Direct toerekenbare kosten	-1.095	-1.394
	<b>20.414</b>	<b>19.661</b>
Bedrijfswaarde verkopen	-20.642	-18.830
	<b>-228</b>	<b>831</b>
<b>Per soort opbrengst:</b>		
Koop Goedkoop	17.394	13.657
Vrije verkoop	760	42
Nieuwbouw (incl. onderhanden projecten)	3.355	7.356
	<b>21.509</b>	<b>21.055</b>
<b>Per soort aantal:</b>		
Koop Goedkoop	147	96
Vrije verkoop	3	1

Nieuwbouw	5	22
Onderhanden projecten	10	0
	<b>165</b>	<b>119</b>

## 10.1.4 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf (85)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2011	2010
<b>Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf</b>		
Toegerekende interne directe kosten	1.832	1.766
	<b>1.832</b>	<b>1.766</b>

## 10.1.5 Overige bedrijfsopbrengsten (86)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2011	2010
<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>		
BTW Glasvezel en Pro-rata	0	666
Diversen	489	485
	<b>489</b>	<b>1.151</b>

## 10.2. Bedrijfslasten

### 10.2.1 Afschrijvingen op materiële vaste activa (43)

BEDRIJFSLASTEN	2011	2010
<b>Afschrijving op materiële vaste activa</b>		
Afschrijvingskosten kantoorgebouw	1.764	412
Afschrijvingskosten inventaris	114	195
Afschrijvingskosten automatisering	1.364	1.338
Afschrijvingskosten vervoermiddelen	5	4
	<b>3.247</b>	<b>1.949</b>



De stijging van de afschrijvingskosten in 2011 bij kantoorgebouwen wordt veroorzaakt door een schattingswijziging van de gebruiksduur.

## 10.2.2 Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa (44)

BEDRIJFSLASTEN	2011	2010
<b>Overige waardeveranderingen op materiële vaste activa</b>		
Onrendabele investeringen	5.104	19.906
Onrendabele aankopen	9.268	751
Correcties door opleveringen	0	-12
Mutatie risicovoorziening projecten	-5.402	3.015
	<b>8.970</b>	<b>23.660</b>

De onrendabele toppen van de projecten zijn de onrendabele investeringen, waarvoor een directiebesluit is genomen om te starten vanuit de planontwikkelingsfase met de uitvoeringsfase.

Voor de projecten die in haalbaarheidfase of planontwikkelingsfase verkeren wordt een risicovoorziening gevormd.

## 10.2.3 Lonen en salarissen (40)

BEDRIJFSLASTEN	2011	2010
<b>Lonen en salarissen</b>		
Lonen en salarissen	5.236	4.813
Kosten uitzendkrachten en ingeleend personeel	1.001	1.580
	<b>6.237</b>	<b>6.393</b>

Bij de 'overige informatie' op pagina 50 wordt er verder ingegaan op het personeelsbestand, de bestuurders en commissarissen en de wet

openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

## 10.2.4 Pensioenlasten (42)

De medewerkers van in Nederland hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.

Per 31 december 2011 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 101 procent. De dekkingsgraad (marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van DNB) van het fonds per balansdatum was 98%. Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsmaatregelen treffen. Eén van die maatregelen is het verlagen van de pensioenen. Pensioenfondsmaatregelen kunnen de pensioenen niet direct verlagen. Dit kan op zijn vroegst in 2013. Op basis van de dekkingsgraad van 31 december 2011 is verlagings van pensioenen bij SPW in 2013 niet aan de orde.

## 10.2.5 Lasten onderhoud (46)

BEDRIJFSLASTEN	2011	2010
<b>Lasten onderhoud</b>		
Contractonderhoud	822	920
Planmatig onderhoud	2.019	5.228
Dagelijks onderhoud (klachten en mutatie)	1.987	1.758

## Jaarrekening 2011 Dudok Wonen

VVE bijdragen onderhoud	1.091	737
	<b>5.919</b>	<b>8.643</b>

### 10.2.6 Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa (47)

BEDRIJFSLASTEN	2011	2010
Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa		
Onverkochte woningen Beatrixhof, Bussum	1.773	0
	<b>1.773</b>	<b>0</b>

### 10.2.7 Overige bedrijfslasten (48)

BEDRIJFSLASTEN	2011	2010
Overige bedrijfslasten		
Huisvestingskosten	394	431
Transportkosten	290	270
Communicatiekosten	369	359
Kantoorkosten	1.307	1.293
Algemene kosten	1.508	1.650
Kosten wonen en welzijn	513	316
Overige personeelskosten	566	828
Servicekosten	1.630	1.474
Directe bedrijfskosten	2.028	2.035
	<b>8.605</b>	<b>8.656</b>

## 10.3. Financiële baten en lasten

### 10.3.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten (90)

FINANCIELE BATEN EN LASTEN	2011	2010
----------------------------	------	------

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Geactiveerde rente projecten in ontwikkeling	2.199	1.411
Rente te vorderen BWS subsidies	17	22
Rente op overige financiële vaste activa	572	993
Rente op uitgezette middelen	277	191
	<b>3.065</b>	<b>2.617</b>

### 10.3.2 Rentelasten en soortgelijke kosten (93)

FINANCIELE BATEN EN LASTEN	2011	2010
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente langlopende schulden	12.839	12.648
Rente kortlopende schulden	1	24
	<b>12.840</b>	<b>12.672</b>

## 10.4. Belastingen (94)

Stichting Dudok Wonen vormt samen met Dudok Wonen B.V., Dudok Ontwikkeling B.V., Dudok Ontwikkeling Projecten B.V., Dudok Wonen Holding B.V., Dudok Wonen Beheer B.V. en Dudok Wonen Diensten B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting is in elk van de rechtspersonen opgenomen voor dat deel dat de desbetreffende rechtspersoon als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met voor de vennootschap geldende fiscale faciliteiten. Daarnaast is de Gooise Woonstichting niet belastingplichtig en is Goois Wonen B.V. zelfstandig belastingplichtig.

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25% (2010: 25,5%). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2011 bedraagt € nihil (2010: € nihil).



## Jaarrekening 2011 Dudok Wonen



BELASTINGEN	2011	2010
<b>Vennootschapsbelasting</b>		
Actuele belasting	0	0
Latente belasting	-4.704	-12.010
	<b>-4.704</b>	<b>-12.010</b>

BELASTINGEN	2011	2010
<b>Berekening vennootschapsbelasting</b>		
Resultaat voor vennootschapsbelasting en mutatie actuele waarde	-4.228	-16.942
Verkopen	9.985	8.074
Onrendabele investeringen	10.743	23.660
Projectontwikkeling	0	-1.713
Onderhoudslasten (commercieel geactiveerd)	-2.533	-1.283
Geactiveerde bouwrente	-1.384	-1.212
Rentelast uit portefeuille	-836	-787
Vogelaarheffing	267	384
Overige	-2.257	-1.275
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>9.757</b>	<b>8.906</b>
Af: herinvesteringsreserve	-9.757	-8.906
<b>Belastbaar bedrag ter bepaling vennootschapsbelasting</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Vennootschapsbelasting boekjaar	0	0
Vennootschapsbelasting oude jaren	0	0
Mutatie latente belastingpositie	4.704	-12.010
	<b>4.704</b>	<b>-12.010</b>

Na verliesverrekening resteert € 19,4 miljoen (2010: € 19,4 miljoen) als verrekenbaar verlies met toekomstige winsten.

### 10.5. Mutatie actuele waarde materiële vaste activa (99)

MUTATIE ACTUELE WAARDE MATERIELE VASTE ACTIVA	2011	2010
Mutatie actuele waarde materiële vaste activa in exploitatie	-31.828	78.837
- Omzetting Bedrijfswaarde naar Contractwaarde	5.504	8.075
- Indexering	255	-2.119
- Herwaardering Eigendoms participaties	-7.231	-2
Mutatie actuele waarde Kopen naar Wens	-1.472	5.954
<b>Stand per 31 december</b>	<b>-33.300</b>	<b>84.791</b>

Het effectieve tarief voor de vennootschapsbelasting bedraagt nihil bij een nominaal wettelijk tarief van 25%. Dit verschil wordt veroorzaakt door het toepassen van de herinvesteringsreserve.



## 11. Overige informatie

### 11.1. Werknemers

Per 31-12-2011 had de Stichting 102,6 (2010: 100,5) werknemers in dienst. Het aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Deze personeelsomvang is als volgt te verdelen naar verschillende personeelscategorieën:

Naast de werknemers in dienst had de Stichting per 31-12-2011 4,6 (2010: 9,8) aan ingehuurd personeel. Het aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

WERKNEMERS	31-12-2011	31-12-2010
Werknemers in dienst	102,6	100,5
Ingehuurd personeel	4,6	9,8

### 11.2. Bestuurders en commissarissen

Aan bezoldigingen met inbegrip van pensioenlasten als bedoeld in artikel 2:383, lid1, BW, is in het boekjaar ten laste van de Stichting en groepsmaatschappijen gekomen voor:

BESTUURDERS EN COMMISSARISSSEN	2011	2010
Bezoldiging		
Bestuurders en voormalige bestuurders	191	197
Commissarissen en voormalige commissarissen	37	32
	228	229

De bezoldiging van de bestuurder 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 en jubileumuitkeringen)
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en winstdelingen en bonusbetalingen.

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

RAAD VAN COMMISSARISSSEN	2011	2010
Specificatie bezoldiging		
Mw. A.Y. Sanson (v.a. 15-06-2011)	6,3	0,0
Mw. T. Booi (t/m 30-06-2011)	4,8	9,7
Dhr. C. Fentener van Vlissingen	6,6	4,1
Mw. T.C. Lamers	6,6	5,7
Dhr. W.F.P. Weide	6,6	5,5
Dhr. R.W.M. Takken	6,1	5,5
Dhr. L. van Garderen (aftreden 2010)	0,0	1,3
	37,0	31,8

### 11.3. 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,- (x € 1,-) en 2010 € 193.000,- (x € 1,-)).

WOPT	2011		
Naam medewerker	Belastbaar jaarloon	Pensioen-afdrachten	Voorzieningen betaalbaar op termijn
Dhr. L. Bobbe	137	46	6

## Jaarrekening 2011 Dudok Wonen

DUDOK  
WONEN

	137	46	6
	2010		
Naam medewerker	Belastbaar jaarloon	Pensioen- afdrachten	Voorzieningen betaalbaar op termijn
Dhr. L. Bobbe	135	46	14
	135	46	14

openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens is over 2011 € 189.622,- (x € 1,-). Er is geen overschrijding ten opzichte van het norminkomen van € 193.000,- (x € 1,-).

De directeur-bestuurder heeft een full-time dienstverband. Het inkomen voor de Wet

## Jaarrekening 2011 Dudok Wonen



### 12. Enkelvoudige balans per 31 december 2011

(Bedragen x € 1.000)

	ACTIVA	31-12-2011	31-12-2010*
<b>Ref.</b>	<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>02</b>	<b>Materiële vaste activa</b>		
020	Onroerende en roerende zaken in exploitatie	475.526	519.406
024	Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens	52.343	47.362
021	Onroerende zaken in ontwikkeling	15.100	1.520
022	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.316	13.083
		<b>553.285</b>	<b>581.371</b>
<b>03</b>	<b>Financiële vaste activa</b>		
030	Te vorderen BWS subsidies	233	345
031	Deelnemingen	83.654	79.732
032	Latente belastingvordering	5.679	6.452
033	Overige financiële vaste activa	712	830
		<b>90.278</b>	<b>87.359</b>
		<b>643.563</b>	<b>668.730</b>
	<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>10</b>	<b>Voorraden</b>	1.547	4.749
<b>12</b>	<b>Vorderingen</b>		
120	Huurdebiteuren	215	180
122	Groepsmaatschappijen	7.142	53.181
123	Overige vorderingen	1.311	8.277
124	Overlopende activa	216	75
		<b>8.884</b>	<b>61.713</b>
<b>14</b>	<b>Liquide middelen</b>	11.192	11.814
		<b>21.623</b>	<b>78.276</b>
	<b>TOTAAL</b>	<b>665.186</b>	<b>747.006</b>

\*de vergelijkende cijfers zijn voor vergelijkingsdoeleinden aangepast.



## Jaarrekening 2011 Dudok Wonen



(Bedragen x € 1.000)

	PASSIVA	31-12-2011	31-12-2010*
<b>Ref.</b>	<b>VERMOGEN LANG</b>		
<b>05</b>	<b>Eigen vermogen</b>		
053	Overige reserves	330.805	277.028
054	Resultaat boekjaar	-37.355	53.777
		<b>293.450</b>	<b>330.805</b>
<b>07</b>	<b>Voorzieningen</b>		
073	Voorziening onrendabele investeringen	23.994	38.888
072	Voorziening latente belastingverplichting	8.181	14.594
070	Voorziening jubilea & pensioen	360	325
075	Voorziening deelnemingen	5.563	35.958
074	Overige voorzieningen	1.658	1.991
		<b>39.756</b>	<b>91.756</b>
<b>08</b>	<b>Langlopende schulden</b>		
080	Leningen overheid en kredietinstellingen	241.513	273.579
081	Waarborgsommen	37	27
082	Overige schulden	33.242	28.742
		<b>274.792</b>	<b>302.348</b>
		<b>607.998</b>	<b>724.909</b>
	<b>VERMOGEN KORT</b>		
<b>16</b>	<b>Kortlopende schulden</b>		
11	Onderhanden projecten	22	0
160	Schulden aan kredietinstellingen	32.065	1.605
162	Schulden aan leveranciers	2.071	2.104
164	Belastingen en premies sociale verzekeringen	215	212
163	Schulden aan groepsmaatschappijen	15.964	10.075
165	Overige kortlopende schulden	28	1.130
166	Overlopende passiva	6.823	6.971
		<b>57.188</b>	<b>22.097</b>
	<b>TOTAAL</b>	<b>665.186</b>	<b>747.006</b>

\*de vergelijkende cijfers zijn voor vergelijkingsdoeleinden aangepast.



## Jaarrekening 2011 Dudok Wonen

### 13. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2011

(Bedragen x € 1.000)

		2011	2010*
<b>Ref.</b>	<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>		
80	Huren	35.842	31.894
81	Vergoedingen	1.628	1.430
83	Verkoop onroerende zaken	58	783
85	Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	711	480
86	Overige bedrijfsopbrengsten	2.266	5.135
	<b>Som van de bedrijfsopbrengsten</b>	<b>40.505</b>	<b>39.722</b>
	<b>BEDRIJFSLASTEN</b>		
43	Afschrijving op (im)materiële vaste activa	3.247	1.949
44	Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa	15.763	20.645
40	Lonen en salarissen	6.237	6.393
41	Sociale lasten	732	638
42	Pensioenlasten	1.041	1.104
46	Lasten onderhoud	5.668	4.960
48	Overige bedrijfslasten	8.405	8.367
	<b>Som van de bedrijfslasten</b>	<b>41.093</b>	<b>44.056</b>
	<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>-588</b>	<b>-4.334</b>
	<b>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</b>		
90	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.902	3.614
93	Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.168	-12.251
	<b>Som van de financiële baten en lasten</b>	<b>-10.266</b>	<b>-8.637</b>
	<b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR DEELNEMINGEN</b>	<b>-10.854</b>	<b>-12.971</b>
95	Resultaat deelnemingen	7.956	1.476
	<b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-2.898</b>	<b>-11.495</b>
94	Belastingen	5.640	-12.945
99	Mutatie actuele waarde materiële vaste activa	-40.097	78.217
	<b>JAARRESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>-37.355</b>	<b>53.777</b>

\*de vergelijkende cijfers zijn voor vergelijkingsdoeleinden aangepast.

## 14. Toelichting op de enkelvoudige balans

### 14.1. Algemeen

#### 14.1.1 Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

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 5.2 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 11 tot en met 26 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

### 14.2. Materiële vaste activa (02)

#### 14.2.1 Onroerende en roerende zaken in exploitatie (020)

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

MATERIELE VASTE ACTIVA	31-12-2011	31-12-2010
<b>Onroerende zaken en roerende zaken in exploitatie</b>		
Bedrijfswaarde per 1 januari	519.406	409.865
Mutaties in het boekjaar:		
- Investerings	1.795	22.666
* Opgeleverd door Ontwikkeling	18.391	38.798
* Waarde vermindering onrendabele investeringen op financieel afgewikkeld	2.315	-2.820
* Waarde vermindering onrendabele investeringen op niet financieel afgewikkeld	-9.020	-16.148

- Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	11.684	19.830
- Desinvesteringen	-19.232	-7.047
- Mutatie actuele waarde	-38.129	74.092
Bedrijfswaarde per 31 december	<b>475.526</b>	<b>519.406</b>
<b>Onroerende zaken en roerende zaken in exploitatie (aantal)</b>		
Stand per 1 januari	7.276	6.555
Toe- of afname	-38	721
Stand per 31 december	<b>7.238</b>	<b>7.276</b>

### 14.3. Financiële vaste activa (03)

#### 14.3.1 Deelnemingen (031)

Het verloop van de post deelnemingen gedurende 2011 is als volgt:

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2011	31-12-2010
<b>Deelnemingen</b>		
<b>Dudok Wonen B.V.</b>		
Beginwaarde per 1 januari	79.730	73.705
- Resultaat	3.911	2.343
- Kapitaalstorting	0	3.682
Eindwaarde per 31 december	<b>83.641</b>	<b>79.730</b>
<b>Dudok Wonen Holding B.V.</b>		
Beginwaarde per 1 januari	-26.351	-35.091
- Resultaat	2	2.045
- Overdracht Dudok Ontwikkeling B.V.	0	6.695
- Kapitaalstorting	26.360	0
Eindwaarde per 31 december	11	-26.351
- Voorziening deelneming	0	26.351

## Jaarrekening 2011 Dudok Wonen



Eindwaarde per 31 december na voorziening	11	0
<b>Dudok Ontwikkeling B.V.</b>		
Beginwaarde per 1 januari	-9.607	0
- Resultaat	4.044	-2.912
- Negatief eigen vermogen	0	-6.695
Eindwaarde per 31 december	-5.563	-9.607
- Voorziening deelneming	5.563	9.607
Eindwaarde per 31 december na voorziening	0	0
<b>Aandeel WoningNet N.V.</b>		
Beginwaarde per 1 januari	2	2
- Resultaat	0	0
Eindwaarde per 31 december	2	2
<b>Deelname BOEi</b>		
Beginwaarde per 1 januari	0	0
- Resultaat	0	0
Eindwaarde per 31 december	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>83.654</b>	<b>79.732</b>

### 14.4. Vorderingen (12)

#### 14.4.1 Groepsmaatschappijen (122)

VORDERINGEN	31-12-2011	31-12-2010
<b>Groepsmaatschappijen</b>		
Rekeningcourant Dudok Wonen Beheer B.V.	0	4.790
Rekeningcourant Dudok Wonen Holding B.V.	0	35
Rekeningcourant Dudok Wonen Diensten B.V.	0	21.524
Rekeningcourant Dudok Ontwikkeling B.V.	3.387	20.703
Rekeningcourant Dudok Ontwikkeling Projecten B.V.	3.755	6.129
	<b>7.142</b>	<b>53.181</b>

Over het gemiddeld saldo van deze rekening-courantverhoudingen wordt 4,4 % rente per jaar berekend. Omtrent aflossing en zekerheden is niets overeengekomen.

### 14.5. Eigen vermogen (05)

#### 14.5.1 Overige reserves (053)

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

EIGEN VERMOGEN	31-12-2011	31-12-2010
<b>Overige reserves</b>		
Beginwaarde per 1 januari	277.028	278.198
- Resultaat voorgaand boekjaar	53.777	-1.170
Eindwaarde per 31 december	<b>330.805</b>	<b>277.028</b>

#### 14.5.2 Verschillen in het eigen vermogen en het resultaat tussen de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening

Het verschil tussen het eigen vermogen volgens de enkelvoudige balans en het eigen vermogen volgens de geconsolideerde balans wordt verklaard door het feit dat de Gooise Woonstichting geen deelneming van de Stichting is, maar wel in de geconsolideerde jaarrekening is samengevoegd/opgenomen in het geconsolideerde eigen vermogen en resultaat.

Het verschil tussen het enkelvoudige en geconsolideerde eigen vermogen en resultaat heeft zich in het boekjaar als volgt ontwikkeld:

#### 14.5.3 Verschil eigen vermogen

EIGEN VERMOGEN	31-12-2011	31-12-2010
<b>Verschil eigen vermogen</b>		
Eigen vermogen volgens enkelvoudige jaarrekening	293.450	330.805





## Jaarrekening 2011 Dudok Wonen



- Bij: eigen vermogen Gooise Woonstichting	-2.565	-7.096
Eigen vermogen volgens geconsolideerde jaarrekening	<b>290.885</b>	<b>323.709</b>

### 14.5.4 Verschil jaarresultaat

EIGEN VERMOGEN	31-12-2011	31-12-2010
<b>Verschil jaarresultaat</b>		
Resultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	-37.355	53.777
Resultaat Gooise Woonstichting	-760	-2.318
Mutatie actuele waarde Gooise Woonstichting	5.291	4.380
Resultaat volgens geconsolideerde jaarrekening	<b>-32.824</b>	<b>55.839</b>

### 14.6. Voorzieningen (07)

#### 14.6.1 Voorziening deelnemingen (075)

VOORZIENINGEN	31-12-2011	31-12-2010
<b>Voorziening deelnemingen</b>		
<b>Dudok Ontwikkeling B.V.</b>		
Beginwaarde per 1 januari	9.607	0
- Mutatie	-4.044	9.607
Eindwaarde per 31 december	<b>5.563</b>	<b>9.607</b>
<b>Dudok Wonen Holding B.V.</b>		
Beginwaarde per 1 januari	26.351	35.091
- Mutatie	-26.351	-8.740
Eindwaarde per 31 december	<b>0</b>	<b>26.351</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>5.563</b>	<b>35.958</b>

De voorziening deelnemingen heeft betrekking op het aandeel van de Stichting in de negatieve nettovermogenswaarde van Dudok Ontwikkeling BV te Hilversum.

### 14.7. Kortlopende schulden (16)

#### 14.7.1 Schulden aan groepsmaatschappijen (163)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2011	31-12-2010
<b>Schulden aan groepsmaatschappijen</b>		
Rekeningcourant Dudok Wonen B.V.	15.964	10.075
	<b>15.964</b>	<b>10.075</b>

### 14.8. Accountants honoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

HONORARIA VAN DE ACCOUNTANT	2011	2010
<b>Uitsplitsing:</b>		
Onderzoek van de jaarrekening	64	65
Andere controleopdrachten	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0
Andere niet controlediensten	10	0
	<b>74</b>	<b>65</b>

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de Stichting en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).



## Jaarrekening 2011 Dudok Wonen

### 14.9. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

#### 14.9.1 Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Per 31 december 2011 heeft Stichting Dudok Wonen een obligo uitstaan van € 10,6 miljoen (2010: € 9,4 miljoen) uit hoofde van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekte borgstellingen. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale risicovermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft onderzoek uitgevoerd naar liquiditeitsrisico's samenhangend met door woningcorporaties gehouden derivatenportefeuilles. Bij een aantal corporaties is vastgesteld dat zij ultimo 2011 niet beschikken over voldoende buffers om margin calls als gevolg van een eventuele rentedaling te kunnen opvangen. Onzeker is thans of dit risico zal leiden tot aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, of hierdoor het obligo opeisbaar zal worden en, zo ja, voor welk bedrag

#### 14.9.2 Afgeleide financiële instrumenten

De Stichting heeft de volgende afgeleide financiële instrumenten:

Afgeleide financiële instrumenten	
Afgeleide financiële instrumenten	Aantal
Renteswaps ('plain vanilla')	4
Leningen in de vorm van extended leningen	1

#### Renteswaps

RENTE DERIVATEN - RENTESWAPS								
Swap nr.	Tege npar tij	Bedrag lening	Rente-percentage		Start-datum	Eind-datum	Hedge	Markt-waarde
			Variabel	Vast				
1.	ING	15.000	3mnd Euribor	4,15	3-7-2006	3-7-2017	15.000	-2.221

2.	ING	20.000	3mnd Euribor	4,195	3-7-2006	2-7-2018	20.000	-3.236
3.	ING	25.000	3mnd Euribor	4,52	30-11-2007	30-11-2027	25.000	-6.401
4.	BNG	25.000	3mnd Euribor	2,58	31-3-2010	31-3-2060	25.000	-465
		<b>85.000</b>					<b>85.000</b>	<b>-12.323</b>

De reële waarde van bovenstaande gehedgde rente derivaten (swaps) per 31 december 2011 bedraagt negatief € 12,3 miljoen.

Alleen bij swap nummer 4. vindt eventuele marktwaardeverrekening plaats. De swap heeft een CSA waarin een drempel is in opgenomen van € 3.1miljoen en een minimum transfer bedrag van € 1.0 miljoen. Hetgeen inhoudt dat er verrekening plaatsvindt als de swap een marktwaarde heeft van meer dan € 4.1 miljoen negatief. Op basis van de huidige gegevens en de huidige marktomstandigheden kan worden gesteld, dat er bijgestort moet worden onder de BNG swap bij een rentedaling van 37 bps (er wordt dan een renteniveau van 2.11% bereikt voor 50 jaars rente). Er zal dan ca. € 1 miljoen gestort moeten worden bij de BNG. Bij een rentestand van 2% voor 50 jaar zal er ca. € 1,83 miljoen gestort moeten worden. In een noodweerscenario dat de rentestand voor 50 jaar een tarief bereikt van 1% zal € 9 miljoen gestort moeten worden. Deze bedragen geven globaal het liquiditeitsrisico weer dat er wordt gelopen op de swap onder de huidige marktomstandigheden en de gemaakte aannames.

Er is ultimo 2011 geen onderpandverplichting opgevraagd door de BNG.

#### Extended leningen

Ultimo 2011 heeft de toegelaten instelling voor € 25 miljoen aan zogeheten extended leningen. Zie voor toelichting van de extended leningen hetgeen hiervoor onder de langlopende schulden is opgenomen. Naar de aard van de leningovereenkomst is sprake van een in het

leningcontract besloten geschreven derivaat (swaption).

### 14.9.3 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, aankoop van woningen en herstructurering van woningen tot een bedrag van € 50 miljoen.

### 14.9.4 Contractonderhoudsverplichtingen

In het kader van onderhoud aan gebouwen en individuele woningen zijn met verschillende onderhoudsbedrijven verplichtingen aangegaan. Het contractonderhoud bestaat voornamelijk uit:

- Liftonderhoud
- CV/WW onderhoud
- Onderhoud aan brandmeldinstallaties
- Onderhoud aan mechanische ventilatie
- Centrale deuropeners

Alle verplichtingen zijn 1-jarig. De totale verplichting voor 2012 wordt gecijferd op € 820.

### 14.9.5 Verplichtingen Verenigingen van Eigenaren

De Verenigingen van Eigenaren (VvE) zijn zelfstandige juridische entiteiten en beschikken elk over een reservefonds of onderhoudsvoorziening. Het totaal van de reservefondsen van deze VvE's bedraagt ultimo 2011 € 5.000 tegen € 817 ultimo 2010. Op basis van de eigendomsverhouding bedraagt het aandeel van Dudok Wonen in deze reservefondsen € 4.088 ultimo 2011 tegen € 724 ultimo 2010.

Ten behoeve van de verkoop van appartementen zijn deze VvE's opgericht. Om liquiditeitsproblemen bij deze verenigingen te voorkomen, stelt Dudok Wonen aan de vereniging een 'bruidsschat' ter beschikking gebaseerd op de eerste 10 jaar van de meerjarenonderhoudsbegroting.

Voor de reeds opgerichte en in de planning opgenomen op te richten Verenigingen van Eigenaren zullen de uit te keren bruidsschatten

voor de komende jaren circa € 4,3 miljoen bedragen.

### 14.9.6 Leaseverplichtingen

De Stichting is met Athlon Car Lease te Nieuwegein leaseverplichtingen aangegaan voor nagenoeg het gehele wagenpark. De verplichting voor 2012 bedraagt € 101. De restant contractuele verplichting bedraagt over de periode 2013-2015 circa € 83 (totaal € 184).

### 14.9.7 Aansprakelijkheidsverplichtingen

De Stichting is met betrekking tot het belang van Dudok Ontwikkeling Projecten BV van 50% in VOF Bendorp-Gewest te Hilversum en 50% in VOF Ten Boom te Huizen hoofdelijk aansprakelijk voor alle schulden van deze VOF.

### 14.9.8 Terugkooprecht verkochte woningen

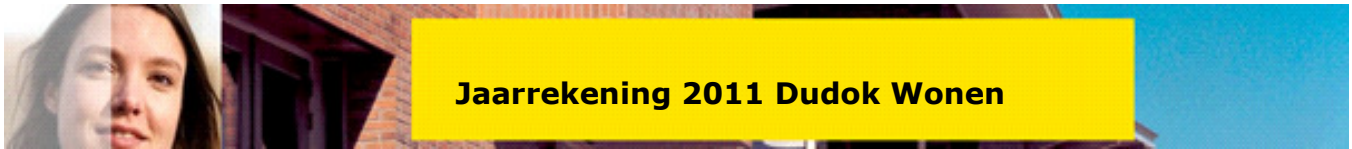
In het navolgende overzicht is het aantal verkochte woningen opgenomen, waarvoor de Stichting het terugkooprecht heeft.

TERUGKOOPTRECHT VERKOCHTE WONINGEN	
Verkoopproduct	Aantal
Koop Goedkoop	495
Kopen naar Wens	358
	<b>853</b>

Het terugkooprecht bestaat eruit dat de woning bij verkoop door de koper eerst aan de Stichting te koop dient te worden aangeboden voor de dan geldende marktwaarde.

### 14.9.9 Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

De Stichting vormt met de groepsmaatschappijen zoals opgenomen in het organisatieschema (pagina 13) een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en voor de



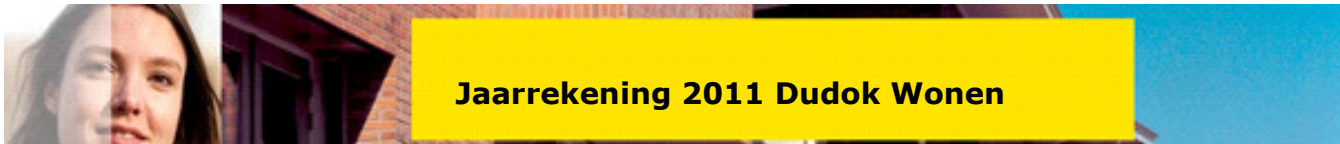
omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

***Hilversum, 5 juni 2012***  
***Stichting Dudok Wonen***

***Directeur-bestuurder,***

***De Raad van Commissarissen***

***Dudok Wonen***  
***Larenseweg 30***  
***Hilversum***



## 15. Overige Gegevens

### 15.1. Voorstel resultaatbestemming

Voorstel resultaatbestemming is om het resultaat ter grootte van negatief € 37,4 miljoen ten laste van de overige reserves van de Stichting te brengen.

### 15.2. Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan met belangrijke gevolgen voor zowel de financiële toestand per balansdatum, als ook de financiële toestand na balansdatum.

### 15.3. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: De Raad van Commissarissen en het Bestuur van Stichting Dudok Wonen

#### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2011 van Stichting Dudok Wonen te Hilversum gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2011 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2011 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, richtlijn 645 van de Raad voor

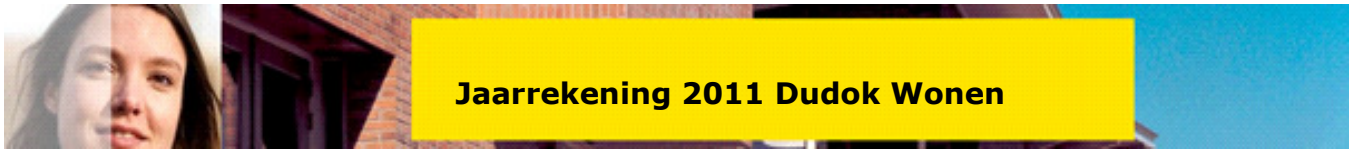
de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van 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 Besluit beheer sociale-huursector. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

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

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



van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

#### **Oordeel**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Dudok Wonen per 31 december 2011 en van het resultaat over 2011 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

#### **Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen**

Ingevolge artikel 28, onderdeel b van het Besluit beheer sociale-huursector, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen,

overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, 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 MG 2011-02, 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.

Amstelveen, 13 juni 2012

KPMG ACCOUNTANTS N.V.

S. Haringa RA