

Jaarrekening

# **Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie**

**Verslagjaar 2014**



PricewaterhouseCoopers  
Accountants N.V.  
Uitsluitend voor  
identificatiedoeleinden

## Inhoud

Geconsolideerde Jaarrekening.....	3
1 Geconsolideerde balans per 31 december 2014.....	4
2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014 .....	6
3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2014.....	7
4 Algemene toelichting.....	9
5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva.....	13
6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	26
7 Financiële instrumenten en risicobeheersing.....	30
8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling.....	33
9 Toelichting op de geconsolideerde balans.....	35
10 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.....	52
11 Overige informatie.....	61
Enkelvoudige Jaarrekening .....	65
12 Enkelvoudige balans per 31 december 2014 .....	66
13 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2014.....	68
14 Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening .....	69
15 Verklaring van het bestuur en de Raad van Commissarissen .....	73
Overige gegevens .....	74
16 Statutaire resultaatbestemming.....	75
17 Voorstel resultaatbestemming .....	75
18 Gebeurtenissen na balansdatum.....	75
19 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	75

## Geconsolideerde jaarrekening

## 1 Geconsolideerde balans per 31 december 2014

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

<b>ACTIEF</b>	Ref.	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
<b>Vaste activa</b>			
Materiële vaste activa	9.1		
Sociaal vastgoed in exploitatie		809.211	782.272
Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		7.343	12.415
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie		8.340	7.305
		<u>824.894</u>	<u>801.992</u>
Vastgoedbeleggingen	9.2		
Commercieel vastgoed in exploitatie		34.013	33.788
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		70.298	75.462
Vastgoedbelegging in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		3.278	5.416
		<u>107.589</u>	<u>114.666</u>
Financiële vaste activa	9.3		
Latente belastingvorderingen		18.116	14.095
Leningen u/g		1.071	1.050
Overige effecten		4.662	4.986
Te vorderen BWS-subsidies		73	101
Overige vorderingen		1.287	280
		<u>25.209</u>	<u>20.512</u>
 Subtotaal vaste activa		<u>957.692</u>	<u>937.170</u>
 <b>Vlottende activa</b>			
Voorraden	9.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		9.629	6.760
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		-	2.000
Overige voorraden		349	344
		<u>9.978</u>	<u>9.104</u>
 Onderhanden projecten	9.5	<u>-</u>	<u>50</u>
Vorderingen	9.6		
Huurdebiteuren		811	742
Gemeenten		191	457
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.635	7.478
Overige vorderingen		781	1.413
Overlopende activa		247	673
		<u>3.665</u>	<u>10.763</u>
 Liquide middelen	9.7	<u>13.139</u>	<u>8.116</u>
 Subtotaal vlottende activa		<u>26.782</u>	<u>28.033</u>
 <b>Totaal</b>		<u>984.474</u>	<u>965.203</u>

<b>PASSIEF</b>	Ref.	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
<b>Groepsvermogen</b>	9.8	<u>333.683</u>	<u>292.387</u>
<b>Egalisatierekening BWS</b>	9.9	-	10
<b>Voorzieningen</b>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	9.10	3.774	7.499
Voorziening latente belastingverplichting		17.194	13.500
Overige voorzieningen		<u>4.621</u>	<u>5.270</u>
		<u>25.589</u>	<u>26.269</u>
<b>Schulden</b>			
<b>Langlopende schulden</b>	9.11		
Schulden/leningen overheid		12.473	13.171
Schulden/leningen kredietinstellingen		503.943	521.617
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV		72.817	76.841
Overige schulden		<u>20.420</u>	<u>14.268</u>
		<u>609.652</u>	<u>625.897</u>
<b>Kortlopende schulden</b>	9.12		
Schulden aan gemeenten		-	13
Schulden aan kredietinstellingen		-	1.461
Schulden aan leveranciers		740	2.345
Onderhanden projecten		176	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.418	4.361
Overige schulden		547	539
Overlopende passiva		<u>11.669</u>	<u>11.922</u>
		<u>15.550</u>	<u>20.641</u>
<b>Subtotaal schulden</b>		<u>625.202</u>	<u>646.538</u>
<b>Totaal</b>		<u>984.474</u>	<u>965.203</u>

## 2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014

(x € 1.000)

	Ref.	2014	2013
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Huuropbrengsten	10.1	86.645	83.237
Opbrengsten servicecontracten	10.2	1.427	1.374
Overheidsbijdragen	10.3	10	12
Wijzigingen voorraad vg bestemd voor verkoop en oh projecten	10.4	270	918
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	10.5	13.625	7.456
Geactiveerde productie tbv eigen bedrijf	10.6	875	941
Overige bedrijfsopbrengsten	10.7	1.030	990
		<u>103.882</u>	<u>94.927</u>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Afschrijvingen op materiële vaste activa	10.8	-31.825	-37.944
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.9	13.224	-72.941
Lonen en salarissen	10.10	-7.134	-7.168
Sociale lasten	10.11	-1.124	-1.070
Pensioenlasten	10.12	-1.370	-1.404
Onderhoudslasten	10.13	-15.279	-14.165
Leefbaarheid	10.14	-321	-2.136
Lasten servicecontracten	10.15	-1.318	-1.419
Saneringssteun	10.16	-2.869	-3.174
Verhuurdersheffing	10.16	-7.948	-309
Overige bedrijfslasten	10.16	-10.251	-13.455
		<u>-66.216</u>	<u>-155.185</u>
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	10.17	<u>24</u>	<u>-6.893</u>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	10.18	-6.281	3.440
Andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	10.19	291	906
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.20	-21.861	-22.262
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<u>-27.852</u>	<u>-17.916</u>
<b>Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>		<u><b>9.838</b></u>	<u><b>-85.068</b></u>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	10.21	326	-3.398
Resultaat deelnemingen	10.22	11	-347
<b>Groepsresultaat na belastingen</b>		<u><b>10.176</b></u>	<u><b>-88.813</b></u>

### 3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2014

(directe methode x € 1.000)

	Ref.	2014	2013
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>			
Ontvangsten van huurders	10.1	88.849	84.375
Ontvangsten overige	10.7	1.573	1.874
		<u>90.422</u>	<u>86.249</u>
Betalingen aan werknemers	10.10	-10.062	-10.301
Betalingen aan leveranciers onderhoud	10.13	-16.251	-18.382
Betalingen uit hoofde van servicekosten	10.15	-1.574	-1.331
Betalingen uit hoofde van zakelijke lasten	10.16	-5.441	-4.505
Betalingen uit hoofde van leefbaarheid	10.14	-304	-1.923
Betalingen uit hoofde van sector specifieke heffing	10.16	-2.869	-3.174
Betalingen uit hoofde van verhuurdersheffing	10.16	-7.948	-309
Betalingen overige	10.16	-4.317	-4.899
		<u>-48.766</u>	<u>-44.824</u>
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>		<u>41.656</u>	<u>41.425</u>
Ontvangen interest	10.19	258	310
Betaalde interest	10.20	-22.035	-22.583
Betaalde/ontvangen winstbelasting	10.21	2.363	-3.516
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		<u>22.242</u>	<u>15.636</u>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>			
Investerings in materiële vaste activa	9.1	-36.942	-56.767
Desinvesteringen mva a.g.v. verkoop bestaand bezit	9.1	39.361	31.522
Investerings in financiële vaste activa	9.3	-374	-832
Desinvesteringen financiële vaste activa	9.3	569	256
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		<u>2.614</u>	<u>-25.821</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe leningen)	9.11	35.000	58.234
Aflossing langlopende schulden	9.11	-45.271	-43.763
Overschot saldo terugstorten op var hoofdsom leningen	9.11	-8.100	-16.000
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		<u>-18.371</u>	<u>-1.529</u>
<i>Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar</i>		<u><b>6.485</b></u>	<u><b>-11.714</b></u>

De toename van de geldmiddelen in het boekjaar sluit als volgt aan op de mutatie in de balanspost liquide middelen:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Stand per 1 januari</i>		
Deposito's	-	291
Rekening courant banken	6.654	18.163
Kortlopende schuld kredietinstellingen	-2	-89
Kas	1	3
	<hr/> 6.653	<hr/> 18.368
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Deposito's	-	-291
Rekening courant banken	6.482	-11.509
Kortlopende schuld kredietinstellingen	2	87
Kas	1	-2
	<hr/> 6.485	<hr/> -11.715
<i>Stand per 1 januari</i>		
Rekening courant banken	13.136	6.654
Kortlopende schuld kredietinstellingen	-	-2
Kas	2	1
	<hr/> 13.138	<hr/> 6.653



## 4 Algemene toelichting

### 4.1 Algemeen

Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft specifieke toelating in de regio Noord-Holland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woonwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. De statutaire vestigingsplaats is Schagen. De feitelijke vestigingsplaatsen zijn: Geldelozeweg 41 te Hoorn (bestuurlijk centrum en backoffice), Laanplein 3 te Schagen, Kraggeveenstraat 5 te Purmerend en Nieuwe Zijds Burgwal 34 te Monnickendam (klantenservice en woondiensten). De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

### 4.2 Groepsverhoudingen

Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie staat aan het hoofd van de groepsmaatschappijen. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over Wooncompagnie wordt hiermee bedoeld Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

### 4.3 Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Wooncompagnie en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover zij de centrale leiding heeft. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op balansdatum.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in entiteiten voor zover op grond van een overeenkomst tot samenwerking de zeggenschap door de participanten gezamenlijk wordt uitgeoefend. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn voor consolidatiedoeleinden waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Wooncompagnie. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst- en verliesrekening is van wijziging van de grondslagen afgezien.

In de consolidatie zijn de volgende (groeps)maatschappijen begrepen:

- Wooncompagnie Beheer B.V. te Hoorn (100%-belang);
- Wooncompagnie Holding B.V. te Schagen (100%-belang);
- Bouwcompagnie Project B.V. te Schagen (100%-belang);
- Wooncompagnie Ontwikkeling B.V. te Hoorn (100%-belang);
- Vof Polderkamer te Haarlem (Wooncompagnie Ontwikkeling B.V. 50%-belang);
- AWM Energie B.V. te Monnickendam (100%-belang).

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

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

#### 4.4 Fusiegrondslagen

Wooncompagnie is op 1 juli 2014 door middel van een juridische fusie samengegaan met Algemene Woningbouwstichting Monnickendam (AWM). Bij deze fusie was Wooncompagnie de verkrijgende instelling en was laatstgenoemde corporatie de verdwijnende instelling. Ten gevolge van de fusie heeft Wooncompagnie onder algemene titel het gehele vermogen van de verdwijnende instelling verkregen. De financiële gegevens van de gefuseerde instellingen zijn verwerkt als een samensmelting van belangen. De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten zijn samengevoegd alsof de fusie al per 1 januari 2014 plaatsvond.

De waarderingsgrondslagen en winstbepalingsgrondslagen van de nieuwe organisatie zijn gebaseerd op de door Wooncompagnie toegepaste grondslagen. De geharmoniseerde grondslagen zijn verwerkt als een stelselwijziging en rechtstreeks in het beginvermogen van 1 januari 2014 gemuteerd.

De vergelijkende cijfers over 2013 zijn gebaseerd op financiële gegevens van de beide instellingen op basis van de jaarrekeningen 2013. De effecten van de stelselwijziging in verband met de harmonisatie van grondslagen op het eigen vermogen per 1 januari 2014 zijn als volgt aan te geven:

Eigen vermogen per 31 december 2013 (x € 1.000):	
Wooncompagnie	299.244
Algemene Woningbouwstichting Monnickendam	-6.109
Effecten harmonisatie:	
• uitgangspunten bedrijfswaarde	-7.120
• correctie resultaat AWM Energie BV 2013	-748
Eigen vermogen per 1 januari 2014:	<u>285.267</u>

De uitgangspunten van AWM m.b.t. de bedrijfswaarde zijn aangepast aan de uitgangspunten van Wooncompagnie. De belangrijkste wijzigingen zijn:

	Uitgangspunten AWM:	Uitgangspunten Wooncompagnie:
Economische parameters:	Prijsinflatie 2014: 1,5% opbouwend naar 2% in 2019	Prijsinflatie 2014: 2,75%, 2015 e.v.: 2,00%
Mutatiegraad:	6%	5%
Huurbeleid jaarlijkse huurverhoging:	Inkomensafhankelijke huurverhoging	Inflatievolgend
Huurderving	2014 t/m 2017: 0,50%, 2018 e.v.: 1,00%	2014: 1,25%, 2015 e.v.: 1,00%
Streefhuurbeleid:	Plusminus 74% voor zelfstandige huurwoningen	Gebied Purmerend 70% energielabel A t/m D 65% energielabel E t/m H

De correctie van het resultaat Energie BV 2013 is het gevolg van diverse aanpassingen, die vooral betrekking hadden op de waardering van activa, in de concept jaarrekening 2013 van Energie BV. Ten tijde van het samenstellen van de jaarrekening 2013 van AWM was de definitieve jaarrekening van Energie BV nog niet gereed.

De volgende bedragen aan activa en passiva zijn door elk van de fusiepartners ingebracht per 1 januari 2014 (gebaseerd op de geharmoniseerde grondslagen):

	Wooncompagnie x € 1.000	AWM x € 1.000
Materiële vaste activa	850.261	59.278
Financiële vaste activa	18.150	3.744
Vlottende activa	25.363	2.669
<b>Totaal activa</b>	<b>893.774</b>	<b>65.691</b>
Eigen vermogen	299.244	-13.977
Voorzieningen	23.272	7.453
Langlopende schulden	556.835	65.998
Vlottende passiva	14.423	6.218
<b>Totaal passiva</b>	<b>893.774</b>	<b>65.691</b>

#### 4.5 Acquisities en desinvesteringen van groepsmaatschappijen

Vanaf de overnamedatum worden de resultaten en de identificeerbare activa en passiva van de overgenomen vennootschap opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. De overnamedatum is het moment dat overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend op de desbetreffende vennootschap. De verkrijgingsprijs bestaat uit het geldbedrag of het equivalent hiervan dat is overeengekomen voor de verkrijging van de overgenomen onderneming vermeerderd met eventuele direct toerekenbare kosten. Indien de verkrijgingsprijs hoger is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva wordt het meerdere als goodwill geactiveerd onder de immateriële vaste activa. Indien de verkrijgingsprijs lager is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva, dan wordt het verschil (negatieve goodwill) als overlopende passiefpost opgenomen. De maatschappijen die in de consolidatie betrokken zijn, blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht; deconsolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen.

#### 4.6 Stelselwijzigingen

Indien een wijziging wordt doorgevoerd in een of meer grondslagen en regels voor het opmaken van de jaarrekening dient verwerking met terugwerkende kracht plaats te vinden, tenzij de relevante regelgeving anders voorschrijft of toelaat.

Bij verwerking van de effecten van een stelselwijziging via het eigen vermogen moeten de vergelijkende cijfers worden aangepast aan de gewijzigde grondslagen, tenzij aanpassing van de vergelijkende cijfers praktisch niet uitvoerbaar is.

In dat geval moet de reden van het niet-aanpassen van de vergelijkende cijfers worden vermeld en de aard van de aanpassing indien deze wel had plaatsgevonden.

In het boekjaar 2014 hebben, naast de stelselwijziging in verband met de fusie (zie paragraaf 4.4), geen stelselwijzigingen plaatsgevonden.

#### 4.7 Schattingswijzigingen

In het boekjaar 2014 hebben geen schattingswijzigingen plaatsgevonden.

#### 4.8 Presentatiewijziging

In het boekjaar 2014 heeft de volgende presentatiewijziging plaatsgevonden met betrekking tot de latente belastingvorderingen en -verplichtingen:

In afwijking van 2013 zijn de debet-en creditposten met betrekking tot de langlopende schulden (disagio/agio) en de derivaten gesaldeerd. Vóór saldering was de verdeling als volgt:

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Latente belastingvorderingen</b>		
Langlopende schulden (disagio)	2.118	2.373
Derivaten	5.105	3.567
	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Voorzieningen latente belastingverplichting</b>		
Langlopende schulden (disagio)	94	150
Derivaten	1.147	1.232

Na saldering worden de betreffende posten als volgt onder financiële vaste activa gepresenteerd:

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Langlopende schulden (disagio)	2.025	2.223
Derivaten	3.958	2.335

Daarnaast berekende AWM een belastinglatentie met betrekking tot de zogenaamde ‘verkoopvijver’. Aangezien dit niet conform de waarderingsgrondslagen is die Wooncompagnie hanteert, is er een bedrag ad € 34.000 vrij komen te vallen ten gunste van het resultaat.

#### **4.9 Schattingen**

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Wooncompagnie zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in hoofdstuk 8 of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

## 5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

### 5.1 Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit beheer sociale huursector, Titel 9 Boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

### 5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelsel- en schattingswijzigingen zoals opgenomen in paragraaf 4.6 en 4.7.

### 5.3 Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening wordt naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens rekening gehouden met feitelijke verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

### 5.4 Materiële vaste activa

#### 5.4.1 Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

#### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

### *Verwerking van groot onderhoud*

Wooncompagnie verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering.

### *5.4.2 Sociaal vastgoed in exploitatie*

#### *Typering*

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, 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.

#### *Kwalificatie*

Het beleid van Wooncompagnie is er primair op gericht de sociale vastgoedportefeuille aan te houden voor de doelgroep van beleid. Slechts voor een deel van het sociale vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. Daarmee kwalificeert Wooncompagnie zich als vastgoed beheerder en is de laagste van de vervangingswaarde of de bedrijfswaarde de basis voor de invulling van de actuele waarde.

#### *Waarderingsgrondslag*

Wooncompagnie waardeert haar sociaal vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen de actuele waarde zijnde de laagste van de vervangingswaarde of de bedrijfswaarde onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen.

#### *Na-investeringen*

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

#### *Onderhoud*

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

#### *Componenten*

Binnen het vastgoed worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) en de opstal worden installaties en inventaris onderkend. Van een afzonderlijke component is sprake indien deze component meer dan 10% uitmaakt van de waarde van het actief en/of indien de afschrijvingslast (als gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzichte van de opstal) meer dan 10% afwijkt van de situatie dat geen component zou zijn onderkend.

#### *Bepaling bedrijfswaarde*

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognoseerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

Uitgangspunten	Jaarrekening 2014	Jaarrekening 2013
Moment van disconteren	Medio numerando	Medio numerando
Disconteringsvoet	5,25%	5,25%
Parameter huurstijging	2015: 1,00%, 2016: 1,25% en va 2017: 2,00%	2014: 2,75% en va 2015: 2,00%
Parameter prijsinflatie	2015: 1,25% en va 2016: 2,00%	2014: 2,75% en va 2015: 2,00%
Parameter beheerkosten	2015: 1,50% 2016: 1,95% 2017: 2,27% 2018: 2,49% en va 2019: 3,00%	2014: 1,50% 2015: 1,95% 2016: 2,27% 2017: 2,49% en va 2018: 3,00%
Parameter bouwkosten	2015: 1,50% 2016: 1,95% 2017: 2,27% 2018: 2,49% en va 2019: 3,00%	2014: 1,50% 2015: 1,95% 2016: 2,27% 2017: 2,49% en va 2018: 3,00%
Parameter onderhoud	2015: 1,50% 2016: 1,95% 2017: 2,27% 2018: 2,49% en va 2019: 3,00%	2014: 1,50% 2015: 1,95% 2016: 2,27% 2017: 2,49% en va 2018: 3,00%
Parameter marktindex	2015: 1,25% en va 2016: 2,00%	2014: -/-2,00% en va 2015: 2,00%
Huurderving	2015 t/m 2017: 1,25% per jaar en va 2018: 1% per jaar	2014: 1,25% per jaar en va 2015: 1% per jaar
	Bij sloop: sloopjaar -/-1: 95% sloopjaar -/-2: 80% sloopjaar -/-3: 60% sloopjaar -/-4: 40% sloopjaar -/-5: 20%	Bij sloop: sloopjaar -/-1: 95% sloopjaar -/-2: 80% sloopjaar -/-3: 60% sloopjaar -/-4: 40% sloopjaar -/-5: 20%
Huurharmonisatie	Op basis van mutatiegraad (5%) voor 5 jaar.	Op basis van mutatiegraad (5%) voor 5 jaar.
Levensduur	Geactualiseerde levensduur per complex rekening houdend met SPB. De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen (variërend van 1 tot 50 jaar) (voorgaand jaar: van 1 tot 50 jaar), indien er geen (intern) sloopbesluit is genomen, een minimum levensduur van 15 jaar.	Geactualiseerde levensduur per complex rekening houdend met SPB. De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen (variërend van 1 tot 50 jaar) (voorgaand jaar: van 1 tot 50 jaar), indien er geen (intern) sloopbesluit is genomen, een minimum levensduur van 15 jaar.
Bedrijfslasten	Zakelijke lasten worden op complexniveau toegerekend en voor de overige bedrijfslasten worden enkel de direct toe te rekenen vastgoedkosten meegenomen.	Zakelijke lasten worden op complexniveau toegerekend en voor de overige bedrijfslasten worden enkel de direct toe te rekenen vastgoedkosten meegenomen.
Onderhoudskosten	Op complexniveau ingerekend cf. de meerjarenonderhoudsbegroting, minus de geactiveerde onderhoudskosten bij levensduurverlening i.c.m. huurverhoging. Laatste vijf jaar voor einde exploitatie geen planmatig onderhoud.	Op complexniveau ingerekend cf. de meerjarenonderhoudsbegroting, minus de geactiveerde onderhoudskosten bij levensduurverlening i.c.m. huurverhoging. Laatste vijf jaar voor einde exploitatie geen planmatig onderhoud.
Verkopen	Geprognosticeerde verkopen op basis van de meerjarenbegroting voor 5 jaar. Totaal zijn 3.969 woningen bestemd voor verkoop. Uitgangspunt is 110 verkopen 2015 en 55 verkopen per jaar vanaf 2016.	Geprognosticeerde verkopen op basis van de meerjarenbegroting voor 5 jaar. Totaal zijn 4.088 woningen bestemd voor verkoop. Uitgangspunt is verkoop 50 woningen per jaar.

Uitgangspunten	Jaarrekening 2014	Jaarrekening 2013
Restwaarde	10% WOZ-waarde ingevolge de laatst bekende OZB beschikking geïndexeerd met prijsindex. Onder aftrek van sloopkosten (€ 5.000 per vhe) en uitplaatsings-kosten voor woonegelegenheden (€ 5.000 per woonegelegenheden).	10% WOZ-waarde ingevolge de laatst bekende OZB beschikking geïndexeerd met prijsindex. Onder aftrek van sloopkosten (€ 5.000 per vhe) en uitplaatsings-kosten voor woonegelegenheden (€ 5.000 per woonegelegenheden).
Verhuurdersheffing	In de Wet Maatregelen Woningmarkt zijn de tarieven voor 2015 t/m 2017 opgenomen. Deze bedragen respectievelijk € 4,49, € 4,91 en € 5,36 per € 1.000 WOZ waarde voor alle woonegelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De verhuurdersheffing is voor de jaren 2015 t/m 2017 ingerekend in de bedrijfswaarde op basis van genoemde percentages. Voor de periode ná 2017 is uitgegaan van gelijkblijvend tarief plus inflatie. Voor de mutatie in de WOZ waarde is aangesloten bij het door het WSW afgegeven perspectief.	In de Wet Maatregelen Woningmarkt zijn de tarieven voor 2014 t/m 2017 opgenomen. Deze bedragen respectievelijk € 3,81, € 4,49, € 4,91 en € 5,59 per € 1.000 WOZ waarde voor alle woonegelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De verhuurdersheffing is voor de jaren 2014 t/m 2017 ingerekend in de bedrijfswaarde op basis van genoemde percentages. Voor de periode ná 2017 is uitgegaan van gelijkblijvend tarief plus inflatie. Voor de mutatie in de WOZ waarde is aangesloten bij het door het WSW afgegeven perspectief.
Heffing CFV en vennootschapsbelasting	De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.	De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

#### *Herwaardering*

Het per saldo positieve verschil tussen de bedrijfswaarde van een complex enerzijds en de boekwaarde die dat complex zou hebben gehad bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen anderzijds, wordt als ongerealiseerde herwaardering (hierna aangeduid als 'herwaarderingsreserve') toegevoegd aan het eigen vermogen. Een per saldo negatief verschil komt ten laste van het resultaat. Positieve en negatieve verschillen op verschillende complexen worden hierbij niet gesaldeerd.

#### *Mutaties in bedrijfswaarde*

Mutaties in de bedrijfswaarde van een complex worden als volgt verwerkt:

- Bij een waardestijging: als een ongerealiseerde waardestijging ten gunste van het eigen vermogen (herwaardering) indien en voor zover de bedrijfswaarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies;
- Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor het betreffende complex op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies.

#### *Bijzondere waardeverminderversliezen*

Wooncompagnie beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde.

Bijzondere waardeverminderversliezen worden ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfslasten als 'Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille'.



#### *Terugname van bijzondere waardevermindering*

Indien wordt vastgesteld dat een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering niet meer bestaat of is afgenomen wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief was verantwoord. Het verschil in boekwaarde van het actief direct voor herbeoordeling van de bijzondere waardevermindering en direct na deze herbeoordeling wordt als terugname van eerdere afwaardering ten gunste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfskosten als 'Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille'.

#### *Afschrijvingen*

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden. Over terreinen wordt niet afgeschreven.

#### *5.4.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie*

##### *Typering*

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie niet zijnde een vastgoedbelegging.

##### *Waarderingsgrondslag*

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering.

##### *Bijzondere waardevermindering*

Wooncompagnie beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien de aldus bepaalde actuele waarde lager is dan de tot dat moment geactiveerde kosten wordt een bijzondere waardevermindering verwerkt indien en voor zover deze waardevermindering niet wordt gecompenseerd door een ongerealiseerde herwaardering van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het vastgoed in ontwikkeling gaat behoren.

Indien en voor zover de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van het vastgoed in ontwikkeling, dan wordt het vastgoed in ontwikkeling op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

##### *Herwaardering*

De herwaardering wordt per complex in ontwikkeling bepaald. Het per saldo positieve verschil tussen de actuele waarde van vastgoed in ontwikkeling enerzijds en de boekwaarde die dat complex zou hebben gehad bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen anderzijds, wordt als ongerealiseerde herwaardering (hierna aangeduid als 'herwaarderingsreserve') toegevoegd aan het eigen vermogen. Positieve en negatieve verschillen op verschillende complexen in ontwikkeling worden hierbij niet gesaldeerd.

##### *Afschrijving*

Op vastgoed in ontwikkeling wordt niet afgeschreven. Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

#### *5.4.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie*

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

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

## 5.5 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardeinstijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als 'vastgoedbeleggingen in exploitatie' indien ze beschikbaar zijn voor verhuur. Vastgoedbeleggingen, daaronder begrepen vastgoedbeleggingen in ontwikkeling, worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. De algemene uitgangspunten van Materiële vaste activa zijn ook van toepassing op Vastgoedbeleggingen, tenzij hierna anders is vermeld.

### 5.5.1 Commercieel vastgoed in exploitatie

#### *Typering*

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

#### *Waarderingsgrondslag*

Wooncompagnie waardeert haar commercieel vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen actuele waarde.

#### *Overige uitgangspunten*

De overige uitgangspunten van Sociaal vastgoed in exploitatie uit paragraaf 5.4.2 zijn ook van toepassing op Commercieel vastgoed in exploitatie, met uitzondering van het volgende:

- Als invulling van de actuele waarde geldt niet de bedrijfswaarde maar de reële waarde. De reële waarde is bij Wooncompagnie bepaald op 65% van de WOZ-waarde.

#### *Reële waarde*

De reële waarde die wordt gehanteerd voor de toetsing van een eventuele bijzondere waardevermindering is gebaseerd op de actuele marktsituatie en omstandigheden per balansdatum en geeft de meest waarschijnlijke prijs weer die redelijkerwijs op balansdatum had kunnen worden verkregen. Toetsing van een eventuele bijzondere waardevermindering vindt plaats indien er aanwijzingen zijn dat zich mogelijk een dergelijke waardedaling heeft voorgedaan. Aanwijzingen kunnen zijn: daling van vastgoedprijzen, daling van exploitatieresultaten van vastgoed, mogelijk kortere levensduur dan aanvankelijk geschat, hogere onrendabele investeringen dan aanvankelijk geschat e.d.

Jaarlijks wordt 33 1/3% van het bezit getaxeerd hetgeen betekent dat elk bezit minimaal eens per drie jaren getaxeerd wordt. De taxaties zijn uitgevoerd door externe taxateurs van taxatie-validatie instituten die zijn erkend door de Stichting Taxaties en Validaties (STenV).

### 5.5.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Wooncompagnie heeft in het verleden woningen onder voorwaarden verkocht waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Wooncompagnie kwalificeert deze verkopen als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij Wooncompagnie een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur.

Deze als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).

- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

Wooncompagnie bepaalt de balansposten die betrekking hebben op onroerende zaken verkocht onder voorwaarden op basis van de WOZ-waarde (peildatum 01-01-2013).

Omdat de WOZ-waarde (peildatum 01-01-2013) achterloopt met de marktontwikkelingen heeft Wooncompagnie voorzichtigheidshalve een afslag op de WOZ-waarde doorgevoerd van 2%.

Deze afwaardering van de balansposten, in vergelijking met de waarde gehanteerd vorig jaar, wordt gezien als een schattingswijziging en wordt verwerkt ten laste van het resultaat.

Voor de actief post betekent dit een afwaardering van € 1,85 miljoen ten laste van het resultaat 2014.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Per 31 december 2014 heeft Wooncompagnie 574 woningen verkocht onder voorwaarden uitstaan, inclusief 14 woningen van AWM. In 2013 waren dit 595 woningen, inclusief 14 woningen van AWM.

### 5.5.3 Vastgoedbelegging in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

#### *Typering*

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde een vastgoedbelegging.

#### *Waarderingsgrondslag*

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering.

Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde.

#### *Bijzondere waardevermindering*

Wooncompagnie beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien de aldus bepaalde actuele waarde lager is dan de tot dat moment geactiveerde kosten wordt een bijzondere waardevermindering verwerkt indien en voor zover deze waardevermindering niet wordt gecompenseerd door een ongerealiseerde herwaardering van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het vastgoed in ontwikkeling gaat behoren.

Indien en voor zover de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van het vastgoed in ontwikkeling, dan wordt het vastgoed in ontwikkeling op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

#### *Herwaardering*

De herwaardering wordt per complex in ontwikkeling bepaald. Het per saldo positieve verschil tussen de actuele waarde van vastgoed in ontwikkeling enerzijds en de boekwaarde die dat complex zou hebben gehad bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen anderzijds, wordt als ongerealiseerde herwaardering (hierna aangeduid als ‘herwaarderingsreserve’) toegevoegd aan het eigen vermogen. Positieve en negatieve verschillen op verschillende complexen in ontwikkeling worden hierbij niet gesaldeerd.

## 5.6 Financiële vaste activa

### 5.6.1 *Te vorderen BWS-subsidies*

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

### 5.6.2 *Leningen u/g*

Deze leningen U/G worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden deze leningen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Ook transactiekosten worden verwerkt in de eerste waardering en als onderdeel van de effectieve rente ten laste van het resultaat gebracht.

Bijzondere waardeverminderingen worden in mindering gebracht op de geamortiseerde kostprijs en direct verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

### 5.6.3 *Deelnemingen waarvan invloed van betekenis kan worden uitgeoefend*

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

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

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

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

### 5.6.4 *Andere deelnemingen*

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

### 5.6.5 *Beleggingen*

Wooncompagnie is aandeelhouder van Woningnet NV. De belegging wordt gewaardeerd tegen aankoopprijs dan wel lagere marktwaarde. De financiële instrumenten zijn gewaardeerd tegen de (geamortiseerde) kostprijs.

### 5.6.6 *Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa*

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Wooncompagnie op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Wooncompagnie de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

#### 5.6.7 Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

#### 5.6.8 Latente belastingvordering

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

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

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

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Belastinglatenties worden nominaal gewaardeerd.

## 5.7 Voorraden

### 5.7.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

### 5.7.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek.

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

### 5.7.3 Onderhoudsmaterialen

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen, onder toepassing van de FiFo-methode of lagere opbrengstwaarde.

## 5.8 Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst). Indien van toepassing, worden hierop de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen in mindering gebracht. Indien het saldo van alle onderhanden projecten negatief is, worden onderhanden projecten gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

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

## 5.9 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Na eerste verwerking worden de vorderingen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

## 5.10 Liquide middelen

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

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

## 5.11 Egalisatierekening

De rechten op exploitatiesubsidies vallend binnen het regime van het Besluit Woninggebonden Subsidies worden verantwoord in het jaar van ontstaan. De bijdragen worden jaarlijks ten gunste van het resultaat gebracht overeenkomstig de jaarlijkse voorgecalculeerde tekorten van de betreffende exploitaties.

## 5.12 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

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.

#### *5.12.1 Voorziening onrendabele investeringen*

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.

#### *5.12.2 Voorziening overdracht erfpachtgronden*

In 2008 heeft Wooncompagnie enkele gronden, die in erfpacht waren, in eigendom verkregen. Bij de overdracht is overeengekomen dat Wooncompagnie een bijdrage van € 150.000 levert aan een jeugdbibliotheek en een bedrag van € 191.000 beschikbaar stelt voor nader te benoemen investeringen in leefbaarheidsprojecten. De bijdrage voor de jeugdbibliotheek is inmiddels voldaan, van het bedrag van € 191.000 is in 2014 de laatste termijn van € 45.451 voldaan.

#### *5.12.3 Voorziening jubilea-uitkeringen*

De voorziening bestaat uit de toekomstige verplichtingen (5 jaar) uit hoofde van jubilea-uitkeringen.

#### *5.12.4 Voorziening loopbaanbudget*

Vanaf 1 januari 2010 heeft de werknemer recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Indien de werknemer op 1 januari 2010 een dienstverband heeft van 5 jaar of langer, heeft hij/zij recht op een budget van € 4.500. Voor dit bedrag is een voorziening gevormd.

#### *5.12.5 Voorziening garantieverplichtingen*

De voorziening voor garantieverplichtingen heeft betrekking op mogelijke verplichtingen en lopende procedures ter zake van opgeleverde werken.

#### *5.12.6 Voorziening Brede School IJpendam*

De voorziening betreft een vooruitbetaling van huur voor 40 jaar door de gemeente Waterland. Ieder jaar valt de jaarhuur vrij ten gunste van de huuropbrengsten.

#### *5.12.7 Voorziening woonrecht Zorgeloos Wonen*

Het woonrecht Zorgeloos wonen is een koopconstructie, waarbij de verkopers minder opbrengsten voor hun woning kregen en in ruil hiervoor geen (of minder) huur hoeven te betalen voor hun woning die ze nu huren. Ook hier vallen de jaarlijkse huuropbrengsten vrij ten gunste van het exploitatieresultaat.

### **5.13 Langlopende schulden**

Schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

#### **5.14 Kortlopende schulden**

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

#### **5.15 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen**

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

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

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

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Belastinglatenties worden nominaal gewaardeerd.

#### **5.16 Operationele leasing**

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Wooncompagnie ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

#### **5.17 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)**

De waardering van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') geschiedt tegen geamortiseerde kostprijs. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financieel instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast of niet.

Wooncompagnie past hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door Wooncompagnie gedocumenteerd. Wooncompagnie stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit kan gebeuren door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrumenten de afgedekte positie.



*Afgeleide financiële instrumenten met een niet-beursgenoteerde onderliggende waarde waar geen hedge accounting voor wordt toegepast*

Deze afgeleide financiële instrumenten worden gewaardeerd tegen kostprijs, na een eerste waardering tegen reële waarde. De waardeveranderingen worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord bij overdracht aan een derde of bij een waarde lager dan de kostprijs.

*Afgeleide financiële instrumenten die worden gewaardeerd tegen kostprijs en waarop kostprijs hedge-accounting wordt toegepast*

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent het volgende:

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd;
- Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans verwerkt wordt, wordt het hedge-instrument niet opnieuw gewaardeerd.

Wooncompagnie past kostprijs hedge-accounting toe voor de renteswaps die ervoor zorgen dat bepaalde variabel rentende schulden worden omgezet in vastrentende leningen. Het ineffectieve deel van de waardeverandering van de renteswaps wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de financiële baten en lasten.

## **6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat**

### **6.1 Algemeen**

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

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

#### *6.1.1 Opbrengstverantwoording algemeen*

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

#### *6.1.2 Bijzondere posten*

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

### **6.2 Bedrijfsopbrengsten**

#### *6.2.1 Huuropbrengsten*

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2014 bedroeg dit maximumpercentage 6,5%.

#### *6.2.2 Opbrengsten servicecontracten*

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

#### *6.2.3 Overheidsbijdragen*

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- Vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- Overige overheidsbijdragen.

Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen is de bijdrage berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.

#### *6.2.4 Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten*

Onder deze post worden de wijzigingen opgenomen in de posten Vastgoed bestemd voor de verkoop (opgenomen onder de Voorraden) en Onderhanden projecten. Bij realisatie van een verkoop wordt de boekwaarde direct voorafgaand aan de verkoop teruggenomen op deze regel.

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

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

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

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

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

#### 6.2.5 *Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille*

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Boekresultaat van als gerealiseerde verkoop gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de bedrijfswaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

#### 6.2.6 *Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf*

De toegerekende interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord.

### 6.3 **Bedrijfslasten**

#### 6.3.1 *Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille*

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie worden gebaseerd op basis van de actuele waarde (vervangingswaarde of lagere bedrijfswaarde).

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op reële waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

#### *6.3.2 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille (Bedrijfslasten)*

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugnemning daarvan. (Mutaties in) bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

#### *6.3.3 Lonen, salarissen en sociale lasten*

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

#### *6.3.4 Pensioenlasten*

Wooncompagnie heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de te vorderen en/of de te betalen bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

#### *6.3.5 Onderhoudslasten*

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

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

#### *6.3.6 Leefbaarheid*

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Wooncompagnie, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

#### *6.3.7 Overige bedrijfslasten*

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

#### *6.3.8 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op reële waarde geactiveerde activa.

#### *6.3.9 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten*

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen.

Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt.

(Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

#### *6.3.10 Rentebaten en rentelasten*

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

#### *6.3.11 Belastingen*

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

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

## 7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Voor derivaten aangegaan na 1 oktober 2012 geldt dat Wooncompagnie zich volgens haar treasurystatuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

### *Prijrisico*

Wooncompagnie loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa Overige effecten en onder vlottende activa Effecten. Wooncompagnie beheerst het marktrisico door classificatie aan te brengen in de portefeuille, en limieten te stellen.

### *Valutarisico*

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

### *Renterisico*

Wooncompagnie loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder financiële vaste activa leningen u/g, effecten en liquide middelen als gevolg van wijzingen in de marktrente. Wooncompagnie maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Wooncompagnie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Wooncompagnie renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt Wooncompagnie een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente.

De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten.

Het WSW beoordeelt corporaties op het renterisico uit de bestaande leningen- en derivatenportefeuille. De norm die het WSW hanteert is 15% van de hoofdsom van de lening portefeuille. Ultimo 2014 bedroeg het maximale renterisico voor Wooncompagnie € 79 miljoen. Deze norm wordt door Wooncompagnie in 2016 overschreden voornamelijk als gevolg van opslagherzieningen op basisrenteleningen, die het WSW met ingang van 2014 voor 50% van de nominale waarde bij het totaal risico inrekenen en door renteconversies. Wooncompagnie zal de overschrijding van de norm oplossen.

### *Kredietrisico*

Wooncompagnie heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten en effecten. Wooncompagnie maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt periodiek gemonitord.

### *Liquiditeitsrisico*

Per balansdatum was geen sprake van een bankschuld en was het kredietlimiet onbenut.

Per 31 december 2014 beschikt Wooncompagnie over een borgingsplafond van € 540 miljoen.

Het saldo van de door het WSW geborgde leningen bedraagt € 514 miljoen (waarvan 12 miljoen variabele hoofdsom niet is volgestort). Per saldo beschikt Wooncompagnie over € 26 miljoen borgingsruimte. Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Wooncompagnie zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico van Wooncompagnie per balansdatum zijn als volgt:

<u>Verplichting</u>	<u>31 december 2014</u>
Bankschuld	€ 0 miljoen
Kredietlimiet	€ 0 miljoen
Aflossingsverplichting 2015	€ 26 miljoen
Lopende investeringsverplichtingen	€ 11 miljoen
Lopende onderhoudsverplichtingen	€ 0,8 miljoen
<u>Dekking</u>	
Banksaldi en deposito's	€ 11,7 miljoen
Op te nemen uit leningen met een variabele hoofdsom	€ 12,2 miljoen
Kredietfaciliteiten	€ 8 miljoen
Beschikbaar borgingsruimte WSW	€ 26 miljoen

Daarnaast loopt Wooncompagnie liquiditeit risico uit hoofde van haar derivatenportefeuille als gevolg van 'Mandatory Break Clauses'. In 2013 zijn deze break clauses meer uitgesmeerd, zowel in de tijd als volume, waarmee het risico beter te beheersen is. Het eerstkomende breakrisico is verschoven van 1 juli 2014 naar juli 2019. De negatieve marktwaarde ultimo 2014 van het derivaat waarover een breakrisico in 2019 wordt gelopen bedraagt € 7,6 miljoen.

#### *Risicobeheersing treasury activiteiten*

De treasury-functie bij Wooncompagnie richt zich op het waarborgen van de financiële continuïteit en op het beheersen van financiële risico's. Hierbij vormen het beheer van de leningenportefeuille, de beheersing van renterisico's, de jaarlijkse rentekosten en het bewaken van de kasstromen de belangrijkste aandachtspunten.

Het treasurystatuut van Wooncompagnie geldt als een gedragscode met betrekking tot het nemen van beslissingen op het gebied van financiering, beleggen, rentemanagement, liquiditeitenbeheer en financiële logistiek.

Het treasurystatuut geeft aan binnen welke richtlijnen en limieten de doelstellingen dienen te worden gerealiseerd. Hiermee wordt het "risicoprofiel" van Wooncompagnie bepaald, waarbinnen de treasury-activiteiten dienen te worden uitgevoerd.

Het treasurystatuut sluit aan op de bestaande wet- en regelgeving in de sector.

Het vertrekpunt wordt gevormd door het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). Daarnaast is rekening gehouden met regelgeving van externe instanties, zoals het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV).

Het treasurystatuut heeft de status van een bestuursbesluit en dient door de Raad van Commissarissen te worden goedgekeurd. Het statuut wordt jaarlijks getoetst aan de actualiteit. In 2014 is het treasury statuut geactualiseerd.

Periodiek vindt overleg plaats over treasury aangelegenheden. Dit overleg vindt minimaal vier maal per jaar plaats in de treasurycommissie. De treasurycommissie bestaat uit de volgende functionarissen:

- Het bestuur;
- Controller;
- Manager Strategie & Beleid;
- Hoofd Vastgoedontwikkeling;
- Treasurer;
- Extern adviseur (treasuryspecialist).

Besluiten, die passen binnen het treasurystatuut en treasuryjaarplan, worden genomen door de directeur-bestuurder op basis van schriftelijke transactievoorstellen. De leden van de treasurycommissie adviseren daarbij de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd over treasury-vraagstukken.

In de reguliere bijeenkomsten van de treasurycommissie worden ten minste de volgende onderwerpen behandeld:

- Ontwikkelingen en financiële transacties over de afgelopen periode;
- Het borgingsplafond bij het WSW;
- Liquiditeitsprognoses (eerstvolgende 12 maanden en reeks van minimaal 5 jaren). Deze prognose wordt vóór iedere bijeenkomst van de treasurycommissie geactualiseerd;
- Risico analyses;
- Renteontwikkelingen en –verwachtingen;
- De kasstroomtoets van het WSW;
- Ingebrachte (transactie)voorstellen (inclusief effecten op risicoprofiel en financieringsbehoefte).

Om de risico's vanuit treasury verder te beheersen werkt Wooncompagnie verder met de volgende documenten:

- Treasury jaarplan (ieder half jaar geactualiseerd);
- Wekelijks kasstroomoverzicht (realisatie);
- Wekelijks kasstroomoverzicht (prognose);
- Wekelijks 12 maands kasstroomoverzicht (realisatie);
- Wekelijks 12 maands kasstroomoverzicht (realisatie vs. prognose);
- Maandelijks overzicht marktwaarde derivaten;
- Vier maandelijks treasuryrapportage.



## 8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management dient bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

### 8.1 Waardering vaste activa

#### 8.1.1 *Materiële vaste activa, bedrijfswaarde*

Wooncompagnie waardeert haar sociaal vastgoed in exploitatie op actuele waarde, zijnde de laagste van de bedrijfswaarde en de vervangingswaarde. Veelal is dit de bedrijfswaarde. Hierdoor hebben schattingen waarop de bedrijfswaarde is gebaseerd een belangrijke invloed op de waardering van het Sociaal vastgoed in exploitatie en het resultaat over het boekjaar.

De kasstromen waarop de bedrijfswaarden zijn gebaseerd hebben in het algemeen een redelijk voorspelbaar trendmatig karakter. De volgende aspecten kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een grotere onzekerheid.

#### *Verhuurdersheffing*

De verhuurdersheffing is in 2013 vastgelegd in wetgeving. Derhalve is de heffing per boekjaar 2013 in de bedrijfswaarde ingerekend over de gehele exploitatieduur van de zelfstandige wooneenheden.

#### *Verkoopportefeuille*

Als onderdeel van de bedrijfswaarde berekeningen is voorzichtigheidshalve rekening gehouden met de verkoop van 55 woningen per jaar.

Uitzondering hierop is 2015; in dit jaar is rekening gehouden met 110 verkopen.

#### 8.1.2 *Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering*

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

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken van daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

### 8.2 Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Wooncompagnie een aantal standpunten ingenomen die nog nader zullen moeten worden getoetst door de fiscus.

Deze standpunten zijn naar onze mening en die van onze adviseur ten minste pleitbaar.

Desondanks kan bij de nadere uitwerking ten behoeve van de aangifte 2014 en/of de beoordeling door de fiscus de fiscale last over 2014 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen.

### **8.3 Effecten regeringsbeleid**

Wooncompagnie wordt in haar bedrijfsvoering geconfronteerd met diverse 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 CFV opgelegde extra heffing voor saneringssteun.

De verhuurdersheffing loopt voor Wooncompagnie op naar ruim € 12 miljoen in 2017. Het aandeel in de saneringssteun bedraagt voor 2014 € 2,9 miljoen. Voor de jaren 2015 tot en met 2018 houdt Wooncompagnie rekening met een totale saneringssteun heffing van € 5 miljoen.

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 Wooncompagnie een beleid ingezet van kostenbesparing en beperking van de investeringen. Wooncompagnie heeft in haar projecties rekening gehouden met een investeringsvolume van gemiddeld € 25 miljoen per jaar. Met deze maatregelen kan Wooncompagnie in financieel opzicht de gevolgen van de genoemde heffingen opvangen en verwacht zij blijvend te kunnen voldoen aan de kengetallen ICR, DSCR, Loan To Value en verwacht zij toegang te blijven houden tot de kapitaalmarkt.

### **8.4 Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

## 9 Toelichting op de geconsolideerde balans

### 9.1 Materiële vaste activa

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

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
<b>Stand per 31 december 2013</b>				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	765.256	31.600	11.379	808.235
Voorziening projectontwikkeling	-	-4.136	-	-4.136
Voorziening onrendabele investeringen	-	-18.741	-	-18.741
Passief presentatie voorz. onr. investeringen	-	3.692	-	3.692
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm.	-178.834	-	-4.074	-182.908
Cumulatieve herwaarderingsen	195.850	-	-	195.850
	<b>782.272</b>	<b>12.414</b>	<b>7.305</b>	<b>801.991</b>
<b>Mutaties 2014</b>				
Harmonisatie uitgangspunten AWM	-7.120	-	-	-7.120
Afschrijvingen	-30.626	-	-1.199	-31.825
Investeringen	-	32.930	986	33.916
Des investeringen	-18.643	-75	-9	-18.728
Waardeverminderingen	-14.737	-541	-	-15.278
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-	-4.673	-	-4.673
Dotatie voorziening projectontwikkeling	-	-1.271	-	-1.271
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	-	17.247	-	17.247
Vrijval voorziening projectontwikkeling	-	1.288	-	1.288
Mutatie presentatie voorz. onr. investeringen	-	-621	-	-621
Terugneming van waardeverminderingen	13.809	-	-	13.809
Herwaarderingsen	37.113	-	1.128	38.240
Overboeking van/naar onr. en roer. zaken tdv expl.	-130	-	130	-
Overboeking van/naar voorr. bestemd voor de verkoop	-	-1.835	-	-1.835
Overboeking van/naar in ontwikkeling	47.520	-47.520	-	-
Overboeking van/naar strategische grondposities	-	-	-	-
Overboeking van/naar commercieel vastgoed	-246	-	-	-246
Totaal mutaties	<b>26.939</b>	<b>-5.072</b>	<b>1.035</b>	<b>22.902</b>
<b>Stand per 31 december 2014</b>				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	809.428	14.558	12.987	836.973
Voorziening projectontwikkeling	-	-4.119	-	-4.119
Voorziening onrendabele investeringen	-	-6.167	-	-6.167
Passief presentatie voorz. onr. investeringen	-	3.071	-	3.071
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm.	-195.547	-	-4.646	-200.193
Cumulatieve herwaarderingsen	195.330	-	-	195.330
	<b>809.211</b>	<b>7.342</b>	<b>8.340</b>	<b>824.894</b>

Wooncompagnie onderscheidt in het sociaal vastgoed in exploitatie de volgende componenten en afschrijvingstermijnen:

- Grond geen afschrijvingen
- Opstal lineair 50 jaar

Voor bepaling van de bedrijfswaarde zijn de verhuureenheden conform het interne beleid en de bedrijfsvoering gesegmenteerd naar kasstroomgenererende eenheden op basis van locatie, bouwtype en bouwperiode. In de post sociaal vastgoed in exploitatie zijn 14.185 woningen en 128 niet woongelegenheden opgenomen. De actuele waarde gebaseerd op bedrijfswaarde van deze activa bedraagt € 809.211.023.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt totaal € 2.148.074.000.

Onder de post overboeking van/naar commercieel vastgoed ad. € 0,2 miljoen zijn de herclassificaties/herkwalificaties verantwoord. Deze herclassificaties/herkwalificaties bestaat uit 1 zelfstandige woongelegenheid die bij de jaarlijkse huurverhoging 2014 is afgetopt op de liberalisatiegrens (van commercieel naar sociaal). 3 zelfstandige woongelegenheden waarvan de huur in 2014 verhoogd is boven de liberalisatiegrens (van sociaal naar commercieel).

Wooncompagnie heeft een verkoopvijver samengesteld waarin 3.947 onroerende zaken voor verkoop zijn geoormerkt. Naar verwachting zullen 110 woningen binnen één jaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 16,3 miljoen. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 6,4 miljoen.

De leningen overheid en kredietinstellingen bestaan voor € 4,7 miljoen uit commerciële leningen. Voor deze leningen heeft de kredietverstrekker een hypothecaire zekerheid gesteld van 50% van de WOZ-waarde, van 36 woningen in de gemeente Purmerend.

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Grond geen afschrijvingen
- Kantoorgebouwen lineair 50 jaar
- Apparatuur en programmatuur lineair 3-5 jaar
- Overig inventaris lineair 3-10 jaar
- Vervoermiddelen lineair 4-10 jaar

Alle onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de stichting.

## 9.2 Vastgoedbeleggingen

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

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie (projecten)	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie (strategische grondposities)	Totaal
<b>Stand per 31 december 2013</b>					
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	41.867	25.439	1.745	8.312	77.362
Voorziening projectontwikkeling	-	-	-161	-4.480	-4.641
Cumulatieve waardeverminderingen	-13.309	-779	-	-	-14.089
Cumulatieve herwaarderingsen	5.231	50.803	-	-	56.034
Boekwaarden	33.788	75.462	1.584	3.832	114.667
<b>Mutaties 2014</b>					
Afschrijvingen	-	-	-	-	-
Investeringsen	227	-	290	6	523
Desinvesteringen	-2.225	-2.775	-	-443	-5.444
Terugneming van waardeverminderingen	1.314	-	-	-	1.314
Waardeverminderingen	-1.487	-	-	-	-1.487
Dotatie voorziening projectontwikkeling	-	-	-143	-	-143
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	-	-	-	-	-
Vrijval voorziening projectontwikkeling	-	-	161	105	266
Herwaardering	1.336	-2.390	-	-	-1.054
Overboeking van/naar voorr. bestemd voor de verkoop	-	-	-1.077	-222	-1.299
Overboeking van/naar in ontwikkeling	814	-	-814	-	-0
Overboeking van/naar sociaal vastgoed	246	-	-	-	246
Totaal mutaties	225	-5.165	-1.584	-553	-7.078
<b>Stand per 31 december 2014</b>					
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	35.282	24.513	143	7.653	67.591
Voorziening projectontwikkeling	-	-	-143	-4.374	-4.518
Voorziening onrendabele investeringen	-	-	-	-	-
Cumulatieve waardeverminderingen	-8.836	-779	-	-	-9.615
Cumulatieve afschrijvingen	-	-	-	-	-
Cumulatieve herwaarderingsen	7.567	46.564	-	-	54.130
Boekwaarden	34.013	70.297	-	3.279	107.589

In de post commercieel vastgoed in exploitatie zijn 180 woonegelegenheden en 92 niet woonegelegenheden opgenomen. De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed van Stichting volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie bedraagt € 40.505.483, Wooncompagnie Beheer BV € 2.797.708 en van AWM Energie BV € 150.366.

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 574 verhuureenheden opgenomen (2013: 595 verhuureenheden). Deze zijn alle verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het “Koopgarant” principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tot maximaal 25%.

Wooncompagnie bepaalt de balansposten die betrekking hebben op onroerende zaken verkocht onder voorwaarden op basis van de WOZ-waarde (peildatum 01-01-2013).

Omdat de WOZ-waarde (peildatum 01-01-2013) achterloopt met de marktontwikkelingen heeft Wooncompagnie voorzichtigheidshalve een afslag op de WOZ-waarde doorgevoerd van 2%.

Deze afwaardering van de balansposten, in vergelijking met de waarde gehanteerd vorig jaar, wordt gezien als een schattingswijziging en wordt verwerkt ten laste van het resultaat.

Voor de actief post betekent dit een afwaardering van € 1,85 miljoen ten laste van het resultaat 2014.

### 9.3 Financiële vaste activa

Het verloop van de financiële vaste activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	Latente belasting vorderingen	Leningen u/g	Overige effecten (beleggingen)	Subtotaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari 2014	15.477	1.050	57	16.584
Presentatiewijziging (saldering)	-1.382	-	-	-1.382
(Des-)investerings	-	188	-	188
Waardeveranderingen	4.021	-167	-	3.854
Stand per 31 december 2014	18.116	1.071	57	19.244

  

	Subtotaal	Overige effecten (derivaten)	Te vorderen BWS subs.	Overige vorderingen (starters- lening)	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari 2014	16.584	4.929	101	280	21.894
Presentatiewijziging (saldering)	-1.382	-	-	-	-1.382
(Des-)investerings	188	-	-28	1.007	1.167
Waardeveranderingen	3.854	-324	-	-	3.530
Stand per 31 december 2014	19.244	4.605	73	1.287	25.209

Alle posten hebben een looptijd naar verwachting > 1 jaar.

De leningen u/g hebben betrekking op financiering van nieuwbouwlocaties. Hiervoor is een voorziening oninbaarheid gevormd van € 2,08 miljoen. Inbegrepen in de stand per 31 december 2014 zijn cumulatieve herwaarderingen ad € 692.186.

Onder leningen u/g en overige vorderingen zijn begrepen leningen ter grootte van € 3,2 miljoen ultimo boekjaar met een gemiddeld rentepercentage van 2,57% en een gemiddelde resterende looptijd van 1 jaar. Voor deze leningen zijn zekerheden verkregen in de vorm van hypothecaire zekerheden en opstalrechten.

De beleggingen bestaat uit de participatie in Woningnet NV. Dit betreft een deelname in het aanbodmodel van woningen in het ROA gebied.

De post derivaten betreft de waardering van de financiële instrumenten waarvoor geen hedge accounting kan worden toegepast. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 9.11.

De samenstelling van de verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen die leiden tot latente belastingvorderingen is als volgt:

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Langlopende schulden (disagio)	2.025	2.223
Materiële vaste activa tdv de exploitatie	255	209
Voorraad koopwoningen	128	172
Derivaten	3.958	2.335
Brede School IJpendam	901	493
Forward verliesverrekening (onderh. voorz.)	10.104	8.663
Afboeking lening u/g	201	-
Verschil commercieel en fiscaal voorraad (Trambaan en Wagenweg)	544	-
	<u>18.116</u>	<u>14.095</u>

In afwijking van vorig jaar zijn de debet-en creditposten met betrekking tot de langlopende schulden (disagio/agio) en de derivaten gesaldeerd. Voor saldering was de verdeling als volgt:

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Latente belastingvorderingen</b>		
Langlopende schulden (disagio)	2.118	2.373
Derivaten	5.105	3.567

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Voorzieningen latente belastingverplichting</b>		
Langlopende schulden (disagio)	94	150
Derivaten	1.147	1.232

Wooncompagnie presenteert met ingang van 2013 conform de herzien RJ 290 de embedded derivaten op de balans en in de winst en verliesrekening. Het gaat hierbij om vier embedded derivaten bij leningen, te weten één van ABN-AMRO, één van Depfa ACS Bank en twee van NWB.

Naar verwachting zal de latentie over het vastgoed niet tot afwikkeling komen binnen een afzienbare termijn.

#### 9.4 Voorraden

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Vastgoed bestemd voor verkoop	9.629	6.760
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	2.000
Overige voorraden	349	344
	<u>9.978</u>	<u>9.104</u>

#### 9.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Koopwoningen nieuwbouw	1.299	2.794
Koopwoningen bestaand bezit	1.962	1.760
Woning project Wagenweg / Oudendijk	997	340
Kavels	5.532	1.637
Parkeerplaatsen	34	229
	<u>9.629</u>	<u>6.760</u>

Op de post vastgoed bestemd voor de verkoop heeft een afwaardering naar lagere opbrengstwaarde plaatsgevonden van € 0,9 miljoen.

#### 9.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Kavels Trambaan	-	2.000
	<u>-</u>	<u>2.000</u>

#### 9.4.3 Overige voorraden

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Onderhoudsmaterialen	349	344
	<u>349</u>	<u>344</u>

### 9.5 Onderhanden projecten

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Kleine Sluis, Anna Paulowna	-	45
Schapenlandje, Waterland	-	5
	<u>-</u>	<u>50</u>

### 9.6 Vorderingen

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Huurdebiteuren	811	742
Gemeenten	191	457
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.635	7.478
Overige vorderingen	781	1.413
Overlopende activa	247	673
	<u>3.665</u>	<u>10.763</u>

Alle vorderingen, met uitzondering van de vordering op Woonzorggroep Samen (zie paragraaf 9.6.3), hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

#### 9.6.1 Huurdebiteuren

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Totaal actieve en niet actieve huurders	1.813	1.240
Tussenrekening huurdebiteuren	-42	-11
Betalingsregelingen	73	67
Transitorisch gefactureerd	-519	-9
af: voorziening dubieuze debiteuren	<u>-514</u>	<u>-545</u>
	811	742

De huurachterstanden kunnen als volgt naar tijdsduur en aantal huurders worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000	aantallen	aantallen
t/m 1 maand	220	214	492	580
t/m 2 maand	617	85	1.131	210
t/m 3 maand	76	55	130	146
4 maanden en meer	<u>900</u>	<u>886</u>	<u>497</u>	<u>471</u>
	1.813	1.240	2.250	1.407

#### 9.6.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000
BTW	-	314
Vennootschapsbelasting	<u>1.635</u>	<u>7.164</u>
	1.635	7.478

Voor een toelichting op de vennootschapsbelasting wordt verwezen naar hoofdstuk 10.21.

#### 9.6.3 Overige vorderingen

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Verkoop huurwoningen	32	189
Woonzorggroep Samen	252	370
Kopers Westerpark	175	187
Bouwfonds	8	386
Bouwtermijnen Londenhaven	5	180
Interim Vastgoedbeheer	48	-
Trefpunt	206	-
Overige debiteuren	322	275
af: voorziening dubieuze debiteuren	<u>-163</u>	<u>-174</u>
	781	1.413



De lening aan Woonzorggroep Samen is € 252.107 (2013: € 379.470) verstrekt tegen 5,25%.  
De resterende looptijd bedraagt 2 jaar.

#### 9.6.4 Overlopende activa

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Rente deposito's en rekening courant	62	104
Nog te verrekenen servicekosten	10	99
Trevin Kapitaalbijdrage	-	125
Transitorische rente te vorderen BWS subsidies	2	3
BWS subsidies	85	-
Actus Notarissen	-	148
Overige overlopende activa	88	194
	<u>247</u>	<u>673</u>

#### 9.7 Liquide middelen

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Rekening courant banken	13.137	8.115
Kas	2	1
	<u>13.139</u>	<u>8.116</u>

De liquide middelen staan voor 100% ter vrije beschikking.

#### 9.8 Groepsvermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

#### 9.9 Egalisatierekening

Het verloop van de egalisatierekening is als volgt:

	<u><b>BWS-subsidie</b></u>
Stand per 1 januari	10
Toekenningen	-
Toevoegingen rente	-
Vrijval ten gunste van de exploitatie	<u>10</u>
Stand per 31 december	<u><u>-</u></u>

## 9.10 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	Stand per 1 januari 2014 x € 1.000	Dotaties x € 1.000	Onttrek- kingen x € 1.000	Vrijval x € 1.000	Stand per 31 december 2014 x € 1.000
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	7.499	704	-4.429	-	3.774
<i>Onrendabele investeringen</i>	3.691	-	-621	-	3.070
<i>Onrendabele verbeterprojecten</i>	3.808	704	-3.808	-	704
Voorziening latente belastingverplichtingen	13.500	3.694	-	-	17.194
<b>Overige voorzieningen</b>	<b>5.270</b>	<b>56</b>	<b>-484</b>	<b>-222</b>	<b>4.621</b>
<i>Overdracht</i>					
<i>erfpachtgronden</i>	45	-	-45	-	-
<i>Projecten Schermer</i>	300	-	-300	-	-
<i>Jubilea uitkeringen</i>	138	41	-56	-	123
<i>Loopbaanbudget</i>	400	15	-18	-	397
<i>Brede School IJpendam</i>	3.666	-	-61	-	3.605
<i>Woonrecht Zorgeloos</i>					
<i>Wonen</i>	499	-	-4	-	495
<i>Garantieverplichtingen</i>	222	-	-	-222	-
<b>Totaal</b>	<b>26.269</b>	<b>4.454</b>	<b>-4.913</b>	<b>222</b>	<b>25.589</b>

- Voor een toelichting op de voorziening onrendabele investeringen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa in ontwikkeling;
- In 2008 heeft Wooncompagnie enkele gronden, die in erfpacht waren, in eigendom verkregen. Bij de overdracht is overeengekomen dat Wooncompagnie een bijdrage van € 150.000 levert aan een jeugdbibliotheek en een bedrag van € 191.000 beschikbaar stelt voor nader te benoemen investeringen in leefbaarheidsprojecten. Beide bedragen zijn inmiddels geheel voldaan;
- De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering van de materiële vaste activa, onderhanden projecten in opdracht van derden en financiële activa en passiva in deze jaarrekening.
- Van de voorzieningen is een bedrag van € 25.455.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

### 9.10.1 Voorzieningen latente belastingverplichtingen

	31-12-2014 x € 1.000	31-12-2013 x € 1.000
Onderhoudsvoorziening	17.194	13.500

In afwijking van vorig jaar zijn de debet-en creditposten van de latente belastingvorderingen –en verplichtingen, met betrekking tot de langlopende schulden (disagio/agio) en de derivaten, gesaldeerd. Voor de verdeling voor saldering wordt verwezen naar paragraaf 9.3.

## 9.11 Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2014 x € 1.000	Aflossingsverplichting 2015 x € 1.000	Resterende looptijd > 1 jaar x € 1.000	Resterende looptijd > 5 jaar x € 1.000
Schulden/leningen overheid	12.473	331	-	12.142
Schulden/leningen kredietinstellingen	503.943	25.867	73.967	404.109
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	72.817	-	72.817	-
Overige schulden	20.420	-	20.420	-
	<u>609.653</u>	<u>26.198</u>	<u>167.204</u>	<u>416.251</u>

### 9.11.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

	Leningen overheid x € 1.000	Leningen kredietinstellingen x € 1.000	Totaal x € 1.000
Saldo 1 januari	13.172	521.617	534.789
Nieuwe leningen	-	35.000	35.000
Mutatie leningen met een variabele hoofdsom	-	-8.100	-8.100
Aflossingen	-313	-4.226	-4.539
Eind- en vervroegde aflossingen	<u>-386</u>	<u>-40.348</u>	<u>-40.734</u>
Saldo 31 december	12.473	503.943	516.416

De leningen overheid en kredietinstellingen bestaan voor € 4,7 miljoen uit commerciële leningen. Voor deze leningen heeft de kredietverstrekker een hypothecaire zekerheid gesteld van 50% van de WOZ-waarde, van 36 woningen in de gemeente Purmerend.

Het vervalschema van de schulden overheid/kredietinstellingen naar rentepercentage is hieronder weergegeven:

	Looptijd < 1 jaar x € 1.000	Looptijd 1<5 jaar x € 1.000	Looptijd 6<10 jaar x € 1.000	Looptijd > 10 jaar x € 1.000	Totaal leningportefeuille x € 1.000
Rentepercentage					
0% < 4%	22.303	4.281	69.589	194.159	290.332
4% < 6%	3.503	60.213	9.636	132.442	205.793
6% < 8%	<u>392</u>	<u>9.473</u>	<u>-</u>	<u>10.426</u>	<u>20.291</u>
Totaal per 31 december 2014	26.198	73.967	79.225	337.027	516.416

Het gemiddeld gewogen rentepercentage op leningen o/g plus reeds afgesloten Swap contracten bedraagt per 31 december 2014: 3,88% (31 december 2013 4,03%).

De veertien gemeenten in het werkgebied nemen de achtervang positie in betreffende de borging van de rente en aflossingsverplichting van Wooncompagnie. Het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) is de primaire borg. Het WSW heeft verklaard dat Wooncompagnie conform artikel 8 van het reglement van deelneming van het Waarborgfonds, voldoet aan de eisen die het WSW stelt aan Wooncompagnie als deelnemer. Op grond van de verklaring kan Wooncompagnie gebruik maken van de faciliteiten van het WSW, indien Wooncompagnie verder voldoet aan de voorwaarden voor borging. Het vrij gegeven borgingsplafond bedraagt voor 2014 € 540 miljoen. Het totaal geborgde schuldrestant bedraagt per 31 december 2014 € 514 miljoen (waarvan 12 miljoen variabele hoofdsom niet is volgestort).

Wooncompagnie heeft in 2010 vijf basisrenteleningen afgesloten (totaal groot € 55 miljoen). Dit betreffen langlopende financieringen waarbij op een bepaald moment de kredietopslag herzien gaat worden. Op het moment van renteherziening zal de basisrente onveranderd blijven en zal alleen de kredietopslag worden aangepast naar de dan geldende marktomstandigheden. Dit houdt een liquiditeit risico in voor Wooncompagnie.

De basisrentelening wordt niet gekwalificeerd als een lening met een embedded derivaat.

Voor Wooncompagnie betreft dit de volgende basisrenteleningen:

Verstrekker	Hoofdsom x € 1.000	Einde looptijd	Herzieningsdatum	Huidig rentepercentage
BNG	25.000	1 november 2060	1 november 2015	2,640% basisrente + 0,24% opslag
BNG	2.690	3 december 2042	3 december 2016	2,850% basisrente + 0,35% opslag
BNG	6.500	3 december 2042	3 december 2016	2,850% basisrente + 0,35% opslag
BNG	810	3 december 2042	3 december 2016	2,850% basisrente + 0,35% opslag
BNG	20.000	2 april 2053	2 april 2016	2,715% basisrente + 0,30% opslag
	55.000			

*Embedded derivaten:*

Wooncompagnie heeft in 2007 een range lening (groot € 16,6 miljoen) met een looptijd van veertig jaar afgesloten. De rente die op de lening wordt betaald is gebaseerd is op de 10 jaars Euro Swaprente.

Voor de rente die per kwartaal wordt betaald geldt dat indien de 10 jaar Euro Swaprente tussen 3,5% en 5,5% ligt Wooncompagnie 4,31% betaalt en dat indien de Swaprente buiten de genoemde bandbreedte valt Wooncompagnie 5,15% betaalt.

De marktwaarde van deze lening bedroeg per jaareinde 2014 - € 3,29 miljoen (2013: - € 2,06 miljoen).

Fusiepartner AWM heeft drie leningen in haar portefeuille, die per 1 januari 2014 aan de portefeuille van Wooncompagnie zijn toegevoegd. Onderstaand de specificaties van deze drie leningen:

Via NWB Bank is een lening afgesloten met een hoofdsom van € 5 mln. De looptijd van de lening is vijftig jaar. De looptijd van de lening is opgeknipt in twee renteperioden:

- 12 mei 2011 tot 12 mei 2020: een fixe lening met en rentecoupon van 2,65% (halfjaarlijks, juist/juist);
- 12 mei 2020 tot 12 mei 2061: NWB Bank heeft eenmalig, twee werkdagen vóór 12 mei 2020 de keuze om de lening te verlengen in de vorm van een basisrentelening met een basisrente-coupon van 4,00% (halfjaarlijks, juist/juist) plus een nog te bepalen kredietopslag voor een nog te bepalen eerste opslagperiode.

Via NWB Bank is een lening afgesloten met een hoofdsom van € 5 mln. De oorspronkelijke looptijd van de lening is van 15 april 2008 tot 15 april 2038. De looptijd van de lening is opgeknipt in twee renteperioden:

- 15 april 2008 tot 15 april 2023: een fixe lening met en rentecoupon van 4,20% (per kwartaal, juist/juist);
- 15 april 2023 tot 15 april 2038: NWB Bank heeft eenmalig, twee werkdagen vóór 15 april 2023 de keuze om de lening te verlengen in de vorm van een fixe lening met een rentecoupon van 4,65% (per kwartaal, juist/juist).

Via Depfa ACS Dublin is een lening afgesloten met een hoofdsom van € 4 mln. De oorspronkelijke looptijd van de lening is van 1 augustus 2008 tot 1 augustus 2038. De looptijd van de lening is opgeknipt in twee renteperioden:

- 1 augustus 2008 tot 1 augustus 2023: een fixe lening met een rentecoupon van 4,695% (per kwartaal, juist/juist);
- 1 augustus 2023 tot 1 augustus 2038: Depfa ACS Dublin heeft ieder kwartaal vanaf 1 augustus 2023 de keuze om de lening met een rentecoupon van 4,695% (per kwartaal, juist/juist) op te eisen.

De bovengenoemde leningen kwalificeren conform de RJ 290 als leningen met een embedded derivaat. Conform de voorschriften uit RJ 290 wordt deze waarde van de optie in de jaarrekening verantwoord.

Wooncompagnie past hedge-accounting toe ten aanzien van deze renteswaps. Het effectieve deel van de reële-waardeverandering van de renteswaps en de gehedgde vastrentende leningen worden direct verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de financiële baten en lasten. Het ineffectieve deel van de waardeverandering van de renteswaps en de gehedgde vastrentende leningen worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de financiële baten en lasten.

De onderneming documenteert de relatie tussen hedging instrument (interest rate swap) en onderliggende lening in een hedgetabel. De actuele waarde van de swaps was per 31 december 2014 - € 67,7 miljoen. (2013: - € 34,1 miljoen). Er is geen CSA met de tegenpartij, in dit geval Deutsche Bank en ABN/AMRO, afgesloten. (CSA staat voor Collateral Support Annex). In een CSA komen partijen overeen om bij tussentijdse verschillen tussen oorspronkelijke en marktwaarde af te rekenen.

Wooncompagnie heeft vijf swaps in portefeuille bij Deutsche Bank. Bij het afsluiten van de swaps zijn Mutual Termination Clauses (MTC) overeengekomen. Dit betekent dat beide partijen op de overeengekomen data het recht hebben om de swaps, tegen verrekening van de marktwaarde, vroegtijdig te beëindigen.

Conform de beleidsregels derivaten, die sinds 1 oktober 2012 van kracht zijn, geldt voor swaps met een break clause dat er één jaar voor de datum van de break een liquiditeitsbuffer aangehouden moet worden die gelijk is aan de marktwaarde, rekening houdend met een rentecurve die 2% lager ligt dan de actuele curve.

Om te voorkomen dat door de maatregel van het Ministerie een te groot beslag op de liquiditeitspositie van Wooncompagnie wordt gelegd is de wens van Wooncompagnie bij Deutsche Bank neergelegd om de MTC's beter te spreiden in de tijd. Onder de voorwaarde dat de MTC's worden omgezet in Mandatory Break Clauses (MBC) is Deutsche Bank akkoord gegaan met het verzoek van Wooncompagnie. Bij een MBC is een bindende overeenkomst tot unwinden van toepassing.

In de Swap met Deutsche Bank met een oorspronkelijke hoofdsom van € 28,4 miljoen is DB Smart index ingebouwd. Op basis van een overeen gekomen formule wordt bij een positieve ontwikkeling van de index, die is gebaseerd op de verhouding tussen de 10 jaars en 2 jaars swaprente, de te betalen rente verlaagd tot minimaal 0%. De prestatie van de index blijft achter op de verwachtingen. Dit betekent dat vooralsnog de maximum overeen gekomen rente van 5,75% wordt betaald.

Voor hedge accounting doeleinden is het risico van veranderingen in de variabele interest die wordt betaald op financieringen als afgedekte positie aangewezen. De afgesloten financieringen zijn aangemerkt als afgedekte positie.

Alle interest rate swaps die de onderneming heeft afgesloten zijn als hedging instrument aangewezen, voor zover deze het hiervoor genoemde variabele rente risico afdekken.

Er is geen sprake van derivaten zonder onderliggende waarde.

RELATIE DERIVAAT MET ONDERLIGGENDE LENING								
Type	Bank	Product	Hoofdsom	Stortings datum	Einddatum	Periode	Break clauses	Rente ontvangen (O) Rente betalen (B)
D	DB 2122764L	SWAP IRS 654a	7.100.000	26-11-2007	4-10-2047	hele looptijd	5-7-2021	O = 3mnd E-0,005% B = 5,75%
D	DB 5447561L	SWAP IRS 654b	7.100.000	26-11-2007	4-10-2047	hele looptijd	5-1-2022	O = 3mnd E-0,005% B = 5,75%
D	DB 5447563L	SWAP IRS 654c	7.100.000	26-11-2007	4-10-2047	hele looptijd	5-7-2022	O = 3mnd E-0,005% B = 5,75%
D	DB 5447564L	SWAP IRS 654d	7.100.000	26-11-2007	4-10-2047	hele looptijd	5-1-2023	O = 3mnd E-0,005% B = 5,75%
L	NWB	Leningnr 750001	28.400.000	26-11-2007	4-10-2047	hele looptijd		B = 3mnd E-0,005%
D	DB 2628752L	SWAP IRS 627	10.000.000	15-10-2010	15-10-2040	hele looptijd	15-7-2023	O = 3mnd eur B = 4,235%
L	NWB	Leningnr 750051	10.000.000	15-10-2014	17-7-2023	hele looptijd		B = 3mnd eur+0,50%
D	DB 2628818L	SWAP IRS 628	10.000.000	17-10-2011	15-10-2041	hele looptijd	15-7-2024	O = 3mnd eur B = 4,20%
L	BNG	Leningnr. 750025	1.150.000	14-10-2011	15-10-2015	hele looptijd		B = 3mnd eur+0,47%
	BNG	Leningnr. 750026	2.410.000	14-10-2011	15-10-2015	hele looptijd		B = 3mnd eur+0,47%
	BNG	Leningnr. 750027	1.830.000	14-10-2011	15-10-2015	hele looptijd		B = 3mnd eur+0,47%
	BNG	Leningnr. 750028	2.895.000	14-10-2011	15-10-2015	hele looptijd		B = 3mnd eur+0,47%
	BNG	Leningnr. 750029	1.715.000	14-10-2011	15-10-2015	hele looptijd		B = 3mnd eur+0,47%
		Totaal leningen	10.000.000					
D	DB 3016960L	SWAP IRS 629	10.000.000	27-7-2012	26-7-2052	hele looptijd	27-7-2019	O = 3mnd eur = 3,895% B
D	DB 4706949L	SWAP IRS 672	10.000.000	27-7-2012	26-7-2052	hele looptijd	27-7-2020	O = 3mnd eur = 3,895% B
L	BNG	leningnr. 75040	10.000.000	27-7-2012	26-7-2052	Opslagherz 27-07-2017		B= 3 mnd eur + 0,75
	BNG	Leningnr. 75041	10.000.000	27-7-2012	26-7-2052	Opslagherz 27-07-2020		B= 3 mnd eur + 0,88
D	ABN M000132223	Extendable SWAP Cash settled	15.000.000	1-7-2013	3-7-2023	hele looptijd	Geen	O = 3mnd eur = 1,84% B
D	ABN M000132224	Reciever Swaption obv cash settlement	15.000.000	3-7-2023	3-7-2023	3-7-2023	cash settelm = 2,70%	
L	BNG	Leningnr 750046	15.000.000	1-7-2013	3-7-2023	hele looptijd		B=3mnd eur + 0,75

De onderliggende waarde van het derivaat met nummer DB 2628752L is op 15 oktober afgelost. De herfinanciering is met bij het derivaat passende modaliteiten via NWB aangetrokken. Looptijd lening van 15 oktober tot 17 juli 2023. De einddatum sluit aan bij de MBC van het derivaat. De rente over de lening is op basis van 3 maands Euribor plus 50 basispunten.

### 9.11.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2014	2013
	x € 1.000	x € 1.000
<i>1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	78.198	79.426
Verminderingen/vermeerderingen na overdracht	-1.357	2.806
Schuld per 1 januari	76.841	82.232
<i>Mutaties</i>		
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdr.	-	1.683
Af: teruggekochte onroerende zaken VoV	-2.765	-3.018
Afwaarderingen	-1.259	-4.057
	-4.024	-5.392
<i>31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	74.970	78.198
Verminderingen/vermeerderingen na overdracht	-2.153	-1.357
	72.817	76.841

### 9.11.3 Overige schulden

	Stand per 1 januari 2014	Mutaties 2014	Stand per 31 december 2014
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Derivaten	14.268	6.152	20.420

## 9.12 Kortlopende schulden

	31-12-2014	31-12-2013
	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan gemeenten	-	13
Schulden aan kredietinstellingen	-	1.461
Schulden aan leveranciers	740	2.345
Onderhanden projecten	176	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.418	4.361
Overige schulden	547	539
Overlopende passiva	11.669	11.922
	15.550	20.641

Alle schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter ervan.

### 9.12.1 Onderhanden projecten

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Projectopbrengsten Polderkamer	176	-

### 9.12.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000
BTW	5.241	3.962
VPB	-3.193	-
Loonheffing en sociale lasten	415	261
Pensioenpremie	-46	115
Vroegpensioenpremie	-	23
	<u>2.418</u>	<u>4.361</u>

### 9.12.3 Overige schulden

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Reservering salariskosten	547	539

### 9.12.4 Overlopende passiva

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Transitorische rente	6.768	7.248
Rente 4e kwartaal	10	9
Afwikkeling diverse nieuwbouwprojecten	2.511	2.346
Vooruitontvangen huren	1.092	873
Deutsche Bank	-	753
Diverse overlopende passiva	1.288	693
	<u>11.669</u>	<u>11.922</u>



## 9.13 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

### *Stichting Dutch International Guarantees for Housing (DIGH)*

De Bank Nederlandse Gemeenten heeft de borgstelling verleend ten behoeve van een tweetal geldleningen aan de Stichting DIGH:

- hoofdsom € 0,9 miljoen, de borgstelling van Wooncompagnie bedraagt maximaal € 321.068 waarvan ultimo 2014 nog € 243.463 open stond.
- hoofdsom € 0,8 miljoen, de borgstelling van Wooncompagnie bedraagt maximaal € 399.530 waarvan ultimo 2014 nog € 334.184 open stond.

DIGH maakt betaalbare woningbouw mogelijk voor mensen met een laag inkomen in ontwikkelingslanden en landen in een economische overgangsfase. Deze borgstelling betreft een tweetal woningprojecten in Zuid-Afrika. DIGH is tot de conclusie gekomen dat het ongewijzigd voortzetten van haar activiteiten niet langer mogelijk is. Of Wooncompagnie voor (een deel van) de borgstelling zal worden aangesproken en zo ja wat de omvang hiervan zal zijn is nog niet duidelijk.

De door Wooncompagnie geborgde leningen bij de DIGH zijn niet 'in default'. De zekerheden op twee leningen worden als "voldoende" ingeschat mede door het subsidieaandeel in projecten. Wooncompagnie kan gevraagd worden een bijdrage te leveren aan het verlies van de totale portefeuille van DIGH, in het geval van een gekwalificeerde stemming van de deelnemende corporaties.

### *Aansprakelijkheid vof*

Wooncompagnie Ontwikkeling bv is met betrekking tot Vof Polderkamer te Haarlem hoofdelijk aansprakelijk voor alle schulden van deze Vof.

### *Voorwaardelijke verplichting*

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligo-verplichting. Voor Wooncompagnie gaat het om een bedrag van € 19,3 miljoen (2013: € 19,5 miljoen). Deze verplichting is voorwaardelijk. Zo lang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligo-verplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligo-verplichting.

### *Meerjarige lease-, onderhoud- en servicecontracten*

Er zijn contracten afgesloten met diverse leveranciers voor:

- Onderhoud lift- en cv-installaties en kunststof kozijnen;
- Lease kopieerapparaten;
- Service brandmeldings- en inbraakinstallaties en (kantoor)apparatuur;
- Onderhoud en licenties programmatuur.

Overzichten van de contracten zijn aanwezig op de verantwoordelijke afdelingen.

Totaal is er per jaar ca. € 2 miljoen mee gemoeid.

### *Operationele leases*

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

Te betalen:	€
Binnen één jaar	66.316
Tussen een jaar en vijf jaar	242.470
Meer dan vijf jaar	8.748

Het totaal van de naar verwachting te ontvangen toekomstige minimale sub-leaseontvangsten met betrekking tot niet (tussentijds) opzegbare sub-leases bedraagt € 0.

Gedurende het verslagjaar zijn in de winst-en-verliesrekening verwerkt:

	€
Minimale leasebetalingen	28.833
Voorwaardelijke leasebetalingen	-
Sub-leaseontvangsten	-

Indien in de vermelde leasebetalingen betalingen in verband met overige bestanddelen van de overeenkomst zijn inbegrepen, worden de betalingen inclusief deze overige bestanddelen afzonderlijk opgenomen.

#### ***Verkochte woningen met een anti-speculatiebeding***

In 2008 heeft Wooncompagnie acht woningen verkocht met een anti-speculatiebeding. Er is 30% korting verleend op de taxatieprijs. De totale korting bedraagt € 620.000. Bij vervreemding, waaronder mede begrepen economische eigendomsoverdracht en verhuur binnen tien jaren na datum levering, is de koper verplicht dat bedrag alsnog aan Wooncompagnie te betalen.

#### ***Planmatig onderhoud***

Onderhoud wordt verantwoord in het jaar waarin het is uitgevoerd. Op 31 december 2014 moet nog voor € 0,8 miljoen (2013: € 3,2 miljoen) aan opdrachten voor planmatig onderhoud worden uitgevoerd.

#### ***Nieuwbouw en herstructureringsprojecten***

Investeringsen worden verantwoord in het jaar dat het is uitgevoerd. Op 31 december 2014 moet er nog voor € 11 miljoen exclusief btw (2013: € 23 miljoen) aan opdrachten voor nieuwbouw en herstructureringsprojecten worden uitgevoerd.

#### ***Lening u/g***

Wooncompagnie heeft bij wijze van vooruitbetaling op af te nemen huurwoningen een lening u/g verstrekt. Overeengekomen is dat onder voorwaarden nog een aanvullende lening van maximaal € 1,2 miljoen kan worden verstrekt. Wooncompagnie gaat er vanuit dat de thans uitstaande lening, vermeerderd met de aanvullende lening, nooit meer dan de waarde van de af te nemen woningen zal bedragen (€ 2,4 miljoen).

#### ***Verkochte grondkavels met een anti-speculatiebeding***

In 2013 en 2014 zijn in totaal 30 grondkavels verkocht met een anti-speculatiebeding. Er is 20% korting verleend op de oorspronkelijke vraagprijs. De totale korting bedraagt € 984.625. Indien een koper de grond met de daarop gebouwde woning (geheel of gedeeltelijk) aan derden overdraagt, waaronder begrepen overdracht van economische eigendom, of verhuurt, binnen tien jaren na datum levering, dient de koper de ontvangen korting terug te betalen.

#### ***Pensioenverplichtingen***

Stichting volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid een toegezegd-pensioenregeling te verwerken als een toegezegde-bijdrageregeling. Dientengevolge zijn de risico's verbonden aan deze pensioenregeling niet tot uitdrukking gebracht in de balans. Wooncompagnie heeft de toegezegde pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds verwerkt volgens de verplichtingenbenadering.

Wooncompagnie heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling.

Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen, die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Wooncompagnie betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2014 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 114%.

Wooncompagnie heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

#### ***Mandatory break clauses***

Wooncompagnie heeft in de contracten met de banken afgesproken dat er geen sprake is van 'margin calls'. Wel kennen de contracten zogenaamde 'Mandatory Break Clauses' op basis waarvan vervroegde aflossing onherroepelijk vastligt. Het eerste moment waarop vervroegd zal worden afgelost valt in 2019 (huidige negatieve marktwaarde van dit derivaat bedraagt € 7,6 miljoen).

### ***Verstreekte formele volmacht aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw***

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft aan alle aangesloten woningcorporaties gevraagd hen een formele volmacht te verstrekken. Die kan nodig zijn op het moment dat een corporatie in financiële problemen komt en het WSW in actie moet komen vanuit haar verantwoordelijkheid als bewaker van het onderlinge solidariteits- en garantiesysteem. Wooncompagnie heeft op 12 december 2013 de akte houdende de overeenkomst tot lastgeving met privaatieve werking/onherroepelijke volmacht ondertekend. Feitelijk is er niets veranderd op dat gebied, behalve het formaliseren van de volmacht.

#### **9.14 Verbonden partijen**

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Wooncompagnie en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met de meeste van haar deelnemingen heeft Wooncompagnie naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

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

### 10.1 Huuropbrengsten

	2014	2013
	x € 1.000	x € 1.000
Verhuureenheden in exploitatie	88.666	85.381
Pachtopbrengsten	11	14
af: huurderiving leegstand	-1.780	-1.782
af: huurderiving oninbaar	-252	-376
	<u>86.645</u>	<u>83.237</u>

De huurverhoging 2014 was maximaal 3,3% en gemiddeld 2,6%.  
In 2013 bedroeg de huurverhoging 4%.

### 10.2 Opbrengsten servicecontracten

	2014	2013
	x € 1.000	x € 1.000
Overige zaken, leveringen en diensten	1.595	1.560
Nog te verrekenen met huurders	-85	-105
af: huurderiving	-83	-81
	<u>1.427</u>	<u>1.374</u>

### 10.3 Overheidsbijdragen

	2014	2013
	x € 1.000	x € 1.000
Vrijval egalisatierekening BWS-subsidie	10	12

### 10.4 Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten

	2014	2013
	x € 1.000	x € 1.000
Wijziging voorraad gereed product	-	965
Wijziging voorraad onderhanden werk	-	-1.171
Opbrengst verkopen nieuwbouw	270	19.835
Kostprijs opgeleverde werken en projecten	-	-18.711
	<u>270</u>	<u>918</u>

In de post opbrengst verkoop nieuwbouw zit een negatieve opbrengst uit onderhanden projecten verwerkt ad. € 20.296.

## 10.5 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	2014	2013
	x € 1.000	x € 1.000
Resultaat verkopen bestaand bezit	12.810	6.929
Resultaat terugkoop/verkoop bestaand bezit	570	266
Opbrengst verkopen diversen	245	261
	<u>13.625</u>	<u>7.456</u>

## 10.6 Geactiveerde productie tbv eigen bedrijf

	2014	2013
	x € 1.000	x € 1.000
Geactiveerde productie m.b.t. projecten vastgoedontwikkeling	875	875
Doorberekende kosten m.b.t. projecten huurwoningen	-	66
	<u>875</u>	<u>941</u>

## 10.7 Overige bedrijfsopbrengsten

	2014	2013
	x € 1.000	x € 1.000
Doorberekening kosten aan derden:		
• Overige derden	158	297
• Woonpas inschrijvingen	29	33
• Overige vergoedingen	1	5
<i>subtotaal doorberekening administratiekosten aan derden</i>	<u>188</u>	<u>335</u>
Doorberekend aan interne projecten	151	53
Inschrijfgeld Woningnet	77	71
Huurbijdrage Dienstencentrum De Horn	51	-
Interim Vastgoed	228	266
BTW voorgaande jaren	202	83
Marge verkoop energie	57	16
Diversen	76	166
	<u>1.030</u>	<u>990</u>

## 10.8 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2014	2013
	x € 1.000	x € 1.000
Sociaal vastgoed in exploitatie	30.626	36.902
Onroerende- en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.199	1.042
	<u>31.825</u>	<u>37.944</u>

## 10.9 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2014	2013
	x € 1.000	x € 1.000
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-13.224	72.941

De samenstelling van deze post is als volgt:

	2014	2013
	x € 1.000	x € 1.000
Waardevermindering sociaal vastgoed in expl.	15.420	69.632
Waardevermindering verbeter projecten	-	3.808
Afboeking acquisitiekosten projecten	-5	2.068
Resultaat koopgarant Londenhaven	-	2.129
Uit reserves vrijgevallen gerealiseerde herwaardering		-673
Terugneming van waardeveranderingen	-70	-893
Afwaarderingen naar taxatiewaarde	428	-
Waardevermindering gronden Leeker Woonland	-	430
Waardevermindering onr. zkn. in ontw. Proj. BV	-	773
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	5.377	5.580
Dotatie vz. projectontw. sociaal vastgoed	1.271	1.953
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	-21.055	-19.399
Vrijval voorziening projectontwikkeling	-1.288	-4.054
Overige waardeveranderingen	-13.302	11.587
	-13.224	72.941

## 10.10 Lonen en salarissen

	2014	2013
	x € 1.000	x € 1.000
Bruto salarissen	7.187	7.340
Reservering vakantiedagen	8	-65
Voorziening jubilea uitkeringen	-14	-17
Ontvangen ziekengelden	-46	-88
Voorziening loopbaanbudget	-1	-2
	7.134	7.168

## 10.11 Sociale lasten

	2014	2013
	x € 1.000	x € 1.000
Sociale lasten	1.124	1.070

## 10.12 Pensioenlasten

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Pensioenlasten	1.370	1.404

## 10.13 Onderhoudslasten

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Serviceverzoeken	3.262	3.023
Mutatieonderhoud	700	629
Badkamer/Toilet	331	178
Keukens	587	696
Overige	235	178
af: kosten eigen servicedienst	<u>-1.074</u>	<u>-941</u>
subtotaal niet planmatig onderhoud	4.041	3.763
Contract onderhoud	2.099	2.166
Planmatig en projectmatig onderhoud	<u>9.138</u>	<u>8.236</u>
	15.279	14.165

## 10.14 Leefbaarheid

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Leefbaarheid	321	2.136

## 10.15 Lasten servicecontracten

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Lasten servicecontracten	1.318	1.419

## 10.16 Overige bedrijfslasten

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Beheerkosten	4.933	7.600
Belastingen	4.530	4.551
Verzekeringen	219	203
Contributie Aedes	88	103
Saneringssteun	2.869	3.174
Verhuurdersheffing	7.948	309
Overige lasten	481	998
	<u>21.068</u>	<u>16.938</u>

De beheerskosten van € 4,9 miljoen zijn als volgt te specificeren:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Overige personeelskosten	655	636
Huisvestingskosten	339	420
Bestuurskosten	395	319
Algemene kosten	3.544	6.225
	<u>4.933</u>	<u>7.600</u>

De post algemene kosten omvat in 2014 een bedrag van € 405.000 inzake de fusie met Algemene Woningbouwstichting Monnickendam.

De overige lasten zijn als volgt te specificeren:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Aftersales nieuwbouwprojecten	59	205
Vve's	410	352
Vervolgingskosten	22	8
Vrijval nagekomen lasten nieuwbouw	-267	-
Dotatie voorziening	-	312
Kosten liberalisering energiemarkt	78	67
Overige lasten	172	53
	<u>481</u>	<u>998</u>



**10.17 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

	2014	2013
	x € 1.000	x € 1.000
Waardevermindering comm. vastg. in expl.	-1.375	-2.721
Terugneming waardevermindering comm. vastg. in expl.	1.314	2.221
Herwaardering comm. vastg. in expl.	1.336	-3.868
Overige mutatie comm. vastg. in expl	-112	1.661
Waardeverand. verplichtingen uit hoofde van onr. zkn VoV (actief)	-1.713	-8.183
Waardeverand. verplichtingen uit hoofde van onr. zkn VoV (passief)	573	3.997
	24	-6.893

**10.18 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten**

	2014	2013
	x € 1.000	x € 1.000
Waardeveranderingen van derivaten	2.547	726
Waardeveranderingen embedded derivaten	3.734	2.714
	6.281	3.440

**10.19 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

	2014	2013
	x € 1.000	x € 1.000
Rente liquide middelen	79	117
Rente deposito's	-	3
Rente rekening-courant	-	58
Rente BWS-subsidies	6	7
Overige rentebaten	98	673
Rente kasgeldleningen u/g	108	48
	291	906

**10.20 Rentelasten en soortgelijke kosten**

	2014	2013
	x € 1.000	x € 1.000
Rente geldleningen	18.163	19.001
Rente rekening courant	60	40
Overige rentelasten	3.638	3.221
	21.861	22.262

## 10.21 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belastingen die bestaan uit de vennootschapsbelasting kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2014	2013
	x € 1.000	x € 1.000
Acute belastingen	-	2.046
Mutatie latente belastingvorderingen	4.021	7.888
Mutatie latente belastingverplichtingen	-3.694	-13.332
	<u>326</u>	<u>-3.398</u>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2014
	x € 1.000
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	9.850
Correctie egalisatie post huuropbrengst brede school (lager)	-61
Overheidsbijdragen	-10
Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten	-270
Verkoopresultaat nieuwbouw (woningen en parkeervakken)	163
Verkoopresultaat grondkavels	95
Geactiveerde productie tbv eigen bedrijf	566
Afschrijvingen op materiële vaste activa	28.792
Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	-13.224
Fiscale afwaardering gesloopte woningen	-6.622
Afschrijving korting (verlies Callisto AWM)	-99
Onderhoudslasten	-8.601
Leefbaarheid	55
Waardeveranderingen financiële instrumenten gewaardeerd tegen reële waarde	6.281
Andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	228
Rentelasten en soortgelijke kosten	-831
Resultaat deelnemingen	-11
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-24
Saneringssteun - CFV	2.869
Gemengde kosten	26
Herinvesteringsreserve (vastgoed)	<u>-13.625</u>
	-4.302
Totaal fiscale winst	5.548
Verliesverrekening Carry Forward	<u>-5.548</u>
	-

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De hogere effectieve belastingdruk ad 3,31% wordt voornamelijk veroorzaakt door het benutten van de verrekenbare verliezen gerealiseerd in 2013 (Carry Forward) en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft ondermeer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

## 10.22 Resultaat deelnemingen

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000
V.o.f. Stompetoren-Noord	2	-348
V.o.f. Groene dijk	-	-4
Het Leeker Woonland BV	-	5
V.o.f. Bouwmeester Compagnie	9	-
	<u>11</u>	<u>-347</u>

V.o.f. Stompetoren-Noord betrof een samenwerking met Mulder Obdam Ontwikkeling BV. Laatstgenoemde partij is in 2013 failliet gegaan, waardoor de samenwerking is stopgezet. In 2014 is de ontbinding van V.o.f. Stompetoren-Noord (en overdracht aan Bouwcompagnie Project BV) administratief verwerkt, waarbij enkele resterende schulden zijn vrijgevallen ten gunste van het resultaat.

Het aandeel in V.o.f. Bouwmeester Compagnie is per ultimo 2014 overgedragen aan de andere vennoot. Dit heeft geresulteerd in een bate van € 9.000.

## 10.23 Overzicht van het totaalresultaat van de Groep

Het overzicht van het totaalresultaat van de Groep is als volgt:

	<u>2014</u>
	x € 1.000
Resultaat na belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	10.176
Mutatie groepsvermogen	41.296
Effect stelselwijziging uitgangspunten bedrijfswaarde AWM cf. Wooncompagnie	7.120
Herwaardering kantoor Nieuwezijds Burgwal	-1.128
Herwaarderingen sociaal vastgoed in exploitatie	<u>-37.112</u>
	10.176

De herwaardering van het sociaal vastgoed in exploitatie is als volgt te specificeren:

	<u>2014</u>
	x € 1.000
Autonome mutatie sociaal vastgoed in exploitatie (zie paragraaf 10.24)	-7.798
Gevolgen van aanpassingen beleidsparameters en uitgangspunten (zie paragraaf 10.24)	28.258
Herwaardering bij herclassificaties	-165
Terugname onrendabels voorgaande jaren	-13.809
Afschrijvingen over historische kostprijs	19.405
Afschrijvingen over bedrijfswaarde	<u>11.221</u>
	37.112

## 10.24 Mutatie sociaal vastgoed in exploitatie

	2014
	x €1.000
<b>Bedrijfswaarde 1 januari 2014</b>	<b>782.272</b>
Effect stelselwijziging uitgangspunten AWM cf. Wooncompagnie	-7.120
<b>Bedrijfswaarde 1 januari 2014 na stelselwijziging</b>	<b>775.152</b>
<b>Autonome mutatie</b>	<b>-7.798</b>
<b>Gevolgen van aanpassingen beleidsparameters en uitgangspunten</b>	
- Indexatie huur	-18.183
- Indexatie bedrijfslasten	959
- Indexatie personeelskosten	1.973
- Indexatie onderhoudslasten	3.719
- Indexatie restwaarde	-320
- Huurprijsaanpassingen	-1.949
- Norm onderhoudslasten	24.552
- Norm bedrijfslasten	2.733
- Norm verhuurdersheffing	13.358
- Norm verkopen	4.684
- Levensduuraanpassing	4.868
- Restwaarde inschatting	-8.136
	<b>28.258</b>
<b>Gevolgen van mutaties in het bezit</b>	
- Nieuwbouw	29.521
- Aankoop / Overname	-
- Verkoop	-17.637
- Verbetering	2.658
- Sloop	-510
- Wijziging sociaal / commercieel	-410
	<b>13.622</b>
Overige correcties in het bezit	<b>-23</b>
<b>Bedrijfswaarde 31 december 2014</b>	<b>809.211</b>

## 11 Overige informatie

### 11.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2014 had Wooncompagnie gemiddeld 133,7 werknemers in dienst (2013: 138,7). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

### 11.2 Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen op grond van jaarrekeningrecht van:

- bestuurders en voormalige bestuurders € 212.626 (voorgaand jaar € 201.765)
- commissarissen en voormalige commissarissen € 83.650 (voorgaand jaar € 75.600)

De bezoldiging van 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).

Het totaalbedrag van de bezoldiging van de bestuurders kan als volgt worden gespecificeerd:

	<b>J. Hendriks</b>		<b>S. van Schaik *</b>		<b>G. van Rozendaal **</b>	
Bezoldiging bestuurders (x € 1.000)	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Aanstelling:	full-time	full-time	full-time	full-time	0,22 fte	0,22 fte
<i>Periodiek betaalde beloningen:</i>						
- salaris (inclusief vakantiegeld)	144	144	6	-	10	6
- bijtelling auto	-	26	-	-	-	-
- werknemersdeel pensioenpremie	13	13	-	-	-	-
- overige periodiek betaalde beloningen	-	-	-	-	-	-
<i>Beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremie):</i>						
- werkgeversdeel pensioenpremie	39	39	1	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>196</b>	<b>222</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>6</b>

\* dhr. S. van Schaik is sinds 16 december 2014 bestuurder bij Wooncompagnie

\*\* dhr.G. van Rozendaal was interim bestuurder bij AWM tot 1 juli 2014

In de periodiek betaalde beloningen 2013 is een totaalbedrag van € 3.485 opgenomen voor de in 2014 over de beloning 2013 afgedragen crisisheffing; deze heffing komt volledig ten laste van Wooncompagnie. Over de beloning 2014 is geen crisisheffing meer verschuldigd.

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

Bezoldiging RvC (x € 1.000)	Als lid van de Raad van Commissarissen		Als lid van commissies		Overige kosten en vergoedingen	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Dhr. J.F.T Quick (voorzitter)	15	14	-	-	-	-
Dhr. H.G. Wokke	11	11	-	1	-	-
Dhr. A.J.M. de Wit	10	12	-	1	-	-
Dhr. K. Parie	11	12	-	-	-	-
Dhr. M.P.H. Stellingsma	10	-	-	-	-	-
Mevr. J.P.A. De Goede	10	-	-	-	-	-
Dhr. H.G.G. Beckers	2	-	-	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>69</b>	<b>49</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Bezoldiging RvC (x € 1.000)	Als lid van de Raad van Commissarissen		Als lid van commissies		Overige kosten en vergoedingen	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Dhr. S. W. Hartman (voorzitter)	3	7	1	2	-	-
Dhr. A.T.M. Verheijden	2	4	-	-	-	-
Dhr. A.C.A. Köster	n.v.t.	5	n.v.t.	2	n.v.t.	-
Mevr. M.G.P.M. Vernooij	2	4	-	-	-	-
Dhr. H.G.G. Beckers	2	n.v.t.	-	n.v.t.	-	n.v.t.
Dhr. F.R. Holthuis	2	n.v.t.	-	n.v.t.	-	n.v.t.
Dhr. Th. H.J. van Gulik	2	n.v.t.	-	n.v.t.	-	n.v.t.
<b>Totaal</b>	<b>13</b>	<b>20</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

De Raad van Commissarissen van AWM was in functie tot de fusie op 1 juli 2014.

### 11.3 Wet Normering Bezoldiging Topfunctionarissen (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Wooncompagnie van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties

Het bezoldigingsmaximum in 2014 voor Wooncompagnie is € 167.000. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van [Raad van Toezicht / Raad van Commissarissen]; dit bedraagt voor de voorzitter 7,5% en voor de overige leden 5% van het bezoldigingsmaximum.

**Bezoldiging topfunctionarissen**  
*Leidinggevende topfunctionarissen*

Functie(s)	J. Hendriks		S. van Schaik		G. van Rozendaal	
	Voorzitter van de Raad van Bestuur	Directeur bestuurder	Lid van de Raad van Bestuur	n.v.t.	Interim directeurbestuurder	Interim directeurbestuurder
Duur dienstverband in 2014	1/1/14 tot 31/12/14	1/1/13 tot 31/12/13	16/12/14 tot 31/12/14	2013	1/1/14 tot 30/06/14	12/11/13 tot 31/12/14
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1	n.v.t.	0,22	0,22
Gewezen topfunctionaris?	nee	nee	nee	n.v.t.	nee	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?[1]	ja	ja	ja	n.v.t.	nee	nee
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	ja	nee
<b>Bezoldiging</b>						
Beloning	€ 156.964	€ 156.964	€ 5.435	n.v.t.	€ 10.248	€ 6.402
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 38.893	€ 65.255	€ 1.034	n.v.t.	-	-
Totaal bezoldiging	<b>€ 195.857</b>	<b>€ 222.219</b>	<b>€ 6.468</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>€ 10.248</b>	<b>€ 6.402</b>
Toepasselijk WNT-maximum[2]	€ 167.000	€ 167.000	€ 7.321	n.v.t.	€ 10.248	€ 6.402
Motivering indien overschrijding: zie		1)				2)

	S. van Schaik	G. van Rozendaal
Voor instelling geldend WNT-bezoldigingsmaximum	€167.000	€ 93.000
Deeltijdfactor	1	0,222
Kalenderdagen	16	181
Toepasselijk WNT-maximum	€ 7.321	€ 10.248

Hieronder wordt de overschrijding bij dhr. Hendriks gemotiveerd en een toelichting gegeven over de afwijking van de voor de instelling geldend WNT-bezoldigingsmaximum voor dhr. Van Rozendaal;

- 1) Dhr. J. Hendriks valt onder de overgangsregeling.
- 2) Voor AWM geldt de bezoldigingsklasse B op grond van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 (€ 93.000,-).

Toezichthoudende topfunctionarissen RvC

RvC leden	Termijn	Datum 1 <sup>e</sup> benoeming	Aangesteld t/m	Totaal bezoldiging		Toepasselijk WNT-maximum
				2013	2014	
<i>Dhr. J.F.T Quick (voorzitter)</i>	2	18-10-2008	1-12-2015	€ 10.584	€ 12.525	€ 12.525
<i>Dhr. A.J.M. de Wit</i>	2	18-11-2009	18-11-2017	€ 9.700	€ 8.350	€ 8.350.
<i>Dhr. H.G. Wokke</i>	2	10-2-2009	1-11-2017	€ 9.427	€ 8.350	€ 8.350
<i>Mevr. J.P.A. de Goede</i>	1	16-12-2013	16-12-2017	n.v.t.	€ 8.350	€ 8.350
<i>Dhr. M.P.H. Stellingsma</i>	1	16-12-2013	16-12-2017	n.v.t.	€ 8.350	€ 8.350
<i>Dhr. K. Parie</i>	2	08-2-2010	08-2-2018	€ 9.020	€ 8.350	€ 8.350
<i>Dhr. H.G.G. Beckers</i>	1	08-09-2014	31-12-2016	n.v.t.	€ 1.327	€ 2.585

Toezichthoudende topfunctionarissen (RvC AWM)

RvC leden	Termijn	Datum 1 <sup>e</sup> benoeming	Aangesteld t/m	Totaal bezoldiging		Toepasselijk WNT-maximum
				2013	2014	
<i>Dhr. S. W. Hartman (voorzitter)</i>	2	01-05-2007	30-06-2014	€ 7.376	€ 3.424	€ 3.488
<i>Dhr. A.T.M. Verheijden</i>	2	01-05-2007	30-06-2014	€ 3.856	€ 1.976	€ 2.325
<i>Dhr. A.C.A. Köster</i>	1	01-01-2008	31-12-2013	€ 5.388	n.v.t.	n.v.t.
<i>Mevr. M.G.P.M. Vernooij</i>	1	01-09-2011	30-06-2014	€ 3.856	€ 1.976	€ 2.325
<i>Dhr. H.G.G. Beckers</i>	1	19-12-2013	30-06-2014	n.v.t.	€ 1.944	€ 2.325
<i>Dhr. F.R. Holthuis</i>	1	19-12-2013	30-06-2014	n.v.t.	€ 1.976	€ 2.325
<i>Dhr. Th. H.J. van Gulik</i>	1	19-12-2013	30-06-2014	n.v.t.	€ 1.976	€ 2.325

**Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT**

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2014 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2014 geen ontsluitingen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

**Samengevat**

De bezoldiging van de topfunctionarissen van Wooncompagnie past binnen de WNT.



## Enkelvoudige jaarrekening

## 12 Enkelvoudige balans per 31 december 2014

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

<b>ACTIEF</b>	Ref.	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
<b>Vaste activa</b>			
Materiële vaste activa			
Sociaal vastgoed in exploitatie		809.211	782.272
Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen expl.		7.343	12.415
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie		<u>8.340</u>	<u>7.305</u>
		<u>824.894</u>	<u>801.992</u>
Vastgoedbeleggingen			
Commercieel vastgoed in exploitatie		32.263	32.017
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		70.298	75.462
Vastgoedbelegging in ontwikkeling bestemd voor eigen expl.		<u>2.874</u>	<u>4.532</u>
		<u>105.434</u>	<u>112.011</u>
Financiële vaste activa			
	14.3.1		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		711	26
Vorderingen op groepsmaatschappijen		-	38
Latente belastingvorderingen		18.116	14.095
Leningen u/g		1.071	1.050
Overige effecten		4.662	4.986
Te vorderen BWS-subsidies		73	101
Overige vorderingen		<u>1.287</u>	<u>280</u>
		<u>25.921</u>	<u>20.576</u>
Subtotaal vaste activa		<u>956.249</u>	<u>934.579</u>
<b>Vlottende activa</b>			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		6.970	2.527
Vastgoed in ontwikkeling best		-	2.000
Overige voorraden		<u>349</u>	<u>344</u>
		<u>7.319</u>	<u>4.871</u>
Vorderingen			
Huurdebiteuren		801	742
Gemeenten		191	457
Vorderingen op groepsmaatschappijen	14.3.2	2.702	5.928
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.635	7.401
Overige vorderingen		741	839
Overlopende activa		<u>237</u>	<u>650</u>
		<u>6.307</u>	<u>16.016</u>
Liquide middelen		<u>11.798</u>	<u>7.185</u>
Subtotaal vlottende activa		<u>25.424</u>	<u>28.072</u>
<b>Totaal</b>		<u><b>981.673</b></u>	<u><b>962.651</b></u>

<b>PASSIEF</b>		<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
<b>Eigen vermogen</b>			
Herwaarderingsreserve		45.718	14.598
Overige reserve	14.3.3	<u>287.965</u>	<u>277.789</u>
		<u>333.683</u>	<u>292.387</u>
<b>Egalisatierekening BWS</b>		-	10
<b>Voorzieningen</b>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		3.774	7.499
Voorziening latente belastingverplichtingen		17.194	13.500
Overige voorzieningen		<u>4.621</u>	<u>4.748</u>
		<u>25.589</u>	<u>25.747</u>
<b>Schulden</b>			
Langlopende schulden			
Schulden/leningen overheid		12.473	13.171
Schulden/leningen kredietinstellingen		502.242	519.668
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV		72.817	76.841
Overige schulden		<u>20.420</u>	<u>14.268</u>
		<u>607.951</u>	<u>623.948</u>
Kortlopende schulden			
Schulden aan gemeenten		-	13
Schulden aan kredietinstellingen		-	1.459
Schulden aan leveranciers		557	2.331
Schulden aan groepsmaatschappijen	14.3.4	-	1.036
Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.111	4.265
Overige schulden		547	539
Overlopende passiva		<u>11.235</u>	<u>10.917</u>
		<u>14.450</u>	<u>20.561</u>
Subtotaal schulden		<u>622.401</u>	<u>644.507</u>
<b>Totaal</b>		<u><b>981.673</b></u>	<u><b>962.651</b></u>

### 13 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2014

	2014	2013
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
Huuropbrengsten	86.432	83.024
Opbrengsten servicecontracten	1.427	1.373
Overheidsbijdragen	10	12
Wijzigingen voorraad vg bestemd voor verkoop en oh projecten	-197	667
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	13.625	7.457
Geactiveerde productie tbv eigen bedrijf	875	940
Overige bedrijfsopbrengsten	957	909
	<u>103.128</u>	<u>94.382</u>
<b>Bedrijfslasten</b>		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	-31.713	-37.777
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.339	-70.981
Lonen en salarissen	-7.135	-7.168
Sociale lasten	-1.124	-1.070
Pensioenlasten	-1.370	-1.404
Onderhoudslasten	-15.231	-14.124
Leefbaarheid	-321	-2.136
Lasten servicecontracten	-1.285	-1.348
Saneringssteun	-2.869	-3.174
Verhuurdersheffing	-7.948	-309
Overige bedrijfslasten	14.3.7	-12.941
	<u>-66.050</u>	<u>-152.433</u>
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<u>-25</u>	<u>-6.820</u>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-6.281	3.440
Andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	14.3.8	314
Rentelasten en soortgelijke kosten	-21.785	-22.218
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<u>-27.753</u>	<u>-18.373</u>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<u><b>9.301</b></u>	<u><b>-83.244</b></u>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	456	-4.520
Resultaat deelnemingen	14.3.9	419
<b>Resultaat na belastingen</b>	<u><b>10.176</b></u>	<u><b>-88.813</b></u>

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

### 14.1 Algemene toelichting

### 14.2 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 voor zover in dit hoofdstuk geen andere grondslagen zijn vermeld.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de hoofdstukken 4 tot en met 7 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

#### 14.2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 5.6.3 in de geconsolideerde jaarrekening. Het resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt bepaald en verantwoord in overeenstemming met hoofdstuk 6 in de geconsolideerde jaarrekening.

#### 14.2.2 Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

### 14.3 Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening per 31 december 2014

#### 14.3.1 Financiële vaste activa

##### Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De deelnemingen betreffen een deelneming in Wooncompagnie Holding B.V. te Schagen (100%-belang) en in AWM Energie B.V. te Monnickendam (100%-belang):

<i>Wooncompagnie Holding B.V. :</i>	<u>31-12-2014</u> x € 1.000	<u>31-12-2013</u> x € 1.000
Nettovermogenswaarde per 1 januari	26	61
Resultaat deelneming	435	-35
Netto vermogenswaarde per 31 december	<u>461</u>	<u>26</u>

<i>AWM Energie B.V.:</i>	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Nettovermogenswaarde per 1 januari	-750	-16
Resultaat deelneming	-16	-814
Agio	<u>1.016</u>	<u>80</u>
Netto vermogenswaarde per 31 december	250	-750
Naar voorziening lening u/g deelneming	<u>-</u>	<u>750</u>
	250	-

#### *Vorderingen op groepsmaatschappijen*

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Lening u/g AWM Energie B.V.	755	788
Af: voorziening lening u/g deelneming	-	-750
Af: Omzetting naar agioreserve	<u>-755</u>	<u>-</u>
	-	38

Onder leningen u/g zijn begrepen leningen van AWM Energie B.V. ter grootte van € 755.346 ultimo boekjaar met een gemiddeld rentepercentage van 4,16% en een gemiddelde resterende looptijd van 23 jaar. Met betrekking tot zekerheden is een recht van erfpacht verleend.

#### *14.3.2 Vorderingen*

#### *Vorderingen op groepsmaatschappijen*

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Wooncompagnie Holding B.V.	2.698	5.725
Wooncompagnie Beheer B.V.	2	4
V.o.f. Polderkamer	2	-
AWM Energie B.V.	<u>-</u>	<u>199</u>
	2.702	5.928

Alle vorderingen op groepsmaatschappijen lopen per verslagjaar 2014 via Wooncompagnie Holding B.V. , afgezien van de vordering op AWM Energie BV, die nog via Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie loopt. De te vorderen rente wordt berekend op basis van 1 jaars Euribor, op valutadatum, verhoogd met 5 basispunten. Omtrent betalingstermijnen en zekerheden is niets overeengekomen.

Alle vorderingen, met uitzondering van de vordering op Woonzorggroep Samen (zie paragraaf 9.6.3), hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar.

De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

### 14.3.3 Eigen Vermogen

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	<u>31-12-2014</u> x € 1.000
Stand per 1 januari 2014	14.598
Herwaardering sociaal vastgoed	25.664
Herwaardering commercieel vastgoed	<u>5.456</u>
Stand per 31 december 2014	45.718

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	<u>31-12-2014</u> x € 1.000
Stand per 1 januari 2014, voor stelselwijziging	284.909
Effect stelselwijziging uitgangspunten bedrijfswaarde AWM cf. Wooncompagnie	<u>-7.120</u>
Stand per 1 januari 2014, na stelselwijziging	277.789
Uit resultaatbestemming	<u>10.176</u>
Stand per 31 december 2014	287.965

Ultimo 2014 is in totaal € 249 miljoen (2013: € 252 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen.

Het gehele vermogen wordt binnen de kaders van de woonwet en afgeleid het BBSH besteed.

### 14.3.4 Kortlopende schulden

Alle schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter ervan.

### 14.3.5 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Stichting volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie vormt samen met Wooncompagnie Holding B.V., Wooncompagnie Beheer B.V., Wooncompagnie Ontwikkeling B.V. en Bouwcompagnie Project B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting, en met AWM Energie B.V. alleen voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijkheid voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

### 14.3.6 Personeelskosten

Gedurende het jaar 2014 had Wooncompagnie gemiddeld 133,7 werknemers in dienst (2013: 138,7). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

#### 14.3.7 Overige bedrijfslasten

De accountantskosten maken onderdeel uit van de overige bedrijfslasten. In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Controle van de jaarrekening	81	122
Andere controlewerkzaamheden	47	10
Fiscale advisering	37	16
Andere niet-controlediensten	<u>105</u>	<u>17</u>
Totaal	270	165

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Wooncompagnie 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).

#### 14.3.8 Andere rente baten en soortgelijke opbrengsten

In de rentebaten is voor € 27.000 rentebaten van de groepsmaatschappijen opgenomen.

#### 14.3.9 Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen heeft betrekking op het resultaat van Wooncompagnie Holding B.V. (100%-belang) en AWM Energie B.V. (100%-belang).



## 15 Verklaring van het bestuur en de Raad van Commissarissen

### 15.1 Verklaring bestuur

De directeur-bestuurders van Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie, op grond van statuten belast met de bestuurlijke bevoegdheden, verklaren dat alle uitgaven in 2014 door Wooncompagnie uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn gedaan.

De directeur-bestuurders hebben het jaarverslag en de jaarrekening vastgesteld.

De jaarrekening omvat de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening.

De jaarrekening is vastgesteld op 25 mei 2015.

Hoorn, 25 mei 2015  
J.W. Hendriks, directeur-bestuurder

Hoorn, 25 mei 2015  
S.J.T. van Schaik, directeur-bestuurder

### 15.2 Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft, ingevolge artikel 11 lid 1a van de statuten, de jaarrekening en het jaarverslag onderzocht, heeft daarbij kennis genomen van de controleverklaring en heeft de vaststelling van deze jaarstukken goedgekeurd.

Hoorn, 25 mei 2015  
Raad van Commissarissen

De heer J.F.T. Quick, voorzitter

De heer H.G. Wokke

De heer A.J.M. de Wit

De heer K. Parie

De heer H.G.G. Beckers

De heer M.P.H. Stellingsma

Mevrouw J.P.A. de Goede

## Overige gegevens

## **16 Statutaire resultaatbestemming**

In de statuten van de stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat. Artikel 70 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting.

## **17 Voorstel resultaatbestemming**

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat ad € 10.175.810 is aan de overige reserves toegevoegd.

## **18 Gebeurtenissen na balansdatum**

De Eerste Kamer stemde dinsdag 17 maart 2015 unaniem in met de herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Dit wetsvoorstel beoogt het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijke taak te verbeteren. Daartoe worden de Woningwet en een aantal andere wetten gewijzigd.

Naast het effect op de relatie met de externe stakeholders zal de herzieningswet ook van invloed zijn op het te voeren beleid door de corporatie. Vanuit de herzieningswet worden restricties gelegd op activiteiten en het te volgen huurbeleid. De mogelijke effecten doen zich voor bij het kunnen uit ontwikkelen van de bestaande projectenportefeuille, de samenstelling en financiering van het niet DAEB bezit, de wijze waarop woningtoewijzing dient plaats te vinden en de huurprijs die gevraagd kan worden.

Dit kan zijn weerslag hebben op kasstromen en daarvan afgeleid de waardering van het vastgoed. Omdat op onderdelen Algemene Maatregelen van Bestuur nog moeten worden ingevuld en de uitwerking door de corporatie van bovenstaande nog dient plaats te vinden is het op dit moment niet mogelijk om de financiële effecten te kwantificeren.

## **19 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Op de volgende pagina is de controleverklaring opgenomen.

<Controleverklaring opnemen>

