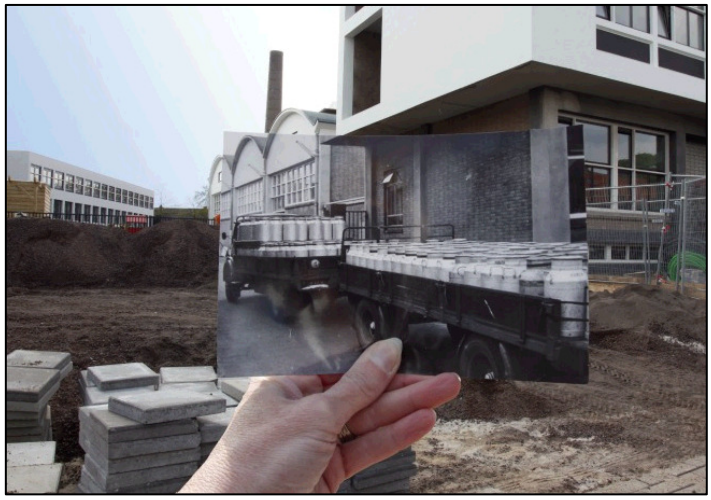
Jaarrekening 2013
Dudok Wonen



DUDOK WONEN

Inhoudsopgave

1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2013 7

2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2013 9

3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2013 10

4. ALGEMENE TOELICHTING 11

4.1. TOEGELATEN INSTELLING 11
4.2. REGELGEVING 11
4.3. CONTINUÏTEIT 11
4.4. GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING 12
4.4.1 Gebruik van schattingen 13
4.5. GRONDSLAGEN VOOR CONSOLIDATIE 14
4.6. FINANCIËLE INSTRUMENTEN 16
4.6.1 Gekochte leningen en obligaties 16
4.6.2 Verstrekte leningen en overige vorderingen 16
4.6.3 Investeringen in eigenvermogensinstrumenten met beursnotering 16
4.6.4 Investeringen in eigenvermogensinstrumenten zonder beursnotering 16
4.6.5 Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen 17
4.6.6 Afgeleide financiële instrumenten 17
4.6.7 Bijzondere waardeverminderingen financiële activa 17
4.6.8 Classificatie vastgoed naar typologie 18
4.6.9 Kwalificatie sociaal vastgoed 19

5. VERDERE UITWERKING GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING ACTIVA EN PASSIVA . 19

5.1. MATERIËLE VASTE ACTIVA 19
5.1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie 19
5.2. VASTGOEDBELEGGINGEN 20
5.2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie & Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging 20
5.2.2 Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens (eigendomsparticipaties) 20
5.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie 21
5.3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA 21
5.3.1 Deelnemingen 21
5.3.2 Te vorderen BWS-subsidies 22
5.3.3 Bijzondere waardeverminderingen 22
5.4. VOORRADEN 22
5.4.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop 22
5.5. ONDERHANDEN PROJECTEN 23
5.6. VORDERINGEN EN EFFECTEN 23
5.7. EIGEN VERMOGEN 23
5.8. VOORZIENINGEN 24
5.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen 24
5.8.2 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen 24
5.8.3 Voorziening jubilea en pensioen 24
5.8.4 Overige voorzieningen 24

5.9. LANGLOPENDE SCHULDEN 25
5.10. KORTLOPENDE SCHULDEN 25

6. VERDERE UITWERKING GRONDSLAGEN VOOR BEPALING RESULTAAT 25

6.1. BEDRIJFSOPBRENGSTEN 25
6.1.1 Huuropbrengsten 25
6.1.2 Opbrengsten servicecontracten 25
6.1.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille 25
6.1.4 Geactiveerde productie eigen bedrijf 26
6.2. BEDRIJFSLASTEN 26
6.2.1 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector 26
6.2.2 Pensioenen 26
6.2.3 Lasten onderhoud 27
6.2.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 27
6.2.5 Belastingen 27
6.2.6 Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen 28

7. KASSTROOMOVERZICHT 28

8. BEPALING REËLE WAARDEN FINANCIËLE INSTRUMENTEN 28

8.1. HANDELS- EN OVERIGE VORDERINGEN 29
8.2. DERIVATEN 29

9. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS 29

9.1. MATERIËLE VASTE ACTIVA (M1102) 29
9.1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (M11022) 29
9.2. VASTGOEDBELEGGINGEN (M1104) 29
9.2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie (M11020) en Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging (M11028) 29
9.2.2 Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens (M11024) 36
9.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (M11021) 37
9.3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA (M1103) 38
9.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen (M11031) 38
9.3.2 Andere deelnemingen (M11033) 38
9.3.3 Latente belastingvordering(en) (M11035) 39
9.3.4 Leningen u/g (M11036) 40
9.3.5 Te vorderen BWS-subsidies (M11038) 41
9.3.6 Overige vorderingen (M11039) 42
9.4. VOORRADEN (M1110) 42
9.4.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop (M11101) 42
9.5. ONDERHANDEN PROJECTEN (M1111) 42
9.5.1 Onderhanden projecten (M1111) 42
9.6. VORDERINGEN (M1112) 42
9.6.1 Huurdebiteuren (M11120) 42
9.6.2 Overige vorderingen (M11126) 43
9.6.3 Overlopende activa (M11127) 43
9.7. LIQUIDE MIDDELEN (M1114) 43
9.8. EIGEN VERMOGEN (M1105) 43

9.8.1 Overige reserves (M11053) ... 43
9.9. VOORZIENINGEN (M1107) ... 43
9.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen (M11073) ... 43
9.9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen (M11072) ... 44
9.9.3 Voorziening jubilea en pensioen (M11070) ... 44
9.9.4 Overige voorzieningen (M11074) ... 45
9.10. LANGLOPENDE SCHULDEN (M1108) ... 45
9.10.1 Schulden/leningen overheid (M11080) en kredietinstellingen (M11081) ... 45
9.10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken – Kopen naar Wens (M11084) ... 48
9.10.3 Overige schulden (M11083) ... 48
9.11. KORTLOPENDE SCHULDEN (M1116) ... 49
9.11.1 Schulden aan kredietinstellingen (M11160) ... 49
9.11.2 Schulden aan leveranciers (M11162) ... 49
9.11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen (M11164) ... 49
9.11.4 Schulden ter zake van pensioenen (M11165) ... 49
9.11.5 Overige schulden (M11167) ... 49
9.11.6 Overlopende passiva (M11168) ... 50
9.12. FINANCIËLE INSTRUMENTEN ... 50
9.12.1 Algemeen ... 50
9.12.2 Liquiditeitsrisico ... 50
9.12.3 Kredietrisico ... 50
9.12.4 Renterisico en kasstroomrisico ... 50
9.12.5 Reële waarde ... 51
9.12.6 Valutarisico ... 51
9.13. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN ... 51
9.13.1 Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw ... 51
9.13.2 Afgeleide financiële instrumenten ... 51
9.13.3 Investeringsverplichtingen ... 54
9.13.4 Contractonderhoudsverplichtingen ... 54
9.13.5 Verplichtingen Verenigingen van Eigenaren ... 54
9.13.6 Leaseverplichtingen ... 54
9.13.7 Aansprakelijkheidsverplichtingen ... 54
9.13.8 Claims ... 54
9.13.9 Terugkooprecht verkochte woningen ... 54
9.13.10 Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid ... 55
9.14. VERBONDEN PARTIJEN ... 55

10. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING ... 55

10.1. BEDRIJFSOPBRENGSTEN ... 55
10.1.1 Huuropbrengsten (M1180) ... 55
10.1.2 Opbrengsten servicecontracten (M1181) ... 56
10.1.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille (M1183) ... 56
10.1.4 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf (M1185) ... 56
10.1.5 Overige bedrijfsopbrengsten (M1186) ... 56
10.2. BEDRIJFSLASTEN ... 56
10.2.1 Afschrijvingen op materiële vaste activa (M1143) ... 56
10.2.2 Lonen en salarissen (M1140) ... 57

10.2.3 Pensioenlasten (M1142) 57
10.2.4 Lasten onderhoud (M1146) 57
10.2.5 Bijzondere waardeveranderingen (M1184) 57
10.2.6 Leefbaarheid (M1149) 57
10.2.7 Lasten servicecontracten (M1147) 58
10.2.8 Overige bedrijfslasten (M1148) 58
10.3. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE (M1170) 58
10.4. FINANCIËLE BATEN EN LASTEN 58
10.4.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa (M1191) 58
10.4.2 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten (M1190) 59
10.4.3 Rentelasten en soortgelijke kosten (M1193) 59
10.5. BELASTINGEN (M1194) 59

11. OVERIGE INFORMATIE 60

11.1. WERKNEMERS 60
11.2. BESTUURDERS EN COMMISSARISSEN 60
11.3. WET NORMERING BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN PUBLIEKE EN SEMIPUBLIEKE SECTOR 61

12. ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2013 62

13. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2013 64

14. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS 65

14.1. ALGEMEEN 65
14.1.1 Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat 65
14.2. VASTGOEDBELEGGINGEN (M1104) 65
14.2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie (M11020) en Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging (M11028) 65
14.3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA (M1103) 66
14.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen (M11031) 66
14.4. VORDERINGEN (M1112) 66
14.4.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen (M11122) 66
14.5. EIGEN VERMOGEN (M1105) 66
14.5.1 Overige reserves (M11053) 66
14.5.2 Verschillen in het eigen vermogen en het resultaat tussen de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening 67
14.5.3 Verschil eigen vermogen 67
14.5.4 Verschil jaarresultaat 67
14.6. VOORZIENINGEN (M1107) 67
14.6.1 Voorziening deelnemingen (M11075) 67
14.7. KORTLOPENDE SCHULDEN (M1116) 67
14.7.1 Schulden aan groepsmaatschappijen (M11163) 67
14.8. ACCOUNTANTSHONORARIA 68
14.9. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN 68
14.9.1 Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw 68
14.9.2 Afgeleide financiële instrumenten 68
14.9.3 Investeringsverplichtingen 69
14.9.4 Contractonderhoudsverplichtingen 69

14.9.5 Verplichtingen Verenigingen van Eigenaren 70
14.9.6 Leaseverplichtingen 70
14.9.7 Aansprakelijkheidsverplichtingen 70
14.9.8 Terugkooprecht verkochte woningen 70
14.9.9 Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid 70

15. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST EN VERLIESREKENING 71

15.1. RESULTAAT DEELNEMINGEN (M1195) 71

16. OVERIGE GEGEVENS 71

16.1. VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING 71
16.2. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM 71
16.3. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT 71

1. Geconsolideerde balans per 31 december 2013

(Bedragen x € 1.000, voor resultaatbestemming)

	ACTIVA	31-12-2013	31-12-2012
Ref.	VASTE ACTIVA		
M1102	**Materiële vaste activa**		
M11022	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	12.397	7.770
		12.397	**7.770**
M1104	**Vastgoedbeleggingen**		
M11020	Commercieel vastgoed in exploitatie	183.272	139.850
M11028	Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	596.155	624.785
M11024	Onroerende zaken – Kopen naar Wens	66.598	66.651
M11021	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.883	25.259
		847.908	**856.544**
M1103	**Financiële vaste activa**		
M11031	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	56	258
M11033	Andere deelnemingen	2	2
M11035	Latente belastingvordering(en)	8.694	13.982
M11036	Leningen u/g	4.222	4.226
M11038	Te vorderen BWS-subsidies	83	140
M11039	Overige vorderingen	148	207
		13.205	**18.815**
		873.510	**883.129**
	VLOTTENDE ACTIVA		
M1110	**Voorraden**		
M11101	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	608	1.920
		608	**1.920**
M1111	**Onderhanden projecten**	-	315
M1112	**Vorderingen**		
M11120	Huurdebiteuren	311	260
M11126	Overige vorderingen	1.541	1.025
M11127	Overlopende activa	159	297
		2.011	**1.581**
M1114	**Liquide middelen**	15.156	13.021
		17.775	**16.837**
	TOTAAL	**891.285**	**899.966**

(Bedragen x € 1.000, voor resultaatbestemming)

	PASSIVA	31-12-2013	31-12-2012
Ref.	VERMOGEN LANG		
M1105	**Eigen vermogen**		
M11053	Overige reserves	526.820	533.511
M11054	Resultaat boekjaar	-5.947	-6.691
		520.873	**526.820**
M1107	**Voorzieningen**		
M11073	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.226	-
M11072	Voorziening latente belastingverplichtingen	1.813	4.524
M11070	Voorziening jubilea & pensioen	191	243
M11074	Overige voorzieningen	2.242	2.532
		5.472	**7.298**
M1108	**Langlopende schulden**		
M11081	Schulden/leningen kredietinstellingen	284.707	299.045
M11084	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken - Kopen naar Wens	45.017	43.396
M11083	Overige schulden	329	71
		330.053	**342.512**
		856.398	**876.631**
	VERMOGEN KORT		
M1116	**Kortlopende schulden**		
M11160	Schulden aan kredietinstellingen	14.337	3.030
M11162	Schulden aan leveranciers	2.763	1.898
M11164	Belastingen en premies sociale verzekeringen	527	980
M11165	Schulden ter zake van pensioenen	1	12
M11167	Overige schulden	10.796	10.511
M11168	Overlopende passiva	6.463	6.904
		34.887	**23.335**
	TOTAAL	**891.285**	**899.966**

2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2013

(Bedragen x € 1.000)

		2013	2012
Ref.	**BEDRIJFSOPBRENGSTEN**		
M1180	Huuropbrengsten	44.101	41.599
M1181	Opbrengsten servicecontracten	1.687	1.604
M1183	Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	4.634	5.167
M1185	Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	1.124	1.427
M1186	Overige bedrijfsopbrengsten	461	1.207
	Som van de bedrijfsopbrengsten	**52.007**	**51.004**
	BEDRIJFSLASTEN		
M1143	Afschrijving op materiële vaste activa	3.847	2.942
M1145	Erfpacht	1	-
M1140	Lonen en salarissen	6.590	7.177
M1141	Sociale lasten	809	826
M1142	Pensioenlasten	1.062	1.088
M1146	Onderhoudslasten	8.312	6.549
M1184	Bijzondere waardeveranderingen	-	* 248
M1149	Leefbaarheid	609	639
M1147	Lasten servicecontracten	1.687	1.604
M1148	Overige bedrijfslasten	7.006	6.362
	Som van de bedrijfslasten	**29.923**	**27.435**
	BEDRIJFSRESULTAAT	**22.084**	**23.569**
M1170	**NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE**	**-14.333**	**-19.089**
	FINANCIELE BATEN EN LASTEN		
M1191	Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-78	* -638
M1190	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.600	2.544
M1193	Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.534	-12.562
	Som van de financiële baten en lasten	**-11.012**	**-10.656**
	RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	**-3.261**	**-6.176**
M1194	Belastingen	-2.983	1.538
M1195	Resultaat deelnemingen	297	-2.053
	RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	**-5.947**	**-6.691**

* Aanpassing voor vergelijkingsdoeleinden

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2013

(Bedragen x € 1.000)

		2013	2012
	KASTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
	Bedrijfsresultaat (saldo bedrijfsopbrengsten - bedrijfslasten)	22.084	23.569
	Aanpassingen voor:		
M1143	Afschrijvingen	3.847	2.942
M1185	Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	-1.124	-1.427
M1184	Bijzondere waardeveranderingen	-	248
	Vrijval/dotatie voorzieningen	-6.036	2.982
		18.771	**28.314**
	Veranderingen in werkkapitaal:		
M1110	- mutatie voorraden	1.312	2.766
M1111	- mutatie onderhanden projecten	315	-337
	- mutatie vorderingen	-429	850
	- mutatie kortlopende schulden (excl. schulden aan kredietinstellingen)	242	5.711
	Saldo	**1.440**	**8.990**
	Kasstroom uit bedrijfsoperaties	**20.211**	**37.304**
M1190	Ontvangen rente	393	514
	Betaalde vennootschapsbelasting	-277	-
M1193	Betaalde rente	-12.408	-12.923
	Saldo	**-12.292**	**-12.409**
	KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	**7.919**	**24.895**
	KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		
	Investeringen in materiële vaste activa	-603	-397
	Investeringen in vastgoedbeleggingen	-25.258	-55.787
	Desinvesteringen materiële vaste activa	-	1
	Desinvesteringen vastgoedbeleggingen	17.393	16.615
	Mutaties in financiële vaste activa	5.611	1.653
	KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	**-2.857**	**-37.915**
	FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
	Ontvangsten uit langlopende schulden	-	45.680
	Aflossing langlopende schulden	-3.029	-32.284
	Ontvangsten waarborgsommen	102	-
	KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	**-2.927**	**13.396**
	MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	**2.135**	**376**
	Liquide middelen begin periode	13.021	12.644
	Liquide middelen eind periode	15.156	13.021
	MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	**2.135**	**376**

4. Algemene toelichting

4.1. Toegelaten instelling

Stichting Dudok Wonen (hierna te noemen: 'Dudok Wonen'), statutair gevestigd te Hilversum, Larenseweg 32, 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 Wijdemeren.

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.

4.3. Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Dudok Wonen wordt in haar bedrijfsvoering geconfronteerd met diverse (voorgenomen) regeringsmaatregelen voor de gereguleerde huursector. Deze maatregelen betreffen onder meer de Wet verhuurderheffing en een verruiming van het huurbeleid. Daarnaast wordt de sector geconfronteerd met een door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) opgelegde extra heffing voor saneringssteun en de onzekerheid omtrent de wijze van toezichthouden. De risicobeoordelingsmethoden van het CFV en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) worden steeds complexer en meer in detail.

De verhuurderheffing zal naar de kennis van heden voor Dudok Wonen oplopen van € 3,7 miljoen in 2014 naar € 4,7 miljoen in 2018. Het aandeel in de saneringssteun was voor 2013 € 1,27 miljoen. Voor de jaren 2014 tot en met 2018 houdt Dudok Wonen in de kasstroomprognose rekening met een totale saneringssteun heffing van € 3,3 miljoen.

Maatregelen:
Om te blijven voldoen aan kengetallen zoals die door externe partijen gehanteerd worden en relevant zijn voor het behouden van toegang tot de kapitaalmarkt heeft het bestuur een beleid ingezet van kostenbesparing en beperking van de investeringen.

Dudok Wonen maakt gebruik van de verruiming van het huurbeleid voor bepaalde inkomensgroepen naar boven inflatoire huurverhoging, dit conform het huidige huurbeleid van Dudok Wonen dat uitgaat een huurprijs die dicht tegen de maximaal redelijke huurprijs en/of huurtoeslaggrens ligt. Extra huurstijgingen hebben een positief effect op de financiële positie van Dudok Wonen maar op de langere termijn is het niet realistisch dat alle huurders een huurverhoging van ruim boven inflatie kunnen en

zullen blijven betalen. Daarom wordt voor de toekomst uitgegaan van een afvlakkende trend in de huurontwikkeling.

Als direct gevolg van deze heffingen, is in 2013 ons investeringsniveau versneld gehalveerd. Dit lagere investeringsniveau handhaven we de komende jaren. Onze prioriteit ligt bij het repareren, onderhouden, verbeteren, verduurzamen en transformeren van onze bestaande huurwoningvoorraad. In 2014 wordt het gewenste onderhouds- en kwaliteitsniveau van onze woningen opnieuw en scherper gedefinieerd. Richtinggevende begrippen voor de sociale woningbouw zijn 'sober en doelmatig'; voor de vrije sector huurwoningen wordt gestreefd naar een basiskwaliteit die past bij het middensegment (huren van € 680,- tot € 900,- per maand). Een gedifferentieerd beleid dat aansluit op de markt en tegelijk rendement gedreven is. Voor de meerjareninvesteringsruimte wordt prioriteit gegeven aan verduurzaming. Dit zal leiden dat de totale leningenportefeuille niet of zeer beperkt zal toenemen.

Conclusie:
Bovenstaande betekent dat het de verwachting van het bestuur is dat Dudok Wonen zal kunnen blijven voldoen aan de in de sector gebruikelijke kengetallen door de significante investeringsreductie en de daarmee gepaard gaande kostenbesparing op personeel, in combinatie met een voortzetting van het huidige, maar wel ruimere, huurbeleid. Op grond hiervan is de jaarrekening opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Op basis van de hiervoor beschreven maatregelen concludeert het bestuur van Dudok Wonen dat het hanteren van de continuïteitsveronderstelling passend is.

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 Dudok Wonen 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 renovatie.

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 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:

- Vastgoedbeleggingen, marktwaarde in verhuurde staat: het sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat met in achtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn en de bepalingen zoals opgenomen in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van Dudok Wonen die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn. De actuele waarde is gebaseerd op de IPD systematiek. De marktwaardewaarderingen zijn tot stand gekomen met inachtneming van het waarderingsprotocol, de procesrichtlijnen en uitvoeringsrichtlijnen zoals door IPD gedefinieerd. IPD hanteert het waardebegrip van de marktwaarde in verhuurde staat: Het bedrag dat het complex bij complexgewijze verkoop naar schatting zal opbrengen nadat de verkoper het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten. In de waardering zijn een groot aantal schattingselementen opgenomen. Voor alle gehanteerde aannames en uitgangspunten (inclusief de disconteringsvoet) is door een externe taxateur een aannemelijksheidsverklaring met betrekking tot de marktconformiteit afgegeven.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en renovatie 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 Dudok Wonen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of renovatieprojecten. Een feitelijke verplichting

is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Dudok Wonen. 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 Dudok Wonen en haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin Dudok Wonen 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.

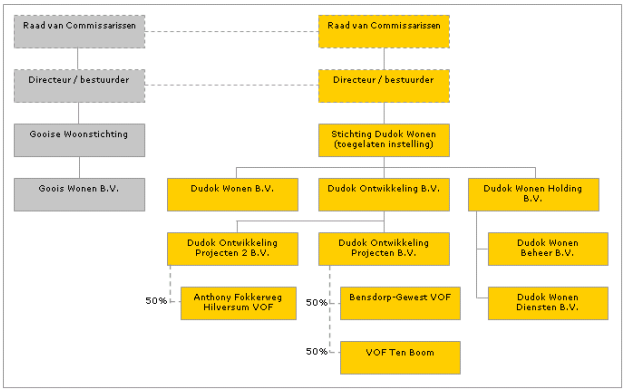
Nieuw verworven deelnemingen worden in de consolidatie betrokken vanaf het tijdstip waarop beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie betrokken tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd, evenals de binnen de groep gemaakte winsten en verliezen.

De groepsmaatschappijen zijn integraal geconsolideerd.

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 (volledig geconsolideerd of tegen netto vermogenswaarde) begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:



GECONSOLIDEERDE ENTITEITEN		
Volledig geconsolideerd	**Statutaire zetel**	**(Indirect) kapitaalbelang**
Dudok Wonen B.V.	Hilversum	100% (D)
Dudok Wonen Holding B.V.	Hilversum	100% (D)
Dudok Wonen Diensten B.V.	Hilversum	100% (I)
Dudok Wonen Beheer B.V.	Hilversum	100% (I)
Dudok Ontwikkeling B.V.	Hilversum	100% (D)
Dudok Ontwikkeling Projecten B.V.	Hilversum	100% (I)
Dudok Ontwikkeling Projecten 2 B.V.	Hilversum	100% (I)
Bestuurlijke verbintenissen		
Gooise Woonstichting	Hilversum	0%
Goois Wonen B.V.	Hilversum	0%
(D = direct belang, I = indirect belang)		

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.
- Dudok Ontwikkeling Projecten 2 BV: Het ontwikkelen en (doen) realiseren van vastgoedprojecten, alsmede het vervullen van een sturende of beleidsbepalende rol in gelieerde rechtspersonen en/of samenwerkingsvormen. Tevens neemt de BV voor 50% deel in Anthony Fokkerweg Hilversum VOF.

Waardering tegen netto vermogenswaarde	Statutaire zetel	(Indirect) kapitaalbelang
Bensdorp-Gewest VOF *(deelname Dudok Ontwikkeling Projecten B.V.)*	Hilversum	50% (I)
VOF Ten Boom *(deelname Dudok Ontwikkeling Projecten B.V.)*	Hilversum	50% (I)
Anthony Fokkerweg Hilversum VOF *(deelname Dudok Ontwikkeling Projecten 2 B.V.)*	Hilversum	50% (I)
(D = direct belang, I = indirect belang)		

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 Anthony Fokkerweg Hilversum VOF is in 2012 opgericht samen met de vennoot Giesbers Gebiedsontwikkeling BV met als doel de ontwikkeling en realisatie van het project Anthony Fokkerweg 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 uit het beleggen van vermogen en beheer en verhuur van onroerend goed. 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 € 3,6 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 verbinding met het verzorgingshuis naast het complex.

De Verenigingen van Eigenaren (VvE) waarin Dudok Wonen 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 Dudok Wonen.

Dudok Wonen of haar groepsmaatschappijen participeren in 127 VvE's (130 VvE's in 2012). Deze participaties vloeien voort uit het gevoerde beleid om woningen uit de bestaande voorraad te verkopen.

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 dan wel 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. 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.

4.6.1 Gekochte leningen en obligaties

Gekochte leningen en obligaties waarvan Dudok Wonen 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 waardeverminderingsverliezen.

4.6.2 Verstrekte leningen en overige vorderingen

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingsverliezen.

4.6.3 Investeringen in eigenvermogensinstrumenten met beursnotering

De beleggingen van Dudok Wonen in aandelen worden, voor zover deze aandelen beursgenoteerd zijn, 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.

4.6.4 Investeringen in eigenvermogensinstrumenten zonder beursnotering

Beleggingen in aandelen zonder beursnotering worden na eerste opname tegen kostprijs of lagere marktwaarde gewaardeerd.

Dividenden worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord op het moment dat deze betaalbaar zijn gesteld.

4.6.5 Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

4.6.6 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.

Dudok Wonen documenteert de hedge relaties in specifieke hedge documentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedge relaties door vast te stellen dat geen sprake is van overhedges.

De effectiviteitstest vindt plaats door vergelijking van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument met de afgedekte positie. Indien sprake is van een overhedge wordt de hiermee samenhangende waarde op basis van kostprijs of lagere marktwaarde direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

4.6.7 Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waarde wijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft

ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft gehad op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten het niet nakomen van betalingsverplichtingen en achterstallige betaling door een debiteur, herstructurering van een aan Dudok Wonen toekomend bedrag onder voorwaarden die de onderneming anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect.

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen en beleggingen die door Dudok Wonen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden zowel op het niveau van specifieke activa als op collectief niveau in aanmerking genomen. Van alle individueel significante vorderingen en beleggingen wordt beoordeeld of deze specifiek onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering. Alle individueel significante vorderingen en beleggingen waarvan is vastgesteld dat deze niet specifiek onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering worden vervolgens collectief beoordeeld op een eventuele waardevermindering die zich al heeft voorgedaan maar nog niet is vastgesteld. Van individueel niet significante vorderingen wordt collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken.

Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt Dudok Wonen historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen, het tijdsbestek waarbinnen incassering plaatsvindt en de hoogte van gemaakte verliezen. De uitkomsten worden bijgesteld als de directie van Dudok Wonen van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

Een bijzonder waardeverminderingsverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt berekend als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gedisconteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Verliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijk effectieve rente.

Bijzondere waardeverminderingsverliezen onder de (geamortiseerde) kostprijs van de beleggingen in effecten die tegen reële waarde worden gewaardeerd, met verwerking van waardewijzigingen in het eigen vermogen, worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Als in een latere periode het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardeverminderingsverlies wordt het bedrag uit hoofde van het herstel opgenomen in de winst-en-verliesrekening tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs.

4.6.8 Classificatie vastgoed naar typologie

Sociaal vastgoed omvat de woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed.

Commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsonroerend goed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

De classificatie heeft plaatsgevonden naar de stand per 31 december van het verslagjaar.

4.6.9 Kwalificatie sociaal vastgoed

Het beleid van de toegelaten instelling is gericht op het realiseren van een zo optimaal mogelijk rendement ten behoeve van volkshuisvestelijke doelen.

Relevante aspecten van het beleid ten behoeve van de kwalificatie zijn:

- Een belangrijke randvoorwaarde bij het gevoerde financieel beleid is waardecreatie binnen de vastgoedportefeuille.
- Er is sprake van een actief verkoopbeleid als onderdeel van het portefeuille – transformatiebeleid. Dit beleid resulteert erin dat een substantieel deel van de voorraad bestaand bezit is aangemerkt als 'verkoopvijver'.
- Als gevolg van het verkoopbeleid wordt bij mutatie besloten of een leegstaande woning binnen de verkoopvijver te koop wordt aangeboden.
- Bij mutatie wordt de huurprijs aangepast naar hetgeen maximaal mogelijk is.

Door een goede samenwerking met de gemeenten waarin Dudok Wonen werkzaam is, is het beleid uitvoerbaar.

De totale portefeuille sociaal vastgoed is op basis van bovenstaand beleid gekwalificeerd als vastgoedbelegging.

5. Verdere uitwerking grondslagen voor waardering activa en passiva

5.1. Materiële vaste activa

5.1.1 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. Vastgoedbeleggingen

5.2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie & Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging

Commercieel vastgoed in exploitatie en sociaal vastgoed in exploitatie worden gewaardeerd tegen actuele waarde. De actuele waarde betreft voor dit doel de marktwaarde in verhuurde staat.

Marktwaarde in verhuurde staat:
De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd op beschikbare marktgegevens met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop Dudok Wonen actief is. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van Dudok Wonen die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop zij actief is.

Onder paragraaf 9.2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie en sociaal vastgoed in exploitatie zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten nader toegelicht.

Kasstroomgenererende eenheid:
Het interne beleid en de bedrijfsvoering van Dudok Wonen is gericht op sturing van de waarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie op basis van productmarktcombinaties. De complexindeling (zijnde de kasstroomgenererende eenheid) sluit hierbij aan.

Uitgaven na eerste verwerking:
De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van de kasstroomgenererende eenheid worden aangemerkt als activeerbare kosten en verantwoord als investering. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderingsverlies te zijn gebaseerd op de kasstroomgenererende eenheid waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd indien er sprake is van een waardeverhoging van het actief. De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Waardemutatie:
De waardemutaties in commercieel vastgoed in exploitatie en sociaal vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord.

5.2.2 Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens (eigendomsparticipaties)

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 verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken – Kopen naar Wens bij de langlopende schulden opgenomen.

Onder de onroerende zaken inzake Kopen naar Wens opgenomen eigendomsparticipaties omvatten het bloot eigendom van de grond en van de opstal van het verkoopproduct Kopen naar Wens, waarbij Dudok Wonen de 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 eigendomsparticipaties 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 Netto Contante Waarde berekening. De waarde van de eigendomsparticipatie is verbonden aan de tijdsverwachting dat de Koper eventuele tussentijdse afkoop en de uitkoopsom voor het verwerven van het bloot eigendom heeft voldaan.

Waardemutatie:
De waardemutaties in onroerende zaken inzake Kopen naar Wens worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord.

5.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie 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 op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post 'niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

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 door Dudok Wonen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het uitvoeringsbesluit in de besluitvormingsproces van Dudok Wonen.

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

In het geval de geschatte marktwaarde in verhuurde staat van het project op een hoger niveau ligt dan de geschatte totale projectkosten vindt de toerekening van deze waardemutatie plaats naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het project ('percentage of completion'-methode) per balansdatum op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Deze waardemutaties wordt rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' verantwoord.

5.3. Financiële vaste activa

5.3.1 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 waarderingsgrondslagen van Dudok Wonen gehanteerd. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd.

Wanneer Dudok Wonen 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 Dudok Wonen ten behoeve van deze deelneming.

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

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

De grondslagen voor overige financiële vaste activa zijn opgenomen onder het hoofd Financiële instrumenten.

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

5.3.2 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.

5.3.3 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.

5.4. Voorraden

5.4.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft investeringen in bouwterreinen en bouwwerken voor eigen rekening en risico bestemd voor de verkoop. De investeringen worden bij de start als vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop geclassificeerd. Wanneer eenheden verkocht zijn wordt dat deel van de investering als onderhanden projecten geclassificeerd.

In de waardering van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van grond en terreinen), de kosten die toerekenbaar zijn aan

projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. Verwachte verliezen op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening als last verwerkt.

5.5. Onderhanden projecten

In de waardering van onderhanden projecten worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van grond en terreinen), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. 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'-methode) per balansdatum op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, worden als activa verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten. Verwachte verliezen op onderhanden projecten worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening als last verwerkt. De gedeclareerde termijnen worden in mindering gebracht op het onderhanden project. Indien op projectniveau de gedeclareerde termijnen de geactiveerde kosten overschrijden, wordt het project per saldo opgenomen onder de kortlopende schulden aan de creditzijde van de balans.

5.6. Vorderingen en effecten

De grondslagen voor de waardering van vorderingen en effecten zijn beschreven bij paragraaf 4.6 Financiële instrumenten.

5.7. 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.

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in het eigen vermogen als ongerealiseerde waardeveranderingen. De ongerealiseerde waardeverandering wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de actuele waarde. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige ongerealiseerde waardeverandering met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves. Bij de bepaling van de ongerealiseerde waardeverandering is een bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht, berekend tegen het actuele belastingtarief.

5.8. 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.

5.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor de toelichting van de waarderingsgrondslag voor het bepalen van de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar de post 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'. Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijdt, 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.

5.8.2 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.

5.8.3 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.

5.8.4 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 vruchtgebruik 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 voorgecalculeerde exploitatie plaats.

Loopbaanbudgetten: de voorziening loopbaanontwikkeling vloeit voort uit de cao woningcorporaties 2010-2011. De werknemers hebben naar rato van FTE recht op een budget van € 900,- per jaar voor loopbaanontwikkeling met een maximum van € 4.500,- Werknemers in dienst op 1 januari 2010 hebben dit recht met terugwerkende kracht over maximaal 5 jaar gekregen. Medewerkers die het maximum van € 4.500,- nog niet hebben bereikt ontvangen jaarlijks een dotatie van € 900,- tot het maximum is bereikt. Deze voorziening is gewaardeerd tegen nominale waarde.

Verder is er een reorganisatievoorziening voor te verwachten kosten van reorganisatie waarvoor reeds in het verslagjaar planvorming en interne communicatie met betrokkenen heeft plaatsgevonden. De reorganisatievoorziening is gewaardeerd tegen nominale waarde.

5.9. Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

Voor de post verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken – Kopen naar Wens wordt verwezen naar hetgeen onder Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens (eigendomsparticipaties) is opgenomen.

5.10. Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

6. Verdere uitwerking grondslagen voor bepaling resultaat

6.1. Bedrijfsopbrengsten

6.1.1 Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten. Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders verhoogd in overeenstemming met het huurbeleid van Dudok Wonen.

6.1.2 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

6.1.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Het netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille bevat de posten verkoopresultaat bestaand bezit en verkoopresultaat koopprojecten.

Verkoopresultaat bestaand bezit
De post verkoopresultaat bestaand bezit betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de actuele waarde 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).

Verkoopresultaat koopprojecten
De post verkoopresultaat koopprojecten betreft het saldo van de netto-omzet koopprojecten, de wijziging in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten, en het uitbesteed werk.

Zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een onderhanden project, worden de projectopbrengsten en -kosten als opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening verwerkt naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum. Onder projectopbrengsten wordt verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- of minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald.

De mate waarin prestaties van een onderhanden project zijn verricht wordt bepaald aan de hand van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Indien het resultaat van een onderhanden project niet betrouwbaar kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten slechts verwerkt tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. Verwachte verliezen op projecten worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

De wijziging in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten bestaat uit de opgenomen bestede kosten en resultaatverantwoording in het betreffende jaar met betrekking tot onderhanden projecten waarop in mindering zijn gebracht de gefactureerde termijnen van de opgeleverde onderhanden projecten en de opgenomen bestede kosten en verwachte verliezen in het betreffende jaar met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop.

De omzet van de verkochte nieuwbouwkoopwoningen 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.

Kosten uitbesteed werk betreffen de direct aan de onderhanden projecten toerekenbare kosten.

6.1.4 Geactiveerde productie eigen bedrijf

De toe te rekenen interne directe kosten en rente in het kader van financiering ten behoeve van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden hieronder verantwoord.

6.2. Bedrijfslasten

6.2.1 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

Voor de uitvoering van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) heeft Dudok Wonen zich gehouden aan de Beleidsregel toepassing WNT.

6.2.2 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.

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, dan wel wettelijke vereisten.

6.2.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de waardeveranderingen met betrekking tot commercieel vastgoed in exploitatie en sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging (aankopen en renovatie), vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en onroerende zaken inzake Kopen naar Wens.

6.2.5 Belastingen

Dudok Wonen 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 vordering dan wel 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 dan wel compensabele verliezen 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 Dudok Wonen weerspiegelt.

Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover Dudok Wonen bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

6.2.6 Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

Het aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen omvat het aandeel van Dudok Wonen in de resultaten van deze deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen Dudok Wonen 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 Dudok Wonen.

7. Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de indirecte methode. Bij deze methode wordt het bedrijfsresultaat aangepast voor posten van de winst-en-verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de posten van het werkkapitaal 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. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijshedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit financiële derivaten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

8. Bepaling reële waarden financiële instrumenten

Een aantal grondslagen en toelichtingen in de jaarrekening van Dudok Wonen vereist 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 hierna genoemde 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 tegen actuele rentes vermeerderd met een gewogen gemiddelde opslag voor kredietrisico's.

8.2. Derivaten

De reële waarde van rente derivaten wordt bepaald door discontering van de rentekasstromen, tegen actuele rentes waarin een opslag is opgenomen voor de relevante risico's.

9. Toelichting op de geconsolideerde balans

9.1. Materiële vaste activa (M1102)

9.1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (M11022)

MATERIELE VASTE ACTIVA	31-12-2013	31-12-2012
Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Verkrijgingsprijzen	20.026	19.630
Cumulatieve afschrijvingen	-12.256	-9.314
Boekwaarde per 1 januari	7.770	10.316
Mutaties in het boekjaar:		
- Investeringen	570	397
- Overboeking gereedgekomen activa ontwikkeling	11.637	0
- Overboeking naar sociaal vastgoed in exploitatie	-3.765	0
- Desinvesteringen (aanschafwaarde)	-12.349	-1
- Desinvesteringen (gecorrigeerde afschrijving)	12.349	0
- Afschrijvingen	-3.815	-2.942
Totale mutaties	4.627	-2.546
Verkrijgingsprijzen	16.119	20.026
Cumulatieve afschrijvingen	-3.722	-12.256
Boekwaarde per 31 december	**12.397**	**7.770**

In 2013 is Dudok Wonen voor haar eigen huisvesting verhuisd van de locatie Herenstraat te Bussum en de Larenseweg te Hilversum naar de locatie Melkfabriek te Hilversum. De oude locaties zijn in exploitatie genomen.

9.2. Vastgoedbeleggingen (M1104)

9.2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie (M11020) en Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging (M11028)

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2013	31-12-2012
Commercieel vastgoed in exploitatie		
Boekwaarde per 1 januari	**139.850**	**136.941**
Mutaties		
- Investeringen	1.100	1.612
- Desinvesteringen	-6.427	-8.199
- Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	0	0
- Overboeking gereedgekomen activa ontwikkeling	8.749	4.377
- Overboeking sociaal vastgoed - commercieel vastgoed	35.342	-1.612

- Aankopen en overig	0	3.161
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	4.657	3.570
Totaal mutaties	**43.421**	**2.909**
Boekwaarde per 31 december	**183.272**	**139.850**
Commercieel vastgoed in exploitatie (aantal)		
Aantal per 1 januari	**1.518**	**1.386**
Toe- of afname	559	132
Aantal per 31 december	**2.077**	**1.518**

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2013	31-12-2012
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging		
Boekwaarde per 1 januari	**624.785**	**635.471**
Mutaties		
- Investeringen	4.526	3.948
- Desinvesteringen	-10.890	-8.416
- Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-1.445	-8.981
- Overboeking gereedgekomen activa ontwikkeling	23.090	9.433
- Overboeking sociaal vastgoed - commercieel vastgoed	-35.342	1.612
- Aankopen en overig	8.486	3.053
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-17.055	-11.335
Totaal mutaties	**-28.629**	**-10.687**
Boekwaarde per 31 december	**596.155**	**624.785**
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging (aantal)		

Aantal per 1 januari	**6.414**	**6.375**
Toe- of afname	-129	39
Aantal per 31 december	**6.285**	**6.414**

In de mutatie 'aankopen en overig' bij het sociaal vastgoed in exploitatie zit een bedrag van € 3.766 als overboeking vanuit de Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie.

Algemeen:
De actuele waarde van het sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde v.o.n. (vrij op naam) in verhuurde staat en bedraagt respectievelijk € 596 miljoen (2012: € 625 miljoen) en € 183 miljoen (2012: € 140 miljoen). Het totaal van de waardering van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 779 miljoen (2012: € 765 miljoen). De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd op beschikbare marktgegevens met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop Dudok Wonen actief is. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van Dudok Wonen die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop zij actief is.

De actuele waarde is berekend met de taxatiemanagementsupport van IPD. Met dit systeem wordt de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedportefeuille bepaald. De marktwaardewaarderingen zijn tot stand gekomen met inachtneming van het waarderingsprotocol, de procesrichtlijnen en uitvoeringsrichtlijnen die door Dudok Wonen zijn opgesteld.

Een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur heeft per 31 december 2013 voor 1/3e deel van de portefeuille een validatie van de waarderingen uitgevoerd. Daarnaast heeft de taxateur de bij de waardering voor de totale vastgoedportefeuille gebruikte parameters en uitgangspunten, vastgelegd in een waarderingshandboek, gevalideerd. De taxateur heeft aannemelijkheidsverklaringen afgegeven voor de waarderingen per 31 december 2013.

Onder marktwaarde in verhuurde staat wordt verstaan: het bedrag dat het complex bij complexgewijze verkoop naar schatting zal opbrengen nadat de verkoper het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Om de uiteindelijke marktwaarde in verhuurde staat te bepalen worden de kopers kosten (genormeerd op 3% overdrachtskosten voor de woningportefeuille en 7% overdrachtskosten voor BOG en overig vastgoed) in mindering gebracht (dit is de netto open marktwaarde). Bij de voornoemde percentages voor overdrachtskosten wordt naast overdrachtsbelasting nog rekening gehouden met kosten voor juridisch/makelaarsadvies en notariskosten.

Voor het bepalen van de marktwaarde maakt het IPD-rekenmodel gebruik van een Discounted Cash Flow-methode (DCF). Dit betekent dat voor een beschouwingsperiode van 15 jaar zo goed mogelijk de inkomsten en uitgaven worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar.

Het inschatten van de inkomsten en uitgaven wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode.

Bij uitponden is de veronderstelling dat zo snel mogelijk tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex eerst in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's.

Het inschatten van de inkomsten en uitgaven wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. De eigen in het verleden gerealiseerde kosten worden dus niet naar de toekomst geprojecteerd en er wordt binnen de DCF-berekening gestreefd naar opbrengstenmaximalisatie. Eigen voorgenomen huurbeleid wordt dus ook niet ingerekend naar de toekomst. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip 'marktwaarde'.

Parameters:
De belangrijkste gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde van de woningportefeuille zijn:

- Disconteringsvoet van 7,96% (2012: 7,84%).
- Exit yield uitponden na 15 jaar van 6,95% (2012: 6,62%).
- Exit yield doorexploiteren na 15 jaar 6,77% (2012: 6,43%).
- Vrije verkoopwaarde per eenheid € 165.750,- (2012: € 175.015,-).
- Contracthuur per eenheid per maand € 526,- (2012: € 494,-).
- Markthuur per eenheid per maand € 698,- (2012: € 694,-).
- Beheerkosten per eenheid.
- Onderhoudskosten per eenheid.
- Belastingen en verzekeringen per eenheid.
- Mutatiekosten per eenheid.
- (Incidentele) investeringen, niet zijnde reguliere onderhoudskosten.
- Eventueel erfpacht.
- Huurdersmutatie.
- Leegstandsperiode.

- Verkoopopbrengst per eenheid.
- (Markt)huuropbrengsten.
- Verkoopperiode leeggekomen eenheden.
- Indexeringspercentage van de cashflows
- Percentage markthuurwaardestijging.
- Overdrachtskosten.

De belangrijkste gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde van de BOG-portefeuille zijn:

- Disconteringsvoet 8,38% (2012: 8,30%).
- Exit yield 9,35% (2012: 9,02%).
- Contracthuur per m2 per jaar € 119,- (2012 € 112,-).
- Markthuur per m2 per jaar € 98,- (2012 € 102,-).
- Leegstandspercentage.
- Onderhoudskosten per m2.
- Beheerkosten % van de jaarhuur.
- Zakelijke lasten per m2.
- Mutatiekosten per eenheid.
- (Incidentele) investeringen, niet zijnde reguliere onderhoudskosten.
- Eventueel erfpacht.
- Huurdersmutatie.
- Leegstandsperiode.
- Verkoopopbrengst per eenheid.
- (Markt) huuropbrengsten.
- Verkoopperiode leeggekomen eenheden.
- Indexeringspercentage van de cashflows.
- Percentage markthuurwaardestijging.
- Overdrachtskosten.

De belangrijkste gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde van de parkeerplaatsen zijn:

- Disconteringsvoet 6,91% (2012: 6,50%)
- Exit yield 6,42% (2012: 6,38%)
- Contracthuur per contract € 43,- (2012: € 61,-)
- Onderhoudskosten per eenheid.
- Beheerkosten per eenheid.

Opbouw disconteringsvoet:

De disconteringsvoet is de vertaling van de rendementseis waartegen inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. Deze disconteringsvoet wordt gebruikt om de huidige waarde van inkomsten en uitgaven in de toekomst te bepalen.

De disconteringsvoet in het DCF-model wordt afgeleid van het risk free-rendement, met een opslag voor het specifieke risico van vastgoed en een opslag voor het specifieke risico voor de vastgoedobjecten, waarmee in de ingerekende (genormeerde) kasstromen verondersteld wordt dat daarmede geen rekening is gehouden.

Als basis voor de disconteringsvoet wordt het 24-maandsgemiddelde van de 10-jaars IRS (Interest Rate Swap) aangehouden. Het 24-maandsgemiddelde wordt bepaald door de IRS zoals deze geldt op het moment van waardebepaling op peildatum en de IRS op de laatste dag van de 23 daaraan voorgaande kalendermaanden te middelen. Deze rentevoet wordt verhoogd met:

- een vastgoedsectorgebonden risico-opslag, ter compensatie van het verschil tussen het generieke onroerendgoedrisico van het te waarderen object en de generieke risicovrije rentevoet;
- een marktrisico-opslag voor de in te schatten exploitatierisico's van het object, die specifiek voortvloeien uit het gebied en de markt waar het vastgoedobject in is gelegen, ten opzichte van het eerder bepaalde generieke onroerendgoedrisico;
- En een objectrisico-opslag voor het specifieke vastgoedsegment waartoe het object behoort, ten opzichte van het eerder onderscheiden generieke vastgoedrisico en het specifieke marktrisico.

Hoe hoger het ingeschatte risico van het object hoe hoger het te hanteren percentage.

Voor Dudok Wonen is de uiteindelijke disconteringsvoet afhankelijk van het imago van de omgeving van het betreffende complex, de omvang van het complex, het type woning, het bouwjaar en het energielabel.

Bij Dudok Wonen wordt als risicoloze rentevoet de IRS 10 jaars voor het interbancair ruilen van

variabele met voor tien jaar vaste rentepercentages genomen, zoals deze geldt op het moment van de waardebepaling. Dit percentage wordt generiek voorgeschreven. Voor 2013 bedraagt de basis-IRS 1,907% (2012: 2,510%).

De disconteringsvoet in zijn geheel geeft een weerspiegeling voor de risico inschatting van de markt voor het betreffende object/complex. Dit betekent dat bij een stijgende of dalende IRS zal moeten worden beoordeeld of dit al dan niet in de risico opslag moet worden gedempt. De opslag voor het vastgoedrisico wordt hierin betrokken. Deze opslag bedraagt voor 2013 4,90% (2012: 4,3%).

De generiek vastgestelde basisdisconteringsvoet bedraagt voor 2013 aldus 6,81% (2012: 6,81%).

De opslag marktsegment en de complexspecifieke opslag zijn bij woningen gecombineerd tot één. Hier wordt een modelmatige benadering gehanteerd die uiteindelijk kan leiden tot een verdere verhoging van de disconteringsvoet. Op basis van de gehanteerde methodologische benadering, met incidentele correcties, is de uiteindelijke bandbreedte voor de disconteringsvoet voor woningen van Dudok Wonen 7,19% en 8,90%.

De opslag marktsegment wordt bij BOG modelmatig bepaald en is een combinatie van het soort BOG en de locatie (wijk/buurt) waar het BOG gepositioneerd is.

De objectgewijze op- c.q. afslag BOG komt ook tot stand via een modelmatige benadering. Afhankelijk van enkele specifieke kwaliteitskenmerken van BOG is het mogelijk dat voor een specifiek complex een wijziging wordt aangebracht in de disconteringsvoet. Dit kan als gevolg van een eventuele monumentenstatus, specifieke kwaliteiten of specifieke kenmerken.

Op basis van de gehanteerde methodologische benadering, met incidentele correcties, is de uiteindelijke bandbreedte voor de disconteringsvoet voor BOG van Dudok Wonen 6,91% en 11,66%.

Exit Yield:
De eindwaarde geeft aan in welke mate het vastgoed onderhevig is aan veroudering en welke potentie het bezit heeft aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. Veroudering is grofweg in drie typen te onderscheiden:

- Locatieveroudering.
- Economische/markttechnische veroudering.
- Technische veroudering.

Locatieveroudering komt tot uiting in de rendementseis (exit yield) die een belegger heeft als hij het bezit aan het einde van de 15-jaarsperiode wil (ver)kopen. Er wordt dus meer rendement gevraagd dan in jaar 1 van de exploitatieperiode. Uitgangspunt is dan ook dat het Bruto Aanvangs Rendement lager ligt dan de exit yield.

Economische/markttechnische veroudering is gerelateerd aan de potentie van een object aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. Hierbij zijn de mate waarin uitponding in het object heeft plaatsgevonden, de bouwperiode en de locatie van invloed. De gehanteerde exit yields liggen tussen de 6,25% en 14,67%. De eindwaarde wordt berekend door de jaarlijkse huuropbrengst te delen door de exit yield.

Overig:
De op de markt, waarop Dudok Wonen actief is, gebaseerde aannames en uitgangspunten zijn tot stand gekomen in samenwerking met een extern taxateur.

Bij het bepalen van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Inflatie: Parameter is voorgeschreven in het IPD- rekenmodel
- Vrije verkoopwaarde: Afgeleid van de WOZ-waarde en externe taxaties en marktadviezen

en marktrapportages van de NVM; getoetst door externe taxateur
- Markthuur: Afgeleid van vrije verkoopwaarde en extern marktadvies; getoetst door externe taxateur
- Exploitatiekosten: Ontleend aan de Vastgoedtaxatiewijzer (VTW)
- Mutatiegraad: Gebaseerd op 8-jaars voortschrijdend gemiddelde binnen een bandbreedte die is afgestemd met de externe taxateur
- Ontwikkeling vrije verkoopwaarde en markthuur: Afgestemd met externe taxateur

Bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is ook expliciet rekening gehouden met bestaande beklemmingen. Beklemmingen zijn beperkende afspraken die rechtstreeks rusten op het vastgoed, van invloed zijn op de marktwaarde in verhuurde staat en bij een eventuele overdracht naar een derde mee overgaan. Deze afspraken kunnen betrekking hebben op gemeentelijke afspraken, maar ook op wettelijke bepalingen.

Waardeveranderingen op basis van marktwaarde in verhuurde staat:
De marktwaarde in verhuurde staat is in 2013 met € 14,7 miljoen toegenomen van € 764,7 miljoen naar € 779,3 miljoen. Deze waardeontwikkeling is opgebouwd uit investeringen van € 5,6 miljoen, desinvesteringen (verkopen) van € 17,3 miljoen, overboekingen naar ontwikkeling van € 1,4 miljoen, aankopen en opleveringen van € 40,3 miljoen en niet gerealiseerde waardeveranderingen van € 12,4 miljoen negatief.

De herwaarderingen ad € 12,4 miljoen negatief zijn het gevolg van nadere inschattingen van parameters en uitgangspunten bij de waardering op marktwaarde. De belangrijkste wijzigingen van parameters en uitgangspunten zijn de volgende geweest:
- Verhuurderheffing: In de marktwaarde in verhuurde staat is in 2013 rekening gehouden met de verhuurderheffing zoals opgenomen in de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II. Het inrekenen van de in deze wet opgenomen percentages voor de verhuurderheffing leidt tot een daling van de marktwaarde van € 14 miljoen.
- Inkomensafhankelijke huurverhoging: In de marktwaarde in verhuurde staat is in 2013 rekening gehouden met de mogelijkheden van extra huurverhogingen boven inflatie voor het eerste prognosejaar (2014) zoals bij ministeriële regeling is vastgesteld. Deze voorgenomen huurstijging leidt tot een stijging van de marktwaarde van € 3 miljoen.
- Wetgevingsrisico: In de marktwaarde in verhuurde staat is in 2013 rekening gehouden met de onzekerheden ten aanzien van toekomstige wetgeving. De bedoelde onzekerheden hebben betrekking op een verlenging van de duur van de verhuurderheffing en de mogelijkheden van extra huurverhogingen boven inflatie. Deze onzekerheden zijn vertaald in een extra opslag in de disconteringsvoet van 0,15% en leidt tot een daling van de marktwaarde van € 5,9 miljoen
- Parameters: Overige mutaties in de parameters van de waarderingen hebben een gezamenlijk positief effect van € 4,5 miljoen.

Bij de post vastgoedbeleggingen zijn 8.362 eenheden (2012: 7.932) opgenomen. De geschatte actuele waarde gebaseerd op basis van de WOZ-beschikkingen van het vastgoed bedraagt circa € 1,2 miljard (2012: 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 borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor het bezit in Goois Wonen BV zijn hypothecaire zekerheden en aanvullende zekerheden afgegeven. Deze zekerheden worden in paragraaf 9.10.1 nader toegelicht.

De som van de herwaarderingen bedraagt per balansdatum € 433 miljoen (2012: € 479 miljoen).

Scenario waardering vastgoed in exploitatie:
Bij de marktwaardewaardering spelen veel factoren een rol, waarbij in meer of mindere mate sprake kan zijn van onzekerheden. Een belangrijke factor, hierboven genoemd, waarvan onzeker is of en op welke wijze deze in de toekomst zal blijven bestaan is de verhuurderheffing. In de huidige waardering is rekening gehouden met deze heffing voor de periode waarvoor er een wettelijke basis aanwezig is (t/m 2017 op basis van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II). De mogelijkheid bestaat echter dat deze heffing na deze periode wordt voortgezet. Dit zal van invloed zijn op de waarde van onze vastgoedbeleggingen waarop deze heffing betrekking heeft. Het volledig inrekenen van deze heffing zou een waarde drukkend effect hebben van circa € 21,8 miljoen.

VASTGOEDBELEGGINGEN	Basis	Scenario 'Heffing'
Commercieel vastgoed in exploitatie		
Boekwaarde per 31 december	183.272	183.272
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging		
Boekwaarde per 31 december	596.155	574.306
Totaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging		
Boekwaarde per 31 december	**779.427**	**757.578**

Bedrijfswaarde toelichting:
Als invulling van de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie in de jaarrekening geldt niet de bedrijfswaarde maar de reële waarde. Om te voldoen aan artikel RJ 645.515 is de bedrijfswaarde nog uitsluitend als aanvullende informatie opgenomen in de toelichting van de jaarrekening. De geconsolideerde actuele waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie gebaseerd op de bedrijfswaarde excl. Rentabiliteitswaardecorrectie en saneringsheffing bedraagt ultimo 2013 € 466 miljoen (2012: € 534 miljoen). Dit betreft ten opzichte van 2012 een afname € 68 miljoen, welke vrijwel geheel verklaard wordt door het inrekenen van de verhuurderheffing. De rentabiliteitswaardecorrectie bedraagt € 5,7 miljoen (2012: € 6 miljoen) en de saneringsheffing bedraagt € 3 miljoen (2012: geen).

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 verhuureenheden.
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. Deze kasstroomprognoses worden geschat voor het actief in de staat waarin het zich op het waarderingsmoment bevindt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met toekomstige investeringen die de oorspronkelijke capaciteit van het actief verbeteren of vergroten of eventuele voorgenomen reorganisaties waaraan de rechtspersoon nog niet is gebonden.
De kasstroomprognoses zijn ontleend aan de intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van vijf jaar. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn van 5 jaar, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen.

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 en bedraagt € 5 (prijspeil ultimo 2013). 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.

Overheidsmaatregelen
In de bedrijfswaardeberekening is volledig rekening gehouden met de verhuurderheffing zoals opgenomen in de wet maatregelen woningmarkt 2014 II. Voor de jaren na 2017 is de heffing voortgezet op basis van het laatst geldende tarief.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende parameters:

- jaarlijkse huurverhoging voor het sociale woningbezit aflopend van 2% boven inflatie in 2014 naar 1% boven inflatie in 2018 en daarna gelijk aan de inflatie;
- jaarlijkse huurverhoging voor het commerciële woningbezit van 0,4% boven inflatie in de periode 2014 tot en met 2018 en daarna gelijk aan de inflatie;
- jaarlijkse huurderving van 3,66% gerekend over de totale verwachte huursom;
- een gemiddelde mutatiegraad gedifferentieerd naar complexen van 6,78% in de periode 2014 tot en met 2018;
- huurharmonisatie van 95% van de maximaal redelijke huur voor sociale huurwoningen en 100% markthuur voor vrije sectorwoningen;
- jaarlijkse stijgingen van de vastgoed gerelateerde variabele lasten van 2%;
- jaarlijkse stijging van de loonkosten oplopend van 2% tot 3% in de periode 2014 tot en met 2018 en daarna 3%;
- jaarlijkse stijging van onderhoudslasten oplopend van 2% tot 3% in de periode 2014 tot en met 2018 en daarna 3%;
- verwacht economische levensduur van de complexen, waarbij uitgegaan wordt van een minimale levensduur van 15 jaar;
- disconteringsvoet van 5,25%; jaarlijks wordt door de sectorinstituten deze disconteringsvoet bepaald met inachtneming van de bepalingen van RJ 121;
- kasstromen worden verdisconteerd uitgaande van het medionummerando model.

9.2.2 Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens (M11024)

MATERIELE VASTE ACTIVA	31-12-2013	31-12-2012
Eigendomsparticipaties (bedrag)		
Nominale waarde per 1 januari	51.543	49.505
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuw	967	3.789
- Afgeronde woningen Droomhuis Almere		0
- Afkoop	-76	0
- Indexering	-3.730	-1.751
Nominale waarde per 31 december	48.704	51.543
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-27.123	-28.288
Stand per 31 december	21.581	23.255
Vooruit ontvangen bedragen 'Kopen Naar Wens'	45.017	43.396
Stand per 31 december	**66.598**	**66.651**
Eigendomsparticipaties (aantal)		
Stand per 1 januari	449	402
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuw	14	47
- Opgeleverd van Almere	0	0
Stand per 31 december	**463**	**449**

De actuele waarde van de eigendomsparticipaties is gebaseerd op de marktwaarde v.o.n. (vrij op

naam). De waardering vindt plaats tegen actuele waarde op basis van een netto contante waarde berekening en bedraagt € 21,6 miljoen (2012: € 23,3 miljoen). Het totaal van de waardering van de eigendomsparticipaties inclusief de 'vooruitontvangen bedragen' bedraagt daarmee € 66,6 miljoen (2012: € 66,7 miljoen).

De actuele waarde is berekend met de taxatiemanagementsupport van IPD. De marktwaardewaarderingen zijn tot stand gekomen met inachtneming van het waarderingsprotocol, de procesrichtlijnen en uitvoeringsrichtlijnen die door Dudok Wonen zijn opgesteld.

Voor het bepalen van de marktwaarde maakt het IPD-rekenmodel gebruik van een Discounted Cash Flow-methode (DCF). Voor een beschouwingsperiode van 15 jaar worden de inkomsten en uitgaven, zo goed mogelijk geschat en aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar.

Het inschatten van de inkomsten en uitgaven wordt gedaan aan de hand van het scenario uitponden. De waarde van de eigendomsparticipatie is verbonden aan de tijdsverwachting dat de Koper eventuele tussentijdse afkoop en de uitkoopsom voor het verwerven van het bloot eigendom heeft voldaan.

De belangrijkste gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde van de eigendomsparticipaties zijn:

- Disconteringsvoet van 6,4% (2012: 7,01%).
- Een eindwaarde van de participaties per complex na afloop van de DCF-periode van 15 jaar van 60%-65% van de nominale waarde.
- De tijdsverwachting voor een tussentijdse afkoop is ingeschat op basis van een gemiddelde mutatiegraad per complex van 3,5%- 4,5% per jaar (2012: 4,0%-5,0%).
- Jaarlijkse beheerkosten van €125,- euro per participatie.

9.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (M11021)

VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE	31-12-2013	31-12-2012
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Boekwaarde per 1 januari	**25.259**	**10.426**
Mutaties		
- Investeringen	17.498	41.976
- Overboeking van commercieel vastgoed in exploitatie	0	0
- Overboeking van sociaal vastgoed in exploitatie	1.445	8.981
- Overboeking naar commercieel vastgoed in exploitatie	0	-4.377
- Overboeking naar sociaal vastgoed in exploitatie	-31.787	-9.433
- Overboeking naar MVA Ten Dienste Van	-11.637	0
- Overboeking naar Onderhanden projecten	-216	0
- Overboeking voorziening onrendabele investeringen	1.321	-22.314
Totaal mutaties	**-23.376**	**14.833**
Boekwaarde per 31 december	**1.883**	**25.259**

VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE	31-12-2013
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	**Marktwaarde**
Projecten in uitvoering:	
De Egelantier	0
Rijnland	48
Stand per 31 december	*48*
Projecten in planontwikkeling met grondpositie:	
Torenlaan	400
Oostereind	1.435
Stand per 31 december	*1.835*
Stand per 31 december	**1.883**

In het boekjaar werd ter zake van het vastgoed in ontwikkeling een bedrag ad € 1.207 aan bouwrente geactiveerd (2012: € 2.030). Bij niet specifiek gefinancierde projecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 4,4% (2012: 4,4%).

9.3. Financiële vaste activa (M1103)

9.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen (M11031)

FINANCIELE VASTE ACTIVA	31-12-2013	31-12-2012
Deelnemingen in Groepsmaatschappijen		
Bensdorp-Gewest VOF		
Beginwaarde per 1 januari	0	0
- Resultaat	448	-1.839
Eindwaarde per 31 december	448	-1.839
- Voorziening deelneming	-448	1.839
Eindwaarde per 31 december na voorziening	**0**	**0**
VOF Ten Boom		
Beginwaarde per 1 januari	258	871
- Storting	0	0
- Uitkering	-500	-400
- Resultaat	298	-213
Eindwaarde per 31 december	**56**	**258**
Anthony Fokkerweg Hilversum VOF		
Beginwaarde per 1 januari	0	0
- Storting	0	0
- Uitkering	0	0
- Resultaat	0	0
Eindwaarde per 31 december	**0**	**0**
TOTAAL	**56**	**258**

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. Gezien de negatieve nettovermogenswaarde per 31-12-2013 is er een voorziening getroffen op de verstrekte lening aan de VOF van nominaal € 4,0 miljoen (2012: € 3,9 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 vennoot De Alliantie Gebiedontwikkeling I Regio Gooi en Vechtstreek BV. Het heeft als doel het ontwikkelen van woningen op de nieuwbouwlocatie genaamd 'Ten Boom'.

Dudok Ontwikkeling Projecten 2 BV en Giesbers Gebiedsontwikkeling BV hebben gezamenlijk halverwege 2012 de VOF Anthony Fokkerweg Hilversum opgericht met als doel de ontwikkeling en realisatie van het project Anthony Fokkerweg te Hilversum.

9.3.2 Andere deelnemingen (M11033)

FINANCIELE VASTE ACTIVA	31-12-2013	31-12-2012
Andere deelnemingen		
Aandeel WoningNet N.V.		
Beginwaarde per 1 januari	2	2
- Mutaties in boekjaar	0	0
Eindwaarde per 31 december	**2**	**2**
Deelname BOEi		
Beginwaarde per 1 januari	0	0
- Mutaties in boekjaar	0	0

Eindwaarde per 31 december	0	0
TOTAAL	2	2

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. Deze deelneming zal in 2014 worden afgestoten.

9.3.3 Latente belastingvordering(en) (M11035)

FINANCIELE VASTE ACTIVA	31-12-2013	31-12-2012
Latente belasting vordering		
Beginwaarde per 1 januari	13.982	12.891
Mutaties in het boekjaar:		
Dotaties ten gunste van winst- en verliesrekening	0	1.091
Vrijval ten laste van winst- en verliesrekening	-5.288	0
Eindwaarde per 31 december	**8.694**	**13.982**

De belasting latenties zijn berekend over tijdelijk verrekenbare verschillen uit hoofde van waardering van vastgoedbeleggingen, onroerende zaken – kopen naar wens, leningen, alsmede de herinvesteringsreserve en de voorwaartse verliescompensatie.

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voor-waartse verliescompensatie ad € 1,2 miljoen (2012: € 5,7 miljoen) en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen ad € 7,4 miljoen (2012: € 8,3 miljoen). De latente belastingvordering is contant gewaardeerd. De contante waarde van deze vordering bedraagt € 8,7 miljoen (2012: € 14 miljoen), gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigd) van 3,1% (2012: 3,2%).

Van deze vorderingen is een bedrag ad € 188 (2012: € 203) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

De fiscale winst is ultimo 2013 € 23,3 miljoen lager dan de commerciële winst op verkoop bezit (2012: € 30,9 miljoen).

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

- Vastgoedbeleggingen die in de komende jaren naar verwachting blijvend zullen worden verhuurd en waarvan de commerciële waarde per complex verschilt van de fiscale waarde. Het tijdelijke verschil dat niet verwerkt is bedraagt € 229,3 miljoen (2012: € 215,2 miljoen). De reden hiervoor is dat dit vastgoed fiscaal niet afwikkelt. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 928,0 miljoen (2012: € 886,6 miljoen). De commerciële waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 698,7 miljoen (2012: € 671,4 miljoen). De niet-verwerkte latente belastingvordering bedraagt € 57,3 miljoen (2012: € 53,8 miljoen), zijnde 25,0% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde.
- Het tijdelijke verschil inzake de vastgoedbeleggingen in exploitatie waarvan verwacht wordt dat deze in de komende vijf jaar worden verkocht alsmede de voorraad onverkochte woningen bedraagt € 23,3 miljoen (2012: € 30,9 miljoen). De fiscale waarde van deze woningen is voor het merendeel hoger dan de boekwaarde. De gewaardeerde latente belastingvordering bedraagt € 6,4 miljoen (2012: € 7 miljoen) en de latente belastingvoorziening bedraagt € 72 (2012: € 63), beide zijn gewaardeerd tegen contante waarde, gebaseerd op een

disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigd) 3,1% (2012: 3,2%).

- Het tijdelijke verschil inzake onroerende zaken - Kopen naar Wens bedraagt € 27,1 (2012: € 28,3 miljoen) miljoen. De fiscale waarde is hoger dan de boekwaarde. Gelet op het ontbreken van de beschikkingsmacht bij Dudok Wonen inzake het moment van uitkoop is dit tijdelijke verschil niet in de balans gewaardeerd.
- Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 4,7 miljoen (2012: € 5,5 miljoen), en is gewaardeerd tegen contante waarde, gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigd) 3,1% (2012: 3,2%). De latente belastingvordering bedraagt € 1,1 miljoen (2012: € 1,2 miljoen) en is verwerkt in de balans. De gemiddelde gewogen looptijd van dit tijdelijke verschil bedraagt 10 jaar (2012: 11 jaar). Het bedrag met een looptijd kleiner dan 1 jaar bedraagt € 188.
- 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 2013 € 7 miljoen (2012: € 2,6 miljoen). De latente belasting verplichting inzake de herinvesteringsreserve bedraagt nominaal € 1,7 miljoen (2012: € 0,6 miljoen). Dit bedrag is in de voorziening voor latente belastingen opgenomen.

9.3.4 Leningen u/g (M11036)

FINANCIELE VASTE ACTIVA	31-12-2013
Leningen u/g	
Beginwaarde per 1 januari	4.226
Mutaties in het boekjaar:	
- Verstrekkingen / toevoegingen	228
- Aflossingen	-153
- Voorziening	-79
Eindwaarde per 31 december	**4.222**

FINANCIELE VASTE ACTIVA	31-12-2013	31-12-2012
Leningen u/g		
Lening Stichting Woonzorg	3.616	3.639
Lening WIF - 5 certificaten	0	0
Lening SIS/Versa	457	587
Lening Bensdorp-Gewest VOF	0	0
Lening Anthony Fokkerweg Hilversum VOF	149	0
Stand per 31 december	**4.222**	**4.226**

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. Op 1 augustus 2018 zal er een renteherziening plaatsvinden. De schuldenaar heeft te allen tijde het recht de lening – hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk- vervroegd af te lossen. Als zekerheid is er een volmacht gegeven tot het vestigen van hypotheek en/of pandrecht op het complex met 26 luxe appartementen voor een bedrag van € 6,35 miljoen.

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. In 2005 heeft Dudok Wonen certificaten ter waarde van € 3 miljoen aangekocht. 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. 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 verbouwingswerkzaamheden plaatsgevonden. Door middel van een opslag op de huur worden de kosten van deze verbouwingswerkzaamheden in nu nog 4 jaar afgelost.

Lening Bensdorp-Gewest VOF
Aan VOF Bensdorp-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 4% 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 31-12-2013 € 2.819 (2012: € 3.266) en risico inschatting € 1.164 (2012: € 638), (zie paragraaf 10.2.5) vanuit Dudok Wonen is er een voorziening getroffen op de gehele verstrekte lening aan de VOF.

FINANCIELE VASTE ACTIVA	31-12-2013	31-12-2012
Lening Bensdorp-Gewest VOF		
Lening Bensdorp-Gewest VOF per 1 januari	3.904	3.261
Mutaties in het boekjaar:		
- Verstrekkingen	0	500
- Aflossingen	0	0
- Toegevoegde rente	79	143
Lening Bensdorp-Gewest VOF per 31 december	3.983	3.904
- Voorziening lening Bensdorp-Gewest VOF	-3.983	-3.904
Stand per 31 december	**0**	**0**

Lening Anthony Fokkerweg Hilversum VOF
Aan de Anthony Fokkerweg Hilversum VOF is een lening verstrekt tot einde project, met een optie tot jaarlijkse beëindiging per elk ultimo jaar. Er is een rente overeengekomen van 4,25% per jaar. De financiering kan maximaal oplopen tot € 500.

9.3.5 Te vorderen BWS-subsidies (M11038)

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 € 50 (2012: € 70).

FINANCIELE VASTE ACTIVA	31-12-2013	31-12-2012
Te vorderen BWS-subsidies		
Stand per 1 januari	140	233
Mutaties in het boekjaar:		
- Toevoeging rente	6	10
- Ontvangen subsidies	-63	-103
Stand per 31 december	**83**	**140**

9.3.6 Overige vorderingen (M11039)

FINANCIELE VASTE ACTIVA	31-12-2013	31-12-2012
Overige vorderingen		
Beginwaarde per 1 januari	207	266
Mutaties in het boekjaar:		
- Afschrijving	-59	-59
Stand per 31 december	**148**	**207**

Te amortiseren cappremie
Ter dekking van renterisico's in Goois Wonen B.V. is een Cap (rente-optie) voor een nominaal bedrag bij afsluiten van 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.

9.4. Voorraden (M1110)

9.4.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop (M11101)

VOORRADEN	31-12-2013	31-12-2012
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		
Onderhanden werk	882	2.167
Risicovoorziening	-274	-247
Stand per 31 december	**608**	**1.920**

In de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop is ultimo 2013 voor een bedrag van € 54 (2012: € 31) aan rente geactiveerd met een rentevoet van 4,4% (2012: 4,4%).

9.5. Onderhanden projecten (M1111)

9.5.1 Onderhanden projecten (M1111)

ONDERHANDEN PROJECTEN	31-12-2013	31-12-2012
Onderhanden projecten		
Gerealiseerde projectkosten	4.331	3.000
Gedeclareerde termijnen	-3.405	-2.541
Verwerkte verliezen	-926	-144
Stand per 31 december	**0**	**315**

Bij het onderhanden project 'Melkfabriek' zijn alle woningen verkocht en opgeleverd aan de eigenaren. Het project zal in 2014 financieel worden afgewikkeld.

Onderhanden projecten met een creditsaldo worden gepresenteerd onder kortlopende schulden.

9.6. Vorderingen (M1112)

9.6.1 Huurdebiteuren (M11120)

VORDERINGEN	31-12-2013	31-12-2012
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	925	830
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	-614	-570
Stand per 31 december	**311**	**260**

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.

9.6.2 Overige vorderingen (M11126)

VORDERINGEN	31-12-2013	31-12-2012
Overige vorderingen		
Te verhalen schades (verzekering)	9	0
Overige debiteuren	889	764
Door te belasten kosten aan derden	64	6
Betaalde waarborgsommen	13	5
Terug te vorderen BTW	566	227
Overige vorderingen	0	23
Stand per 31 december	**1.541**	**1.025**

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

9.6.3 Overlopende activa (M11127)

VORDERINGEN	31-12-2013	31-12-2012
Overlopende activa		
Vorderingen personeel	0	20
Overige overlopende activa	159	277
Stand per 31 december	**159**	**297**

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

9.7. Liquide middelen (M1114)

LIQUIDE MIDDELEN	31-12-2013	31-12-2012
Liquide middelen		
Vrij opneembare banktegoeden	15.156	13.021
Stand per 31 december	**15.156**	**13.021**

Dit betreft kasmiddelen en rekening courantverhoudingen met banken.

9.8. Eigen Vermogen (M1105)

9.8.1 Overige reserves (M11053)

EIGEN VERMOGEN	31-12-2013
Overige reserves	
Beginwaarde per 1 januari	533.511
- Resultaat voorgaand boekjaar	-6.691
Eindwaarde per 31 december	**526.820**

9.9. Voorzieningen (M1107)

9.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen (M11073)

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	31-12-2013	31-12-2012
Voorziening onrendabele investeringen		
Voorziening per 1 januari	**0**	**8.475**
Mutaties:		
- Toevoeging ten laste van resultaat	0	13.839
- Vrijval ten gunste van resultaat	-95	0
- Overboeking Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.321	-22.314
Voorziening per 31 december	**1.226**	**0**

9.9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen (M11072)

Voor het nominale belastbare tijdelijke verschil ad € 11,5 miljoen (2012: € 22,3 miljoen) door de vorming van een fiscale herinvesteringreserve en het verschil in waardering van een aantal complexen bij de vastgoedbeleggingen in exploitatie is een voorziening voor latente belastingverplichting met een contante waarde ad € 1,8 miljoen (2012: € 4,5 miljoen) (=25% vennootschapsbelasting) gevormd.

VOORZIENINGEN	31-12-2013	31-12-2012
Voorziening latente belastingverplichting		
Beginwaarde per 1 januari	4.524	4.972
Mutaties in het boekjaar:		
Vrijval ten gunste van winst- en verliesrekening	-2.711	-448
Toevoegingen ten laste van winst- en verliesrekening	0	0
Eindwaarde per 31 december	**1.813**	**4.524**

9.9.3 Voorziening jubilea en pensioen (M11070)

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

VOORZIENINGEN	31-12-2013	31-12-2012
Voorziening jubilea - Jubileum uitkeringen		
Stand per 1 januari	237	224
Mutaties:		
- Dotaties	0	13
- Onttrekkingen	-52	0
Stand per 31 december	185	237
Overige voorzieningen - Pensioenvoorziening bestuur		
Stand per 1 januari	6	136
Mutaties:		
- Dotaties	6	6
- Onttrekkingen	-6	-136
Stand per 31 december	6	6
TOTAAL	**191**	**243**

In 2013 heeft er een uitkering van € 6 plaatsgevonden uit de gevormde pensioenvoorziening aan de oud bestuurder. Het resterende bedrag zal in 2014 worden uitgekeerd.

9.9.4 Overige voorzieningen (M11074)

Hieronder is begrepen de regeling 'Verzilverd Wonen'. Bij Verzilverd Wonen koopt Dudok Wonen 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. Dudok Wonen 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 Dudok Wonen en zij 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 aankoopsom plus de niet ontvangen (fictieve) markthuur, gedurende de periode dat de woning bewoond werd, in mindering te brengen op de verkoopprijs.

In 2013 heeft Dudok Wonen geen woningen aangekocht middels het product Verzilverd Wonen en zijn er ook geen woningen verkocht. In totaal heeft Dudok Wonen 19 verzilverde woningen in haar bezit.

Tevens is er onder de overige voorzieningen een bedrag van € 150 opgenomen inzake de loopbaanontwikkeling van werknemers als verwachte lasten voortvloeiend uit het persoonsgebonden studiebudget zoals vastgesteld in de CAO van woningcorporaties.

In 2013 is de voorziening reorganisatiekosten verder verhoogd met € 0,6 miljoen in verband met de afwikkeling van de reorganisatie die in 2013 heeft plaatsgevonden.

VOORZIENINGEN	31-12-2013	31-12-2012
Overige voorzieningen - Verzilverd Wonen		
Stand per 1 januari	1.091	1.157
Mutaties:		
- Dotaties	0	108
- Onttrekkingen	-174	-174
Stand per 31 december	917	1.091
Overige voorzieningen - Loopbaanontwikkeling werknemers		
Stand per 1 januari	187	204
Mutaties:		
- Dotaties / onttrekkingen	-37	-17
Stand per 31 december	150	187
Overige voorzieningen - Reorganisatiekosten		
Stand per 1 januari	1.254	297
Mutaties:		
- Dotaties	574	1.000
- Onttrekkingen	-653	-43
Stand per 31 december	1.175	1.254
TOTAAL	**2.242**	**2.532**

9.10. Langlopende schulden (M1108)

9.10.1 Schulden/leningen overheid (M11080) en kredietinstellingen (M11081)

LANGLOPENDE SCHULDEN	31-12-2013	31-12-2012
Leningen overheid		
Hoofdsom per 1 januari	342	796
Mutaties:		
- Bij: nieuwe leningen	0	0
- Af: contract aflossingen	-342	-454
Sub totaal	0	342
Af: aflossingsverplichting komend jaar	0	-342

Balans per 31 december	**0**	**0**
Leningen kredietinstellingen		
Hoofdsom per 1 januari	301.174	292.205
Mutaties:		
- Bij: nieuwe leningen	0	40.775
- Af: contract aflossingen	-2.163	-31.806
Sub totaal	299.011	301.174
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-14.326	-2.163
Balans per 31 december	**284.684**	**299.011**
Leningen verzilverd wonen		
Hoofdsom per 1 januari	45	63
Mutaties:		
- Bij: nieuwe leningen	0	0
- Af: contract aflossingen	-11	-18
Sub totaal	34	45
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-11	-11
Balans per 31 december	**23**	**34**
TOTAAL	**284.707**	**299.045**

De aflossingsverplichting (totaal € 14,3 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 4,13% (2012: 4,3%).
- De gewogen gemiddelde looptijd van de leningen portefeuille excl. rollover leningen bedraagt 8,46 jaar (2012: 9,11 jaar) en incl. rollover leningen 6,12 jaar (2012: 6,65 jaar).
- De leningen van de overheid en kredietinstellingen zijn volledig ter financiering van vastgoed en zijn voor € 274,2 miljoen (2012: voor € 276,1 miljoen) geborgd door het WSW en zijn voor € 24,8 miljoen (2012: voor € 25,3 miljoen) niet geborgd.

Zekerheden behorende bij leningen bankinstellingen verstrekt aan Goois Wonen BV

- Voor het bezit zijn hypothecaire zekerheden afgegeven ter waarde van € 23,6 miljoen.
- Bij het complex Entrada zijn verpand:
  - Rechten uit aannemingsovereenkomst
  - Rechten uit koopovereenkomst
  - Vorderingen op derden
  - Huurpenningen
- Bij het complex Betje Wolfflaan zijn de volgende verklaringen afgegeven:
  - No-change-of-ownership
  - Bezettingsgarantie door Dudok Wonen van 95%
  - No futher debt clausule
- Achterstelling en verpanding van vordering Gooise Woonstichting

LANGLOPENDE SCHULDEN		
Looptijd	**31-12-2013**	**31-12-2012**
< 1 jaar	14.326	2.516
1-5 jaar	104.762	86.670
> 5 jaar	179.923	212.375
Balans per 31 december	**299.011**	**301.561**

LANGLOPENDE SCHULDEN				
Soorten leningen	**Aantal 31-12-2013**	**Bedrag 31-12-2013**	**Aantal 31-12-2012**	**Bedrag 31-12-2012**
Vastrentende leningen	30	154.231	34	156.541
Variabel rentende leningen	8	119.780	8	120.020
Lening met embedded derivaat	1	25.000	1	25.000
Balans per 31 december	**39**	**299.011**	**43**	**301.561**

Vastrentende leningen

De rente van de vastrentende leningen is of voor de gehele looptijd gefixeerd of tot het renteherzieningsmoment.

Variabel rentende leningen

Ultimo 2013 zijn er 8 variabel rentende leningen (zogeheten roll-over leningen) met in totaal een hoofdsom van € 120 miljoen. Hiervan is per 31 december 2013 € 120 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 en een cap afgesloten ter dekking van € 103,7 miljoen. Deze afgeleide financiële instrumenten worden in paragraaf 9.13.2 nader toegelicht.

Lening met embedded derivaat
Deze lening betreft een vastrentende lening tot het herzieningsmoment. Het risico van deze lening betreft:

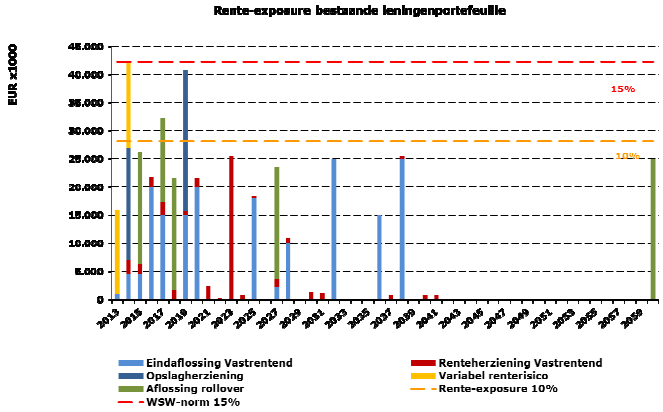
- het renterisico op het moment van renteherziening, want op dat moment wordt een vaste of variabele rente vastgelegd.

De lening met embedded derivaat wordt als afgeleid financieel instrument in paragraaf 9.13.2 nader toegelicht.

Rente-risico bij herfinanciering
Het rente- en looptijdenbeleid is erop gericht jaarlijks niet meer dan 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 per ultimo 2013 als volgt uit:



De grafiek 'Rente-exposure bestaande leningenportefeuille' geeft de langjarige ontwikkeling weer. Uit de grafiek blijkt, dat de WSW-normering inzake het maximaal toegestane rente-exposure van 15% over het uitstaande schuldenrestant niet wordt overschreden.

In 2014 en 2016 zijn herfinancieringen op de leningen van Goois Wonen van toepassing.

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 vrijwel gelijk aan dat van de Nederlandse staat. Per de ultimo van 2013 hadden beide banken de hoogst mogelijke credit rating van Moody's en Fitch (BNG) en AA+ van S&P.

LANGLOPENDE SCHULDEN

Partijen	31-12-2013	31-12-2012
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	252.358	254.148
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	25.399	25.436
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	19.780	20.020
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	1.474	1.570
Overige	0	387
Balans per 31 december	**299.011**	**301.561**

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 2013 3,5 % (2012: 3,25%). In paragraaf 9.12.5 is de reële waarde van de leningenportefeuille opgenomen.

Kredietinstellingen
In het verslagjaar werden geen nieuwe leningen aangetrokken met een looptijd van meer dan één jaar.

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

9.10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken – Kopen naar Wens (M11084)

LANGLOPENDE SCHULDEN	31-12-2013	31-12-2012
Overige schulden - Vooruit ontvangen bedragen 'Kopen Naar Wens'		
Stand per 1 januari	43.396	38.540
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuwe vooruit ontvangen bedragen	1.621	4.856
Stand per 31 december	**45.017**	**43.396**

KOPEN NAAR WENS	2013	2012
Aantal toevoegingen:		
Kopen naar Wens	14	47

Hier zijn de vooruit ontvangen bedragen 'Kopen naar Wens' opgenomen. Deze dienen in relatie gezien te worden met de eigendomsparticipaties (paragraaf 9.2.2).

Nagenoeg alle 'Kopen naar Wens' koopproducten zijn gefinancierd met een hypothecaire lening onder voorwaarde van Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Het Waarborgfonds Eigen Woningen garandeert dat NHG van toepassing is onder voorwaarde dat Verkoper (Dudok Wonen) bij dreigende executie de woning terugkoopt tegen de dan geldende marktwaarde, onder verrekening van de eigendomsparticipatie.

9.10.3 Overige schulden (M11083)

Onder de overige schulden zijn de ontvangen waarborgsommen uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders opgenomen 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.

LANGLOPENDE SCHULDEN	31-12-2013	31-12-2012
Overige schulden - Waarborgsommen		
Stand per 1 januari	71	37
Mutaties in het boekjaar:		
- Toevoegingen	119	40
- Onttrekkingen	-17	-6

Stand per 31 december	**173**	**71**
Overige schulden - Derivaten		
Stand per 1 januari	0	0
Mutaties in het boekjaar:		
- Toevoegingen	156	0
- Onttrekkingen	0	0
Stand per 31 december	**156**	**0**
TOTAAL	**329**	**71**

De post derivaten onder de overige schulden heeft betrekking op een gedeeltelijke ineffectiviteit van de derivaten in de hedge relatie. De in 2013 ontstane gedeeltelijke ineffectiviteit hangt samen met het voornemen om een lening van € 8,5 miljoen bij de Rabobank af te lossen in 2014. Het betreft swap nummer 4 bij de toelichting op de afgeleide financiële instrumenten.

9.11. Kortlopende schulden (M1116)

9.11.1 Schulden aan kredietinstellingen (M11160)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2013	31-12-2012
Schulden aan kredietinstellingen		
Kortlopend deel van de langlopende leningen	14.337	3.030
Stand per 31 december	**14.337**	**3.030**

Dudok Wonen heeft ultimo 2013 bij de Bank Nederlandse Gemeenten een rekening courantfaciliteit ter grootte van € 10 miljoen (2012: € 15 miljoen). Zie ook paragraaf 9.12.2.

9.11.2 Schulden aan leveranciers (M11162)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2013	31-12-2012
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	2.763	1.898
Betalingen onderweg	0	0
Stand per 31 december	**2.763**	**1.898**

9.11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen (M11164)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2013	31-12-2012
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Te betalen BTW	0	780
Te betalen vennootschapsbelasting	330	0
Loonheffing en sociale lasten	197	200
Stand per 31 december	**527**	**980**

9.11.4 Schulden ter zake van pensioenen (M11165)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2013	31-12-2012
Schulden ter zake van pensioenen		
Af te dragen pensioenen	1	12
Stand per 31 december	**1**	**12**

9.11.5 Overige schulden (M11167)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2013	31-12-2012
Overige schulden		
Lening Woonstichting De Kernen	10.000	0
Lening Stichting De Alliantie	0	10.000
Glasfonds	57	56
Serviceabonnement	22	0

Af te rekenen leveringen en diensten	288	218
Reserveringen vakantie uren	195	219
Diversen	234	18
Stand per 31 december	**10.796**	**10.511**

9.11.6 Overlopende passiva (M11168)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2013	31-12-2012
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	5.905	5.936
Vooruit ontvangen huren	494	397
Diversen	63	571
Stand per 31 december	**6.462**	**6.904**

9.12. Financiële instrumenten

9.12.1 Algemeen

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

Dudok Wonen handelt niet in deze financiële instrumenten en heeft procedures en gedragslijnen om de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij of markt te beperken; de instrumenten zijn defensief ingezet. Bij het niet nakomen door een tegenpartij van de aan Dudok Wonen 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.

Sinds 5 september 2012 moet Dudok Wonen voldoen aan de van overheidswege opgelegde beleidsregels inzake het gebruik van financiële derivaten door woningcorporaties.

9.12.2 Liquiditeitsrisico

Dudok Wonen loopt liquiditeitsrisico inzake de onderpandverplichting met betrekking tot renteswaps. Zie voor nadere toelichting punt 9.13.2.

Voor de invulling van de onderpandverplichting aan de BNG beschikt Dudok Wonen ultimo 2013 onder andere over een nog op te nemen kredietfaciliteit van € 10 miljoen (2012: € 15 miljoen).

9.12.3 Kredietrisico

Dudok Wonen loopt kredietrisico over financiële vaste activa en vorderingen. Het maximale kredietrisico inzake financiële vaste activa bedraagt € 4,5 miljoen (zijnde BWS-subsidies, deelnemingen en vorderingen op deelnemingen en overige financiële vaste activa). Het maximale kredietrisico inzake vorderingen bedraagt € 2 miljoen. De vorderingen van Dudok Wonen uit hoofde van huurdebiteuren ad € 0,3 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders.

9.12.4 Renterisico en kasstroomrisico

Dudok Wonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Dudok Wonen risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Dudok Wonen risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot bepaalde

variabel rentende schulden heeft Dudok Wonen 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 9.10.1. en de onderpandverplichtingen inzake rente instrumenten punt 9.13.2.

9.12.5 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 2012 € 315 miljoen (2012: € 324 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief rentederivaten) gebruikmakend van een disconteringsvoet van 3,50% (gebaseerd op actuele marktwaarde voor vergelijkbare leningen). De boekwaarde bedraagt ultimo 2013 € 299 miljoen (2012: € 302 miljoen).

De reële waarde van de vorderingen op deelnemingen is niet voldoende betrouwbaar te bepalen. Voor nadere informatie wordt verwezen naar punt 9.3.4.

De reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten is in paragraaf 9.13.2 opgenomen.

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

9.12.6 Valutarisico

Dudok Wonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

9.13. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

9.13.1 Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2013 € 9,6 miljoen (2012: € 9,7 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2012 : 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de afspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft onderzoek uitgevoerd naar de liquiditeitsrisico's samenhangend met door woningcorporaties gehouden derivatenportefeuilles. Bij een aantal corporaties is vastgesteld dat zij niet beschikken over voldoende buffers om margin calls als gevolg van een eventuele rentedaling op te kunnen vangen. Onzeker is thans of dit risico zal leiden tot aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en hierdoor het obligo opeisbaar kan worden.

9.13.2 Afgeleide financiële instrumenten

Dudok Wonen heeft de volgende afgeleide financiële instrumenten:

Afgeleide financiële instrumenten	
Afgeleide financiële instrumenten	**Aantal**
Renteswaps ('plain vanilla')	5
Lening met embedded derivaat	1
Caps	1

Renteswaps

RENTE DERIVATEN								
Swap nr.	Tegen-partij	Bedrag lening	Rentepercentage		Startdatum	Einddatum	Hedge	Markt-waarde
			Variabel	Vast				

1.	ING	15.000	3mnd Euribor	4,15	3-7-2006	3-7-2017	15.000	-2.087
2.	ING	20.000	3mnd Euribor	4,195	3-7-2006	2-7-2018	20.000	-3.253
3.	ING	25.000	3mnd Euribor	4,52	30-11-2007	30-11-2027	25.000	-6.556
4.	RABO	8.500	3mnd Euribor	3,03	1-6-2009	1-6-2015	6.900	-270
5.	BNG	25.000	3mnd Euribor	2,58	31-3-2010	31-3-2060	25.000	137
		93.500					**91.900**	**-12.029**

De reële waarde van bovenstaande gehedgde rente derivaten (swaps) per 31 december 2013 bedraagt negatief € 12,03 miljoen (2012: € 17,4 miljoen negatief).

Alleen bij swap nummer 5 vindt eventuele marktwaardeverrekening plaats. De swap heeft een CSA (marktwaardeverrekening) waarin een drempel is opgenomen van € 3,1 miljoen en een minimum transfer amount van € 1 miljoen. Dit houdt in dat verrekening plaatsvindt als de swap een marktwaarde heeft van meer dan € 4,1 miljoen negatief.

Uitgaande van de huidige gegevens en de huidige marktomstandigheden zou een cash collateral moeten worden gestort onder de BNG swap bij een rentedaling van 57 basispunten (er wordt dan een renteniveau van 2,16 % bereikt voor de 50-jaars rente). In dat geval moet dan € 1 miljoen gestort worden bij de BNG.

Per ultimo van 2013 is geen cash collateral opgevraagd door de BNG.

Op grond van de door het ministerie van BZK gepubliceerde beleidsregels inzake het gebruik van financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting is Dudok Wonen vanaf 1 oktober 2012 verplicht een liquiditeitenbuffer aan te houden die van voldoende omvang is om aan de uit de derivatenportefeuille voortvloeiende liquiditeitsverplichting (marginverplichting) te kunnen voldoen ten gevolge van een daling van de vaste rente in de markt met 2%-punt te kunnen voldoen. Op grond van dit vereiste en op basis van de opgave door de betreffende bank, werd de benodigde liquiditeitenbuffer berekend op € 15,4 miljoen. Dit bedrag is gerapporteerd aan het CFV in het kader van de stresstest met peildatum 31 december 2013. Op deze datum noteerde de 50-jaars rente 2,73%.

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.

In 2013 heeft Dudok Wonen geen nieuwe afgeleide financiële instrumenten aangetrokken. Evenmin zijn wijzigingen aangebracht in de bestaande overeenkomsten.

Toezicht belemmerende bepalingen:
Per brief van 28 september 2012 heeft het CFV Dudok Wonen opgedragen haar derivatencontracten te analyseren op de aanwezigheid van clausules die het toezicht kunnen belemmeren. Op 18 oktober 2012 heeft Dudok Wonen het CFV bericht over haar bevindingen.

Per brief van 16 juli 2013 heeft het CFV opgenomen wat de definitie is van toezicht belemmerende bepalingen en wat wordt verwacht van corporaties die (nog) niet kunnen voldoen aan Artikel 10 van de beleidsregels derivaten. Indien er in de derivatenportefeuille per 31 december 2013 nog toezicht belemmerende bepalingen waren opgenomen, diende een corporatie uiterlijk 1 maart 2014 een plan van aanpak conform artikel 10 lid 1 van de beleidsregels derivaten bij het CFV in te dienen. In de derivatenportefeuille van Dudok Wonen is per 31 december 2013 sprake van toezicht belemmerende bepalingen. Dit betreft het derivatencontract met BNG.

Op 27 februari 2014 heeft Dudok Wonen bij het CFV haar plan van aanpak conform de beleidsregels derivaten ingediend. Hierin is opgenomen dat Dudok Wonen vooralsnog geen stappen kan ondernemen die zullen leiden tot

aanpassing van het contract. De mogelijkheden tot unwinden van het contract leiden tot een substantieel financieel nadeel voor Dudok Wonen. Dit is het gevolg van het feit, dat de alternatieven tot hogere rentelasten over een zeer lange periode zullen leiden. Juist de nipt positieve marktwaarde van de swap per 31 december 2013 geeft aan welke positieve invloed de hedge relatie heeft. Bij de afweging speelt ook een rol, dat de onderliggende roll-over een vaste renteopslag heeft tot 2019. Voor Dudok Wonen heeft unwinden of doorzakken van de swap op grond van het voorgaande geen prioriteit. Zij zal BNG blijven bevragen over haar standpunt en blijven aandringen op doorhaling van de toezicht belemmerende bepalingen.

RJ-uiting 2013-15 Richtlijn 290 Financiële instrumenten
De op 19 december 2013 uitgebrachte RJ-uiting 2013-15 bevat de aangepaste Richtlijn 290 Financiële instrumenten (2013). De wijzigingen van deze richtlijn worden van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2014. Aanbevolen wordt echter de gewijzigde richtlijn toe te passen met ingang van boekjaar 2013. Indien deze wijziging niet vanaf boekjaar 2013 wordt toepast, dient de rechtspersoon dit te vermelden en daarbij tevens (kwantitatief) aan te geven wat de mogelijke invloed is op de eerstvolgende jaarrekening waarin de wijziging wordt toegepast. Dudok Wonen heeft één lening met embedded derivaat. De Nederlandse Beroeporganisatie van Accountants (NBA) heeft de Raad voor de Jaarverslaggeving gevraagd om nadere leidraden (guidance) inzake embedded rentederivaten, omdat onduidelijkheid kan bestaan of er wel of niet sprake is van nauw verband tussen de economische kenmerken van het embedded derivaat en die van het basiscontract. Gezien dit gegeven vindt Dudok Wonen het van belang inzicht te verschaffen van het mogelijke effect op het eigen vermogen.

Lening met embedded derivaat
Dudok Wonen heeft één lening met een zogeheten embedded derivaat. Deze lening is groot € 25 miljoen en het embedded derivaat betreft een afspraak met betrekking tot een renteherziening in 2023, waarbij de geldgever de keuze heeft voor een afgesproken vaste rente of variabele rente. Kiest de geldgever voor de variabele rente, dan mag Dudok Wonen overgaan tot volledige aflossing van de lening zonder boeterente of kosten. De wijziging in RJ290 ziet met name op de vraag of al dan niet sprake is van nauwe verbondenheid tussen de lening en het embedded derivaat. Indien geen sprake is van nauwe verbondenheid, dan moeten derivaat en lening ten behoeve van de verslaglegging worden gescheiden en separaat worden gewaardeerd.

Dudok Wonen is, op basis van de thans beschikbare informatie, de algemene economische kenmerken en de afwezigheid van specifieke leidraden (guidance), van mening dat sprake is van nauwe verbondenheid.

Het risico is aanwezig dat op basis van nog te verschijnen nadere leidraden met betrekking tot de huidige regelgeving geconcludeerd wordt dat sprake is van een af te scheiden en separaat te waarderen derivaat en lening. De waarderingsgrondslag is geamortiseerde kostprijs, dan wel lagere marktwaarde. Berekend op basis van de huidige inzichten bedraagt in dat geval het effect op het eigen vermogen € 3,2 miljoen negatief per 31 december 2013.

Caps

RENTE DERIVATEN – CAPS					
Bedrag lening	Rentepercentage		Startdatum	Einddatum	Hedge
	Variabel	Vast			
11.520	3mnd Euribor	3,500	17-12-2010	01-07-2016	11.520

De reële waarde van bovenstaande rente derivaten (cap) per 31 december 2013 bedraagt positief € 4.

9.13.3 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, aankoop van woningen en herstructurering van woningen tot een bedrag van €14,5 miljoen (2012: € 22 miljoen).

9.13.4 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 2014 wordt becijferd op € 804 (2013: € 916).

9.13.5 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 2013 € 6.842 tegen € 5.604 ultimo 2012. Op basis van de eigendomsverhouding bedraagt het aandeel van Dudok Wonen in deze reservefondsen € 5.130 ultimo 2013 tegen € 4.325 ultimo 2012.

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 bruidschatten voor de komende jaren circa € 1,3 miljoen bedragen.

9.13.6 Leaseverplichtingen

Dudok Wonen is met Athlon Car Lease te Nieuwegein leaseverplichtingen aangegaan voor een grootdeel van haar wagenpark. De verplichting voor 2014 bedraagt € 60. De restant contractuele verplichting bedraagt over de periode 2015-2016 circa € 59 (totaal € 119).

Daarnaast maakt Dudok Wonen gebruik van Business Lease. De verplichting voor 2014 bedraagt € 21. De restant contractuele verplichting bedraagt over de periode 2015-2016 circa € 30 (totaal € 51).

9.13.7 Aansprakelijkheidsverplichtingen

De corporatie heeft als firmant van een vennootschap onder firma een aansprakelijkheidsverplichting inzake Bensdorp-Gewest VOF, VOF Ten Boom en Anthony Fokkerweg Hilversum VOF.

9.13.8 Claims

Tegen een samenwerkingsverband bij een groepsmaatschappij van Dudok Wonen is een claim ingediend die wordt betwist. Hoewel de afloop van dit geschil niet met zekerheid kan worden voorspeld, wordt - mede op grond van ingewonnen juridisch advies - aangenomen dat deze voor het bedrag van respectievelijk € 250 geen invloed heeft van materiële betekenis op de geconsolideerde financiële positie.

9.13.9 Terugkooprecht verkochte woningen

In het navolgende overzicht is het aantal verkochte woningen opgenomen, waarvoor Dudok Wonen het terugkooprecht heeft.

TERUGKOOPRECHT VERKOCHTE WONINGEN		
Verkoopproduct	Aantal 2013	Aantal 2012

Koop Goedkoop	700	587
Kopen naar Wens	385	376
Vrije verkoop	14	0
	1.099	**963**

Het terugkooprecht bestaat eruit dat de woning bij verkoop door de koper eerst aan Dudok Wonen te koop dient te worden aangeboden voor de dan geldende marktwaarde. Indien er geen gebruik gemaakt wordt van het terugkooprecht door Dudok Wonen kan de koper de woning te koop aanbieden op de vrije markt.

9.13.10 Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

De Dudok Wonen vormt met de geel/oranje gearceerde groepsmaatschappijen zoals opgenomen in het organisatieschema (paragraaf 4.5) een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en voor de omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden is Dudok Wonen en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

9.14. Verbonden partijen

Met een aantal van haar deelnemingen heeft Dudok Wonen naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemt 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.

Dudok Wonen heeft aan Stichting Woonzorg Theodotion-Dudok een lening verstrekt met een hoofdsom van € 3,6 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 Huuropbrengsten (M1180)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2013	2012
Huren		
Netto huur	45.153	42.811
Kortingen	-254	-111
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-1.303	-1.455
	43.596	**41.245**
Huurderving in % van de netto huur	2,89%	3,40%
Huurachterstand in % van de netto huur	1,84%	1,94%
Erfpacht		
Erfpacht	1.655	1.455
Kortingen	-1.150	-1.101
	505	**354**
TOTAAL	**44.101**	**41.599**

De verandering in huuropbrengsten komt door:
- de algemeen jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2012 en 1 juli 2013;
- 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. Hierop wordt in de eerste tien jaar na verkoop een aflopende korting verstrekt. Indien de woning

door de eigenaar weer wordt verkocht gaat de korting weer opnieuw in.

10.1.2 Opbrengsten servicecontracten (M1181)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2013	2012
Opbrengsten servicecontracten		
Opbrengsten servicecontracten	1.687	1.604
	1.687	**1.604**

Servicecontracten (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 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille (M1183)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2013	2012
Verkoop onroerende zaken		
Opbrengst verkopen	17.053	17.620
Direct toerekenbare kosten	-1.158	-919
	15.895	**16.701**
Boekwaarde verkopen	-11.261	-11.534
	4.634	**5.167**
Per soort opbrengst:		
Koop Goedkoop	14.193	11.733
Vrije verkoop	3.530	5.757
Nieuwbouw (incl. onderhanden projecten)	-670	130
	17.053	**17.620**
Per soort aantal:		
Koop Goedkoop	116	95
Vrije verkoop	28	18
Nieuwbouw	0	1
Onderhanden projecten	8	6
	152	**120**

10.1.4 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf (M1185)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2013	2012
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf		
Toegerekende interne directe kosten Projectmakelaardij	383	388
Toegerekende interne directe kosten Projecten	741	1.039
	1.124	**1.427**

10.1.5 Overige bedrijfsopbrengsten (M1186)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2013	2012
Overige bedrijfsopbrengsten		
Opbrengst Glasvezel	0	672
Diversen	461	535
	461	**1.207**

10.2. Bedrijfslasten

10.2.1 Afschrijvingen op materiële vaste activa (M1143)

BEDRIJFSLASTEN	2013	2012
Afschrijving op materiële vaste activa		
Afschrijvingskosten kantoorgebouw	3.241	1.764
Afschrijvingskosten inventaris	16	43
Afschrijvingskosten automatisering	587	1.132
Afschrijvingskosten vervoermiddelen	3	3
	3.847	**2.942**

10.2.2 Lonen en salarissen (M1140)

BEDRIJFSLASTEN	2013	2012
Lonen en salarissen		
Lonen en salarissen	5.830	6.236
Kosten uitzendkrachten en ingeleend personeel	760	941
	6.590	**7.177**

Bij de 'overige informatie' in hoofdstuk 11 wordt er verder ingegaan op het personeelsbestand, de bestuurders en commissarissen.

10.2.3 Pensioenlasten (M1142)

De medewerkers 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 van SPW besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.

Per 31 december 2013 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 114 procent (2012: 106 procent). Bij een dekkingsgraad van 114 procent heeft SPW 114 euro in kas voor elke 100 euro aan huidige en toekomstige pensioenbetalingen. Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Eén van die maatregelen is het verlagen van de pensioenen. Pensioenfondsen kunnen de pensioenen niet direct verlagen.

Het verloop van de dekkingsgraad is afhankelijk van verschillende factoren zoals de rente, de aandelenkoersen en de levensverwachting. Deze factoren beïnvloeden het vermogen en de verplichtingen van SPW. De ontwikkeling op de financiële markten blijven op dit moment nog onzeker. Het is daarom op dit moment nog niet te zeggen hoe de dekkingsgraad van het fonds zich de komende tijd ontwikkelt.

10.2.4 Lasten onderhoud (M1146)

BEDRIJFSLASTEN	2013	2012
Lasten onderhoud		
Contractonderhoud	897	787
Planmatig onderhoud	1.908	2.397
Dagelijks onderhoud (klachten en mutatie)	2.157	2.427
VVE bijdragen onderhoud	3.350	938
	8.312	**6.549**

In de post VVE bijdragen onderhoud zit een eenmalige post aan VVE bruidsschatten opgenomen van € 2.248.

10.2.5 Bijzondere waardeveranderingen (M1184)

BEDRIJFSLASTEN	2013	2012
Bijzondere waardeveranderingen		
Onverkochte woningen Beatrixhof, Bussum	0	248
	0	**248**

10.2.6 Leefbaarheid (M1149)

BEDRIJFSLASTEN	2013	2012

Leefbaarheid		
Leefbaarheid	609	639
	609	**639**

Leefbaarheid is onder andere gericht op energieprestatieverbetering van een gebouw en/of het beperken van aan een gebouw gebonden milieubelastende factoren met als doel de leefomgeving te verbeteren.

10.2.7 Lasten servicecontracten (M1147)

BEDRIJFSLASTEN	2013	2012
Lasten servicecontracten		
Lasten servicecontracten	1.687	1.604
	1.687	**1.604**

10.2.8 Overige bedrijfslasten (M1148)

BEDRIJFSLASTEN	2013	2012
Overige bedrijfslasten		
Huisvestingskosten	365	379
Transportkosten	273	304
Communicatiekosten	202	265
Kantoorkosten	1.226	1.231
Algemene kosten	1.955	1.244
Overige personeelskosten	499	734
Directe bedrijfskosten	2.486	2.205
	7.006	**6.362**

De stijging van de algemene kosten zit hem met name in de saneringsheffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) van € 1.373. De kosten van het saneren van een woningcorporatie worden betaald uit een saneringsfonds dat door alle corporaties wordt gevuld via de saneringsheffing en door CFV wordt beheerd. Dit vloeit voort uit het zekerheidsstelsel waarin corporaties enerzijds goedkoop geld kunnen lenen, maar anderzijds de kosten voor saneringen moeten dragen.

10.3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (M1170)

NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	2013	2012
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-12.398	-7.765
Vrijval / dotatie voorziening onrendabele investeringen	49	-9.990
- Niet-gerealiseerde verkoopopbrengst Kopen naar Wens	*581*	*987*
- Indexering	*-3.730*	*-1.751*
- Herwaardering Eigendomsparticipaties	*1.165*	*-570*
Waardeveranderingen Kopen naar Wens	-1.984	-1.334
	-14.333	**-19.089**

10.4. Financiële baten en lasten

10.4.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa (M1191)

FINANCIELE BATEN EN LASTEN	2013	2012
Waardeveranderingen van financiële vaste activa		
Lening Bensdorp-Gewest VOF	-78	-638
	-78	**-638**

Het bedrag € 78 is de extra getroffen voorziening op de lening Bensdorp-Gewest VOF, zie paragraaf 9.3.4 Leningen u/g.

10.4.2 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten (M1190)

FINANCIELE BATEN EN LASTEN	2013	2012
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Geactiveerde rente projecten in ontwikkeling	1.207	2.030
Rente te vorderen BWS subsidies	6	11
Rente op overige financiële vaste activa	364	433
Rente op uitgezette middelen	23	70
	1.600	**2.544**

10.4.3 Rentelasten en soortgelijke kosten (M1193)

FINANCIELE BATEN EN LASTEN	2013	2012
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente langlopende schulden	12.375	12.549
Rente kortlopende schulden	3	13
Waardeveranderingen derivaten	156	0
	12.534	**12.562**

10.5. Belastingen (M1194)

Stichting Dudok Wonen vormt samen met Dudok Wonen B.V., Dudok Ontwikkeling B.V., Dudok Ontwikkeling Projecten B.V., Dudok Ontwikkeling Projecten 2 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. In 2013 is Dudok Ontwikkeling Projecten 2 B.V. toegevoegd aan de fiscale eenheid van Dudok Wonen.

Daarnaast is de Gooise Woonstichting niet belastingplichtig en is Goois Wonen B.V. zelfstandig belastingplichtig.

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25% (2012: 25%). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2013 bedraagt € 129 (2012: € nihil). Daarnaast is er een correctie van voorgaande jaren af te dragen van € 277. Deze bedragen hebben betrekking op de belastingplichtige Goois Wonen B.V.

BELASTINGEN	2013
Vennootschapsbelasting	
Acute belastingen boekjaar	129
Acute belastingen voorgaande jaren	277
Mutatie latente belastingen	2.577
	2.983

BELASTINGEN	2013	2012
Berekening vennootschapsbelasting		
Resultaat voor vennootschapsbelasting	-3.107	-6.176
Resultaat deelneming	298	-2.053
Permanente en tijdelijke verschillen:		
Afschrijvingen	3.383	1.700
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.089	20.587

Verkoop bestaand bezit	459	-3.943
Onderhoudslasten (commercieel geactiveerd)	-3.215	-5.365
Geactiveerde bouwrente	-875	-1.526
Rentelasten	0	342
(Dis)agio leningen	-814	-821
Overige (Incl. saneringsheffing)	1.373	131
Belastbaar bedrag	**3.591**	**2.876**
Herinvesteringsreserve	-3.323	-613
Compensabele verliezen	247	-2.263
Belastbaar bedrag na verliescompensatie	**515**	**0**
Acute belastingen boekjaar	**129**	**0**

Bij de fiscale eenheid van Stichting Dudok Wonen resteert na verliesverrekening € 11,4 miljoen als verrekenbaar verlies met toekomstige winsten.

11. Overige informatie

11.1. Werknemers

Per 31-12-2013 had Dudok Wonen 95,0 (2012: 103,1) werknemers in dienst. Het aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Naast de werknemers in dienst had de Dudok Wonen per 31-12-2013 5,0 (2012: 4,9) aan ingehuurd personeel. Het aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

WERKNEMERS	31-12-2013	31-12-2012
Werknemers in dienst	95,0	103,1
Ingehuurd personeel	5,0	4,9

Alle personeelsleden zijn werkzaam in Nederland.

Het aantal fte's neemt nog verder af in de loop van 2014-2015 wanneer een aantal medewerkers met pensioen gaat, en ontslagdata van vaststellingsovereenkomsten (11,3 fte's) ingaan.

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 Dudok Wonen en groepsmaatschappijen gekomen voor:

BESTUURDERS EN COMMISSARISSEN	2013	2012
Bezoldiging		
Bestuurders en voormalige bestuurders	186	189
Commissarissen en voormalige commissarissen	47	47
	233	236

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 COMMISSARISSEN	2013	2012
Specificatie bezoldiging		
Mw. A.Y. Sanson	14,5	12,9
Dhr. W.A.C. Fentener van Vlissingen	9,7	8,6

Mw. T.C. Lamers	8,5	8,6
Dhr. W.F.P. Weide	6,4	8,6
Dhr. R.W.M. Takken	8,0	8,0
	47,1	46,7

11.3. Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

Met ingang van 1 januari 2013 is de voormalige Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens (WOPT) gewijzigd in de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

De informatie in het kader van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector is als volgt:

TOPFUNCTIONARISSEN						
Specificatie bezoldiging						
Functie	Voorzitters-clausule van toepassing	Naam	Ingangsdatum dienstverband	Einddatum dienstverband	Omvang dienstverband	Motivatie overschrijding van de norm
Directeur - Bestuurder	Ja	L. Bobbe	1-2-2002	12-1-2014	1,00	-
Voorzitter Raad van Toezicht	Ja	Mw. A.Y. Sanson	n.v.t.	n.v.t.	1,00	-
Lid Raad van toezicht	Nee	Dhr. C. Fentener van Vlissingen	n.v.t.	n.v.t.	1,00	-
Lid Raad van toezicht	Nee	Mw. T.C. Lamers	n.v.t.	n.v.t.	1,00	-
Lid Raad van toezicht	Nee	Dhr. R.W.M. Takken	n.v.t.	n.v.t.	1,00	-
Lid Raad van toezicht	Nee	Dhr. W.F.P. Weide MRE	n.v.t.	n.v.t.	1,00	-
Functie	Voorzitters-clausule van toepassing	Naam	Beloning	Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	Voorzieningen beloning betaalbaar op termijn	Uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband
Directeur - Bestuurder	Ja	L. Bobbe	133.813	7.071	39.369	0
Voorzitter Raad van Toezicht	Ja	Mw. A.Y. Sanson	14.520	0	0	0
Lid Raad van toezicht	Nee	Dhr. C. Fentener van Vlissingen	9.685	0	0	0
Lid Raad van toezicht	Nee	Mw. T.C. Lamers	7.956	533	0	0
Lid Raad van toezicht	Nee	Dhr. R.W.M. Takken	8.019	0	0	0
Lid Raad van toezicht	Nee	Dhr. W.F.P. Weide MRE	6.353	0	0	0

Het nog aannemen van de Aanpassingswet WNT door de Eerste Kamer
Dudok Wonen heeft de Beleidsregels toepassing WNT als normenkader bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerd. De Aanpassingswet WNT, die onderdeel is van dit normenkader, is nog niet door de Eerste Kamer aangenomen, hetgeen kan leiden tot aanpassingen van de verstrekte informatie uit hoofde van de Aanpassingswet WNT.

Dudok Wonen stelt dat alleen de bestuurder en de RvC-leden als topfunctionaris worden aangemerkt. In het vigerende directiestatuut is vastgelegd hoe besluitvorming in de organisatie plaatsvindt. De bestuurder neemt in aanwezigheid van het directieteam (DT), in volledige transparantie en waarbij alle belangen zijn overwogen en de beraadslaging van het DT is gehoord, een bestuursbesluit. In de situatie dat de bestuurder tijdelijk niet op kantoor kan komen door bijvoorbeeld vakantie of andere redenen, dan wordt voor deze periode een volmacht afgegeven aan één van de directieleden om de dagelijkse operaties te leiden. Daarbij is de bestuurder altijd beschikbaar voor dringende zaken.

12. Enkelvoudige balans per 31 december 2013

(Bedragen x € 1.000, voor resultaatbestemming)

	ACTIVA	31-12-2013	31-12-2012
Ref.	VASTE ACTIVA		
M1102	**Materiële vaste activa**		
M11022	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	12.397	7.770
		12.397	**7.770**
M1104	**Vastgoedbeleggingen**		
M11020	Commercieel vastgoed in exploitatie	119.442	77.395
M11028	Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	573.735	600.968
M11024	Onroerende zaken – Kopen naar Wens	58.078	57.971
M11021	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.883	25.259
		753.138	**761.593**
M1103	**Financiële vaste activa**		
M11031	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	95.329	92.073
M11033	Andere deelnemingen	2	2
M11035	Latente belastingvordering(en)	8.694	13.982
M11036	Leningen u/g	457	587
M11038	Te vorderen BWS-subsidies	83	140
		104.565	**106.784**
		870.100	**876.147**
	VLOTTENDE ACTIVA		
M1110	**Voorraden**		
M11101	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	608	1.920
		608	**1.920**
M1111	**Onderhanden projecten**	-	315
M1112	**Vorderingen**		
M11120	Huurdebiteuren	276	228
M11122	Vorderingen op groepsmaatschappijen	11.405	10.927
M11126	Overige vorderingen	1.543	999
M11127	Overlopende activa	136	296
		13.360	**12.449**
M1114	**Liquide middelen**	13.443	12.340
		27.411	**27.024**
	TOTAAL	**897.511**	**903.172**

(Bedragen x € 1.000 voor resultaatbestemming)

	PASSIVA	31-12-2013	31-12-2012
Ref.	VERMOGEN LANG		
M1105	**Eigen vermogen**		
M11053	Overige reserves	526.820	544.240
M11054	Resultaat boekjaar	-5.947	-17.420
		520.873	**526.820**
M1107	**Voorzieningen**		
M11073	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.226	-
M11072	Voorziening latente belastingverplichtingen	1.813	4.524
M11070	Voorziening jubilea & pensioen	191	243
M11075	Voorziening deelnemingen	9.784	10.158
M11074	Overige voorzieningen	2.242	2.532
		15.256	**17.457**
M1108	**Langlopende schulden**		
M11081	Schulden/leningen kredietinstellingen	273.667	279.265
M11084	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken - Kopen naar Wens	39.078	37.569
M11083	Overige schulden	147	66
		312.892	**316.900**
		849.021	**861.177**
	VERMOGEN KORT		
M1116	**Kortlopende schulden**		
M11160	Schulden aan kredietinstellingen	5.597	2.790
M11162	Schulden aan leveranciers	2.752	2.004
M11163	Schulden aan groepsmaatschappijen	22.899	19.675
M11164	Belastingen en premies sociale verzekeringen	197	200
M11165	Schulden ter zake van pensioenen	1	12
M11167	Overige schulden	10.631	10.470
M11168	Overlopende passiva	6.413	6.844
		48.490	**41.995**
	TOTAAL	**897.511**	**903.172**

13. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2013

(Bedragen x € 1.000)

		2013	2012
Ref.	**BEDRIJFSOPBRENGSTEN**		
M1180	Huuropbrengsten	39.367	37.040
M1181	Opbrengsten servicecontracten	1.672	1.598
M1183	Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	4.238	4.846
M1185	Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	1.102	1.386
M1186	Overige bedrijfsopbrengsten	1.069	3.139
	Som van de bedrijfsopbrengsten	**47.448**	**48.009**
	BEDRIJFSLASTEN		
M1143	Afschrijving op materiële vaste activa	3.847	2.942
M1145	Erfpacht	1	-
M1140	Lonen en salarissen	6.586	7.177
M1141	Sociale lasten	809	826
M1142	Pensioenlasten	1.062	1.088
M1146	Onderhoudslasten	8.117	6.256
M1149	Leefbaarheid	568	622
M1147	Lasten servicecontracten	1.672	1.598
M1148	Overige bedrijfslasten	6.895	6.047
	Som van de bedrijfslasten	**29.557**	**26.556**
	BEDRIJFSRESULTAAT	**17.891**	**21.454**
M1170	**NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE**	**-14.334**	**-20.132**
	FINANCIELE BATEN EN LASTEN		
M1190	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.152	2.141
M1193	Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.709	-11.827
	Som van de financiële baten en lasten	**-10.557**	**-9.685**
	RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR DEELNEMINGEN	**-7.000**	**-8.363**
M1194	Belastingen	-2.577	1.539
M1195	Resultaat deelnemingen	3.630	-10.595
	RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	**-5.947**	**-17.420**

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 5.3.1 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 in hoofdstuk 4 t/m 8 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

14.2. Vastgoedbeleggingen (M1104)

14.2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie (M11020) en Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging (M11028)

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2013	31-12-2012
Commercieel vastgoed in exploitatie		
Boekwaarde per 1 januari	**77.395**	**76.938**
Mutaties		
- Investeringen	994	1.419
- Desinvesteringen	-5.360	-6.607
- Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	0	-176
- Overboeking gereedgekomen activa ontwikkeling	8.749	2.870
- Overboeking sociaal vastgoed - commercieel vastgoed	33.877	-596
- Aankopen en overig	0	595
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	3.787	2.952
Totaal mutaties	**42.048**	**457**
Boekwaarde per 31 december	**119.442**	**77.395**
Commercieel vastgoed in exploitatie (aantal)		
Aantal per 1 januari	**1.099**	**1.058**
Toe- of afname	542	41
Aantal per 31 december	**1.641**	**1.099**

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2013	31-12-2012
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging		
Boekwaarde per 1 januari	**600.968**	**613.067**
Mutaties		
- Investeringen	4.508	3.946
- Desinvesteringen	-10.822	-7.991
- Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-1.445	-8.807
- Overboeking gereedgekomen activa ontwikkeling	23.090	9.433
- Overboeking sociaal vastgoed - commercieel vastgoed	-33.877	596
- Aankopen en overig	8.231	2.813
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-16.918	-12.089
Totaal mutaties	**-27.233**	**-12.099**

Boekwaarde per 31 december	**573.735**	**600.968**
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging (aantal)		
Aantal per 1 januari	**6.187**	**6.150**
Toe- of afname	-123	37
Aantal per 31 december	**6.064**	**6.187**

14.3. Financiële vaste activa (M1103)

14.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen (M11031)

Het verloop van de post deelnemingen gedurende 2013 is als volgt:

FINANCIELE VASTE ACTIVA	31-12-2013	31-12-2012
Deelnemingen		
Dudok Wonen B.V.		
Beginwaarde per 1 januari	92.063	98.062
- Resultaat	3.260	-5.999
- Kapitaalstorting	0	0
Eindwaarde per 31 december	**95.323**	**92.063**
Dudok Wonen Holding B.V.		
Beginwaarde per 1 januari	10	11
- Resultaat	-4	-1
- Kapitaalstorting	0	0
Eindwaarde per 31 december	**6**	**10**
Dudok Ontwikkeling B.V.		
Beginwaarde per 1 januari	-10.158	-5.563
- Resultaat	374	-4.595
- Kapitaalstorting	0	0
Eindwaarde per 31 december	-9.784	-10.158
- Voorziening deelneming	9.784	10.158
Eindwaarde per 31 december na voorziening	**0**	**0**
TOTAAL	**95.329**	**92.073**

14.4. Vorderingen (M1112)

14.4.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen (M11122)

VORDERINGEN	31-12-2013	31-12-2012
Groepsmaatschappijen		
Rekeningcourant Dudok Wonen Beheer B.V.	4	2
Rekeningcourant Dudok Ontwikkeling B.V.	5.752	5.927
Rekeningcourant Dudok Ontwikkeling Projecten B.V.	5.649	4.997
	11.405	**10.927**

Vorderingen op groepsmaatschappijen betreffen handelsvorderingen met een kortlopend karakter waarover geen rente in rekening wordt gebracht.

14.5. Eigen vermogen (M1105)

14.5.1 Overige reserves (M11053)

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

EIGEN VERMOGEN	31-12-2013
Overige reserves	
Beginwaarde per 1 januari	544.240
- Resultaat voorgaand boekjaar	-17.420
Eindwaarde per 31 december	**526.820**

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 Dudok Wonen 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	31-12-2013	31-12-2012
Verschil eigen vermogen		
Eigen vermogen volgens enkelvoudige jaarrekening	520.873	526.820
- Bij: voorziening lening Dudok Wonen B.V. - Gooise Woonstichting	7.811	8.552
- Bij: eigen vermogen Gooise Woonstichting	-7.811	-8.552
Eigen vermogen volgens geconsolideerde jaarrekening	**520.873**	**526.820**

14.5.4 Verschil jaarresultaat

EIGEN VERMOGEN	2013	2012
Verschil jaarresultaat		
Resultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	-5.947	-17.420
Voorziening lening Dudok Wonen B.V. - Gooise Woonstichting	-741	8.552
Resultaat Gooise Woonstichting	741	2.177
Resultaat volgens geconsolideerde jaarrekening	**-5.947**	**-6.691**

14.6. Voorzieningen (M1107)

14.6.1 Voorziening deelnemingen (M11075)

VOORZIENINGEN	31-12-2013	31-12-2012
Voorziening deelnemingen		
Dudok Ontwikkeling B.V.		
Beginwaarde per 1 januari	10.158	5.563
- Mutatie	-374	4.595
Eindwaarde per 31 december	**9.784**	**10.158**

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

14.7. Kortlopende schulden (M1116)

14.7.1 Schulden aan groepsmaatschappijen (M11163)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2013	31-12-2012
Schulden aan groepsmaatschappijen		
Rekeningcourant Dudok Wonen B.V.	22.801	19.659
Rekeningcourant Dudok Wonen Holding B.V.	2	0
Rekeningcourant Dudok Wonen Diensten B.V.	3	0
Rekeningcourant Dudok Ontwikkeling Projecten 2 B.V.	93	17
	22.899	**19.675**

Schulden aan groepsmaatschappijen betreffen handelschulden met een kortlopende karakter waarover geen rente in rekening wordt gebracht.

14.8. Accountantshonoraria

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

HONORARIA VAN DE ACCOUNTANT	2013	2012
Uitsplitsing:		
Onderzoek van de jaarrekening	52	81
Andere controleopdrachten	15	9
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0
Andere niet controlediensten	7	17
	74	**107**

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Dudok Wonen 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).

14.9. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

14.9.1 Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2013 € 9,6 miljoen (2012: € 9,7 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2012 : 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de afspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft onderzoek uitgevoerd naar de liquiditeitsrisico's samenhangend met door woningcorporaties gehouden derivatenportefeuilles. Bij een aantal corporaties is vastgesteld dat zij niet beschikken over voldoende buffers om margin calls als gevolg van een eventuele rentedaling op te kunnen vangen. Onzeker is thans of dit risico zal leiden tot aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en hierdoor het obligo opeisbaar kan worden.

14.9.2 Afgeleide financiële instrumenten

Dudok Wonen heeft de volgende afgeleide financiële instrumenten:

Afgeleide financiële instrumenten	
Afgeleide financiële instrumenten	**Aantal**
Renteswaps ('plain vanilla')	4
Lening met embedded derivaat	1

Renteswaps

RENTE DERIVATEN								
Swap nr.	Tegen-partij	Bedrag lening	Rentepercentage		Startdatum	Einddatum	Hedge	Markt-waarde
			Variabel	Vast				
1.	ING	15.000	3mnd Euribor	4,15	3-7-2006	3-7-2017	15.000	-2.087
2.	ING	20.000	3mnd Euribor	4,195	3-7-2006	2-7-2018	20.000	-3.253
3.	ING	25.000	3mnd Euribor	4,52	30-11-2007	30-11-2027	25.000	-6.556
4.	BNG	25.000	3mnd Euribor	2,58	31-3-2010	31-3-2060	25.000	137
		85.000					**85.000**	**-11.759**

De reële waarde van bovenstaande gehedgde rente derivaten (swaps) per 31 december 2013 bedraagt negatief € 11,76 miljoen (2012: € 16,9 miljoen negatief).

Alleen bij swap nummer 4 vindt eventuele marktwaardeverrekening plaats. De swap heeft een CSA waarin een drempel is in opgenomen van € 3,1 miljoen en een minimum transfer bedrag

van € 1,0 miljoen. Dit houdt in dat verrekening plaatsvindt als de swap een markwaarde heeft van meer dan € 4,1 miljoen negatief. Op basis van de marktgegevens en de –omstandigheden per eind 2013 kan worden gesteld, dat bijgestort moet worden onder de BNG swap bij een rentedaling van 57 basispunten (hierbij wordt een rentestand van 2,16% bereikt voor de 50 jaars rente). Er zal dan ca. € 1 miljoen gestort moeten worden bij de BNG. Bij een rentestand van 2% voor 50 jaar zal ca. € 2,2 miljoen gestort moeten worden. In een noodweerscenario dat de rentestand voor 50 jaar een niveau bereikt van 1% zal € 9,7 miljoen gestort moeten worden. Deze bedragen geven globaal het liquiditeitsrisico weer dat wordt gelopen op de swap onder de gemaakte aannames.

RJ-uiting 2013-15 Richtlijn 290 Financiële instrumenten
De op 19 december 2013 uitgebrachte RJ-uiting 2013-15 bevat de aangepaste Richtlijn 290 Financiële instrumenten (2013). De wijzigingen van deze richtlijn worden van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2014. Aanbevolen wordt echter de gewijzigde richtlijn toe te passen met ingang van boekjaar 2013. Indien deze wijziging niet vanaf boekjaar 2013 wordt toepast, dient de rechtspersoon dit te vermelden en daarbij tevens (kwantitatief) aan te geven wat de mogelijke invloed is op de eerstvolgende jaarrekening waarin de wijziging wordt toegepast. Dudok Wonen heeft één lening met embedded derivaat. De Nederlandse Beroeporganisatie van Accountants (NBA) heeft de Raad voor de Jaarverslaggeving gevraagd om nadere leidraden (guidance) inzake embedded rentederivaten, omdat onduidelijkheid kan bestaan of er wel of niet sprake is van nauw verband tussen de economische kenmerken van het embedded derivaat en die van het basiscontract. Gezien dit gegeven vindt Dudok Wonen het van belang inzicht te verschaffen van het mogelijke effect op het eigen vermogen.

Lening met embedded derivaat

Dudok Wonen heeft één lening met een zogeheten embedded derivaat. Deze lening is groot € 25 miljoen en het embedded derivaat betreft een afspraak met betrekking tot een renteherziening in 2023, waarbij de geldgever de keuze heeft voor een afgesproken vaste rente of variabele rente. Kiest de geldgever voor de variabele rente, dan mag Dudok Wonen overgaan tot volledige aflossing van de lening zonder boeterente of kosten. De wijziging in RJ290 ziet met name op de vraag of al dan niet sprake is van nauwe verbondenheid tussen de lening en het embedded derivaat. Indien geen sprake is van nauwe verbondenheid, dan moeten derivaat en lening ten behoeve van de verslaglegging worden gescheiden en separaat worden gewaardeerd.

Dudok Wonen is, op basis van de thans beschikbare informatie, de algemene economische kenmerken en de afwezigheid van specifieke leidraden (guidance), van mening dat sprake is van nauwe verbondenheid.

Het risico is aanwezig dat op basis van nog te verschijnen nadere leidraden met betrekking tot de huidige regelgeving geconcludeerd wordt dat sprake is van een af te scheiden en separaat te waarderen derivaat en lening. De waarderingsgrondslag is geamortiseerde kostprijs, dan wel lagere marktwaarde. Berekend op basis van de huidige inzichten bedraagt in dat geval het effect op het eigen vermogen € 3,2 miljoen negatief per 31 december 2013.

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 €14,5 miljoen (2012: € 22 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 2014 wordt becijferd op € 804 (2013: € 916).

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 2013 € 5.748 tegen € 4.979 ultimo 2012. Op basis van de eigendomsverhouding bedraagt het aandeel van Dudok Wonen in deze reservefondsen € 4.378 ultimo 2013 tegen € 3.890 ultimo 2012.

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 bruidschatten voor de komende jaren circa € 1,3 miljoen bedragen.

14.9.6 Leaseverplichtingen

Dudok Wonen is met Athlon Car Lease te Nieuwegein leaseverplichtingen aangegaan voor een grootdeel van haar wagenpark. De verplichting voor 2014 bedraagt € 60. De restant contractuele verplichting bedraagt over de periode 2015-2016 circa € 59 (totaal € 119).

Daarnaast maakt Dudok Wonen gebruik van Business Lease. De verplichting voor 2014 bedraagt € 21. De restant contractuele verplichting bedraagt over de periode 2015-2016 circa € 30 (totaal € 51).

14.9.7 Aansprakelijkheidsverplichtingen

Dudok Wonen is met betrekking tot het belang van Dudok Ontwikkeling Projecten BV van 50% in VOF Bensdorp-Gewest te Hilversum en 50% in VOF Ten Boom te Huizen hoofdelijk aansprakelijk voor alle schulden van deze VOF. Daarnaast is Dudok Wonen met betrekking tot het belang van Dudok Ontwikkeling Projecten 2 BV van 50% in Anthony Fokkerweg Hilversum VOF te Hilversum 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 Dudok Wonen het terugkooprecht heeft.

TERUGKOOPRECHT VERKOCHTE WONINGEN		
Verkoopproduct	Aantal 2013	Aantal 2012
Koop Goedkoop	700	587
Kopen naar Wens	385	376
Vrije verkoop	14	0
	1.099	**963**

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

14.9.9 Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

De Dudok Wonen vormt met de geel/oranje gearceerde groepsmaatschappijen zoals opgenomen in het organisatieschema (paragraaf 4.5) een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en voor de omzetbelasting. Op grond van de

standaardvoorwaarden is Dudok Wonen en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

15. Toelichting op de enkelvoudige winst en verliesrekening

15.1. Resultaat deelnemingen (M1195)

RESULTAAT DEELNEMINGEN	2013	2012
Resultaat deelnemingen		
Dudok Wonen B.V.	3.259	-5.999
Dudok Wonen Holding B.V.	-3	-1
Dudok Ontwikkeling B.V.	374	-4.595
	3.630	**-10.595**

Voor nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 14.3.1.

Hilversum, 26 mei 2014
Stichting Dudok Wonen

Directeur-bestuurder,

De Raad van Commissarissen

Dudok Wonen
Larenseweg 32
Hilversum

16. Overige Gegevens

16.1. Voorstel resultaatbestemming

Voorstel resultaatbestemming is om het resultaat ter grootte van negatief € 5,9 miljoen ten laste van de overige reserves van Dudok Wonen te brengen.

16.2. 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.

16.3. 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 2013 van Stichting Dudok Wonen te Hilversum gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2013 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2013 met de toelichting, waarin 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 in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met de bepalingen inzake het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad

voor de Jaarverslaggeving. Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT. Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van die WNT-eisen van financiële rechtmatigheid mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

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

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

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan alsmede voor de naleving van de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze 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, de gebruikte WNT-eisen van financiële rechtmatigheid en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

Oordeel
Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Dudok Wonen per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing WNT.

Voorts zijn wij van oordeel dat de jaarrekening 2013 in alle van materieel belang zijnde aspecten voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT.

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

jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Amstelveen, 26 mei 2014
KPMG Accountants N.V.

K.G.P. Tegel RA