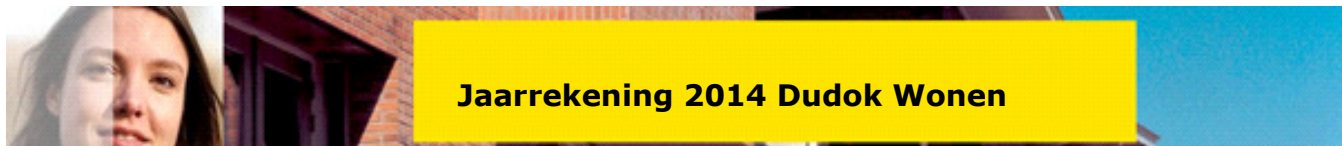


**DUDOK**  
**WONEN**

# Jaarrekening 2014 Dudok Wonen

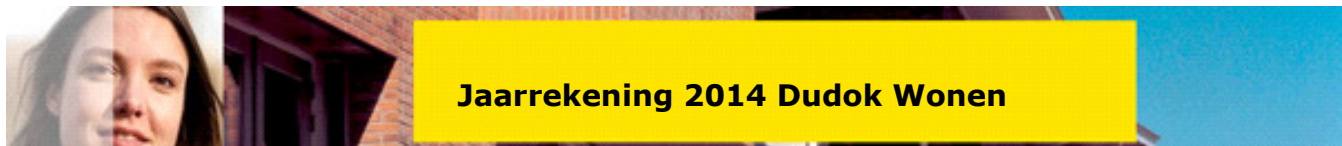


Willem Marinus Dudok (1884 - 1974)



## Inhoudsopgave

<b>1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2014.....</b>	<b>7</b>
<b>2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2014 .....</b>	<b>9</b>
<b>3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2014 .....</b>	<b>10</b>
<b>4. GECONSOLIDEERD OVERZICHT TOTAALRESULTAAT OVER 2014.....</b>	<b>12</b>
<b>5. ALGEMENE TOELICHTING .....</b>	<b>13</b>
5.1. TOEGELATEN INSTELLING .....	13
5.2. TOEGEPASTE STANDAARDEN.....	13
5.3. CONTINUÏTEIT .....	13
5.4. GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING .....	14
5.4.1 Gebruik van schattingen .....	14
5.5. GRONDSLAGEN VOOR CONSOLIDATIE.....	15
5.6. STELSELWIJZIGING KASSTROOMOVERZICHT .....	18
5.7. STELSELWIJZIGING IN CONTRACTEN BESLOTEN AFGELEIDE INSTRUMENTEN .....	18
5.8. STELSELWIJZIGING ONDERHOUDSVOORZIENING VVE .....	18
5.9. FINANCIËLE INSTRUMENTEN .....	19
5.9.1 Gekochte leningen en obligaties .....	19
5.9.2 Verstrekte leningen en overige vorderingen .....	19
5.9.3 Investerings in eigenvermogensinstrumenten zonder beursnotering.....	19
5.9.4 Dividenden .....	19
5.9.5 Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen.....	19
5.9.6 Afgeleide financiële instrumenten .....	19
5.9.7 Bijzondere waardeverminderingen financiële activa.....	20
5.9.8 Classificatie vastgoed naar typologie .....	21
5.9.9 Kwalificatie sociaal vastgoed .....	22
<b>6. VERDERE UITWERKING GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING ACTIVA EN PASSIVA .22</b>	
6.1. MATERIËLE VASTE ACTIVA .....	22
6.1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie .....	22
6.2. VASTGOEDBELEGGING .....	22
6.2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie & Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging .....	22
6.2.2 Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens (eigendoms participaties) .....	23
6.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie .....	24
6.3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA .....	24
6.3.1 Deelnemingen .....	24
6.3.2 Te vorderen BWS-subsidies.....	25
6.3.3 Bijzondere waardeverminderingen .....	25
6.4. VOORRADEN .....	25
6.4.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop .....	25
6.4.2 Overige voorraden .....	25
6.5. ONDERHANDEN PROJECTEN.....	26
6.6. VORDERINGEN EN EFFECTEN .....	26



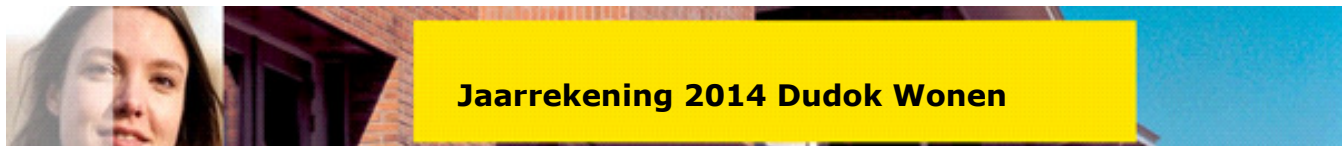
6.7.	EIGEN VERMOGEN.....	26
6.8.	VOORZIENINGEN .....	27
6.8.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings .....	27
6.8.2	Latente belastingvorderingen en -verplichtingen .....	27
6.8.3	Voorziening jubilea en pensioen.....	27
6.8.4	Overige voorzieningen.....	27
6.9.	LANGLOPENDE SCHULDEN .....	28
6.10.	KORTLOPENDE SCHULDEN .....	28
<b>7.</b>	<b>VERDERE UITWERKING GRONDSLAGEN VOOR BEPALING RESULTAAT .....</b>	<b>28</b>
7.1.	BEDRIJFSOPBRENGSTEN .....	28
7.1.1	Huuropbrengsten.....	28
7.1.2	Opbrengsten servicecontracten .....	28
7.1.3	Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille.....	28
7.1.4	Geactiveerde productie eigen bedrijf .....	29
7.2.	BEDRIJFSLASTEN .....	29
7.2.1	Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector .....	29
7.2.2	Pensioenen .....	29
7.2.3	Lasten onderhoud .....	30
7.2.4	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	30
7.2.5	Leasing .....	30
7.2.6	Belastingen.....	30
7.2.7	Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen.....	31
<b>8.</b>	<b>KASSTROOMOVERZICHT .....</b>	<b>31</b>
<b>9.</b>	<b>BEPALING REËLE WAARDEN FINANCIËLE INSTRUMENTEN.....</b>	<b>31</b>
9.1.	HANDELS- EN OVERIGE VORDERINGEN .....	32
9.2.	DERIVATEN.....	32
<b>10.</b>	<b>TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS .....</b>	<b>32</b>
10.1.	MATERIËLE VASTE ACTIVA (M1102) .....	32
10.1.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (M11022) .....	32
10.2.	VASTGOEDBELEGGINGEN (M1104).....	32
10.2.1	Commercieel vastgoed in exploitatie (M11020) en Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging (M11028).....	32
10.2.2	Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens (M11024) .....	39
10.2.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (M11021) .....	40
10.3.	FINANCIËLE VASTE ACTIVA (M1103).....	41
10.3.1	Deelnemingen in groepsmaatschappijen (M11031) .....	41
10.3.2	Andere deelnemingen (M11033).....	41
10.3.3	Latente belastingvordering(en) (M11035).....	42
10.3.4	Leningen u/g (M11036).....	43
10.3.5	Te vorderen BWS-subsidies (M11038).....	45
10.3.6	Overige vorderingen (M11039).....	45
10.4.	VOORRADEN (M1110).....	45
10.4.1	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop (M11101).....	45
10.4.2	Overige voorraden (M11102) .....	45



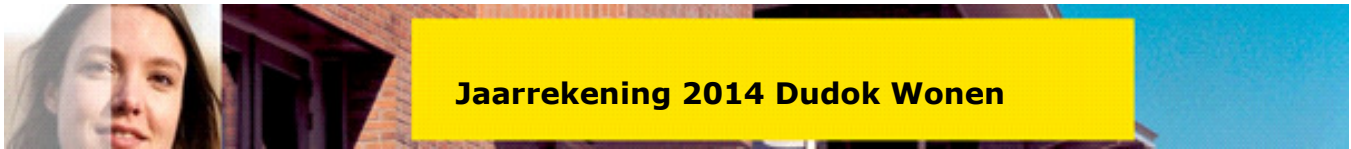
## Jaarrekening 2014 Dudok Wonen

DUDOK  
WONEN

10.5. ONDERHANDEN PROJECTEN (M1111).....	46
10.5.1 Onderhanden projecten (M1111).....	46
10.6. VORDERINGEN (M1112).....	46
10.6.1 Huurdebiteuren (M11120).....	46
10.6.2 Overige vorderingen (M11126).....	46
10.6.3 Overlopende activa (M11127).....	47
10.7. LIQUIDE MIDDELEN (M1114).....	47
10.8. EIGEN VERMOGEN (M1105).....	47
10.8.1 Overige reserves (M11053).....	47
10.9. VOORZIENINGEN (M1107).....	47
10.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings (M11073).....	47
10.9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen (M11072).....	47
10.9.3 Voorziening jubilea en pensioen (M11070).....	48
10.9.4 Voorziening reorganisatiekosten (M11076).....	48
10.9.5 Overige voorzieningen (M11074).....	48
10.10. LANGLOPENDE SCHULDEN (M1108).....	49
10.10.1 Schulden/leningen overheid (M11080) en kredietinstellingen (M11081).....	49
10.10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken – Kopen naar Wens (M11084).....	52
10.10.3 Overige schulden (M11083).....	53
10.11. KORTLOPENDE SCHULDEN (M1116).....	54
10.11.1 Schulden aan kredietinstellingen (M11160).....	54
10.11.2 Schulden aan leveranciers (M11162).....	54
10.11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen (M11164).....	54
10.11.4 Overige schulden (M11167).....	54
10.11.5 Overlopende passiva (M11168).....	54
10.12. FINANCIËLE INSTRUMENTEN.....	54
10.12.1 Algemeen.....	54
10.12.2 Liquiditeitsrisico.....	55
10.12.3 Kredietrisico.....	55
10.12.4 Renterisico en kasstroomrisico.....	55
10.12.5 Reële waarde.....	56
10.12.6 Valutarisico.....	56
10.13. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN.....	56
10.13.1 Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw.....	56
10.13.2 Afgeleide financiële instrumenten.....	56
10.13.3 Investeringsverplichtingen.....	58
10.13.4 Contractonderhoudsverplichtingen.....	58
10.13.5 Verplichtingen Verenigingen van Eigenaren.....	58
10.13.6 Leaseverplichtingen.....	58
10.13.7 Aansprakelijkheidsverplichtingen.....	59
10.13.8 Terugkooprecht verkochte woningen.....	59
10.13.9 Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid.....	59
10.14. VERBONDEN PARTIJEN.....	59
<b>11. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING.....</b>	<b>59</b>
11.1. BEDRIJFSOPBRENGSTEN.....	59
11.1.1 Huuropbrengsten (M1180).....	59



11.1.2	Opbrengsten servicecontracten (M1181).....	60
11.1.3	Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille (M1183).....	60
11.1.4	Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf (M1185) .....	60
11.1.5	Overige bedrijfsopbrengsten (M1186) .....	60
11.2.	<b>BEDRIJFSLASTEN</b> .....	<b>61</b>
11.2.1	Afschrijvingen op materiële vaste activa (M1143).....	61
11.2.2	Lonen en salarissen (M1140).....	61
11.2.3	Pensioenlasten (M1142) .....	61
11.2.4	Lasten onderhoud (M1146).....	61
11.2.5	Leefbaarheid (M1149) .....	62
11.2.6	Lasten servicecontracten (M1147) .....	62
11.2.7	Overige bedrijfslasten (M1148) .....	62
11.3.	<b>NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE (M1170)</b> .....	<b>62</b>
11.4.	<b>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</b> .....	<b>63</b>
11.4.1	Waardeveranderingen van financiële vaste activa (M1191) .....	63
11.4.2	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten (M1190).....	63
11.4.3	Rentelasten en soortgelijke kosten (M1193).....	63
11.5.	<b>BELASTINGEN (M1194)</b> .....	<b>63</b>
<b>12.</b>	<b>OVERIGE INFORMATIE</b> .....	<b>64</b>
12.1.	WERKNEMERS.....	64
12.2.	BESTUURDERS EN COMMISSARISSEN .....	64
12.3.	WET NORMERING BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN PUBLIEKE EN SEMIPUBLIEKE SECTOR .....	65
12.4.	ACCOUNTANTSHONORARIA .....	66
<b>13.</b>	<b>ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2014</b> .....	<b>67</b>
<b>14.</b>	<b>ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2014</b> .....	<b>69</b>
<b>15.</b>	<b>TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS</b> .....	<b>70</b>
15.1.	ALGEMEEN .....	70
15.1.1	Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat.....	70
15.2.	VASTGOEDBELEGGINGEN (M1104).....	70
15.2.1	Commercieel vastgoed in exploitatie (M11020) en Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging (M11028).....	70
15.3.	FINANCIËLE VASTE ACTIVA (M1103).....	71
15.3.1	Deelnemingen in groepsmaatschappijen (M11031) .....	71
15.4.	VORDERINGEN (M1112) .....	71
15.4.1	Vorderingen op groepsmaatschappijen (M11122) .....	71
15.5.	EIGEN VERMOGEN (M1105) .....	71
15.5.1	Overige reserves (M11053).....	71
15.5.2	Verschillen in het eigen vermogen en het resultaat tussen de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening .....	72
15.5.3	Verschil eigen vermogen.....	72
15.5.4	Verschil jaarresultaat .....	72
15.6.	VOORZIENINGEN (M1107).....	72
15.6.1	Voorziening deelnemingen (M11075) .....	72
15.7.	KORTLOPENDE SCHULDEN (M1116).....	72



15.7.1	Schulden aan groepsmaatschappijen (M11163) .....	72
15.8.	NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN .....	73
15.8.1	Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw .....	73
15.8.2	Afgeleide financiële instrumenten .....	73
15.8.3	Investeringsverplichtingen .....	75
15.8.4	Contractonderhoudsverplichtingen .....	75
15.8.5	Verplichtingen Verenigingen van Eigenaren .....	75
15.8.6	Leaseverplichtingen .....	75
15.8.7	Aansprakelijkheidsverplichtingen .....	75
15.8.8	Terugkooprecht verkochte woningen .....	75
15.8.9	Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid .....	75
<b>16.</b>	<b>TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST EN VERLIESREKENING .....</b>	<b>76</b>
16.1.	RESULTAAT DEELNEMINGEN (M1195).....	76
<b>17.</b>	<b>OVERIGE GEGEVENS .....</b>	<b>76</b>
17.1.	VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING .....	76
17.2.	GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM .....	76
17.3.	CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT .....	77

# Jaarrekening 2014 Dudok Wonen



## 1. Geconsolideerde balans per 31 december 2014

(Bedragen x € 1.000, voor resultaatbestemming)

	ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013
<b>Ref.</b>	<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>M1102</b>	<b>Materiële vaste activa</b>		
M11022	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	11.581	12.397
		<b>11.581</b>	<b>12.397</b>
<b>M1104</b>	<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
M11020	Commercieel vastgoed in exploitatie	172.490	183.272
M11028	Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	611.596	596.155
M11024	Onroerende zaken – Kopen naar Wens	67.952	66.598
M11021	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.335	1.883
		<b>862.373</b>	<b>847.908</b>
<b>M1103</b>	<b>Financiële vaste activa</b>		
M11031	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	56
M11033	Andere deelnemingen	2	2
M11035	Latente belastingvordering(en)	11.917	8.694
M11036	Leningen u/g	4.061	4.222
M11038	Te vorderen BWS-subsidies	36	83
M11039	Overige vorderingen	89	148
		<b>16.105</b>	<b>13.205</b>
		<b>890.059</b>	<b>873.510</b>
	<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>M1110</b>	<b>Vorraden</b>		
M11101	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	589	608
M11102	Overige voorraden	810	0
		<b>1.399</b>	<b>608</b>
<b>M1111</b>	<b>Onderhanden projecten</b>	-	-
<b>M1112</b>	<b>Vorderingen</b>		
M11120	Huurdebiteuren	434	311
M11126	Overige vorderingen	6.947	1.541
M11127	Overlopende activa	5.371	5.289
		<b>12.752</b>	<b>7.141</b>
<b>M1114</b>	<b>Liquide middelen</b>	14.480	15.156
		<b>28.631</b>	<b>22.905</b>
	<b>TOTAAL</b>	<b>918.690</b>	<b>896.415</b>



# Jaarrekening 2014 Dudok Wonen



(Bedragen x € 1.000, voor resultaatbestemming)

PASSIVA		31-12-2014	31-12-2013
<b>Ref.</b>	<b>VERMOGEN LANG</b>		
<b>M1105</b>	<b>Groepsvermogen</b>		
M11053	Overige reserves	523.331	531.126
M11054	Onverdeeld resultaat	24.539	-5.123
		<b>547.870</b>	<b>526.003</b>
<b>M1107</b>	<b>Voorzieningen</b>		
M11073	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	1.226
M11072	Voorziening latente belastingverplichtingen	1.093	1.813
M11070	Voorziening jubilea & pensioen	204	191
M11076	Voorziening reorganisatiekosten	255	1.175
M11074	Overige voorzieningen	994	1.067
		<b>2.546</b>	<b>5.472</b>
<b>M1108</b>	<b>Langlopende schulden</b>		
M11081	Schulden/leningen kredietinstellingen	268.220	284.707
M11084	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken - Kopen naar Wens	47.711	45.017
M11083	Overige schulden	9.360	329
		<b>325.291</b>	<b>330.053</b>
		<b>875.707</b>	<b>861.528</b>
	<b>VERMOGEN KORT</b>		
<b>M1116</b>	<b>Kortlopende schulden</b>		
M11160	Schulden aan kredietinstellingen	25.895	14.337
M11162	Schulden aan leveranciers	3.220	2.763
M11164	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.515	527
M11165	Schulden ter zake van pensioenen	16	1
M11167	Overige schulden	5.994	10.796
M11168	Overlopende passiva	6.343	6.463
		<b>42.983</b>	<b>34.887</b>
	<b>TOTAAL</b>	<b>918.690</b>	<b>896.415</b>





# Jaarrekening 2014 Dudok Wonen



## 2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014

(Bedragen x € 1.000)

		2014	2013
<b>Ref.</b>	<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>		
M1180	Huuropbrengsten	45.754	44.101
M1181	Opbrengsten servicecontracten	1.670	1.687
M1183	Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	6.133	4.634
M1185	Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	1.162	1.124
M1186	Overige bedrijfsopbrengsten	178	461
	<b>Som van de bedrijfsopbrengsten</b>	<b>54.897</b>	<b>52.007</b>
	<b>BEDRIJFSLASTEN</b>		
M1143	Afschrijving op materiële vaste activa	849	3.847
M1145	Erfpacht	1	1
M1140	Lonen en salarissen	4.836	* 5.830
M1141	Sociale lasten	773	809
M1142	Pensioenlasten	926	1.062
M1146	Onderhoudslasten	6.121	7.488
M1149	Leefbaarheid	482	609
M1147	Lasten servicecontracten	1.670	1.687
M1148	Overige bedrijfslasten	11.060	* 7.767
	<b>Som van de bedrijfslasten</b>	<b>26.718</b>	<b>29.100</b>
	<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>28.179</b>	<b>22.907</b>
<b>M1170</b>	<b>NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>8.334</b>	<b>-14.333</b>
	<b>FINANCIELE BATEN EN LASTEN</b>		
M1191	Waardeveranderingen van financiële vaste activa	22	-78
M1190	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.256	1.600
M1193	Rentelasten en soortgelijke kosten	-16.752	-12.534
	<b>Som van de financiële baten en lasten</b>	<b>-15.474</b>	<b>-11.012</b>
	<b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN</b>	<b>21.039</b>	<b>-2.437</b>
M1194	Belastingen	3.381	-2.983
	Resultaat deelnemingen	119	298
	<b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN</b>	<b>24.539</b>	<b>-5.123</b>

\* Aanpassing voor vergelijkingsdoeleinden



# Jaarrekening 2014 Dudok Wonen



## 3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2014

Volgens de directe methode  
(Bedragen x € 1.000)

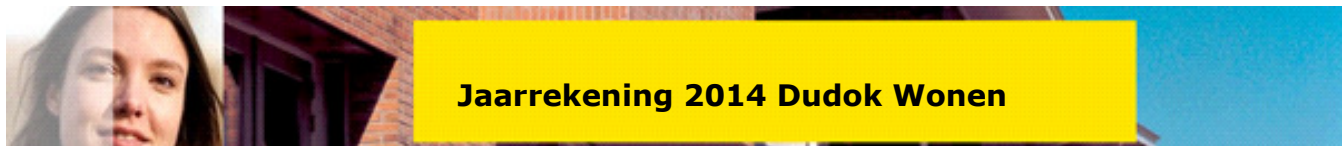
	2014	2013
<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
Ontvangen huren en vergoedingen	48.431	47.250
Overheidsontvangsten	50	67
Overige bedrijfsontvangsten	1.257	378
Betaalde erfpacht	-1	-1
Betaalde lonen en salarissen	-4.651	-4.499
Betaalde sociale lasten	-773	-971
Betaalde pensioenlasten	-1.295	-1.486
Betaalde onderhoud	-6.638	-9.285
Betaalde overige bedrijfsuitgaven	-8.559	-13.074
Betaalde sectorspecifieke heffing	-1.278	-1.373
Betaalde verhuurdersheffing	-3.540	-148
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>	<b>23.003</b>	<b>16.858</b>
Betaalde interest	-12.125	-12.404
Ontvangen interest	258	184
Ontvangen/(betaalde) belasting naar de winst	-202	-76
<b>Saldo</b>	<b>-12.069</b>	<b>-12.296</b>
<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN 10.934 4.562</b>		
<b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Investeringen in materiële vaste activa, vastgoedbeleggingen, voorraden en onderhanden werk:</b>		
- Nieuwbouw huur	-9.250	-4.546
- Woningverbetering	-8.518	-4.107
- Leefbaarheid (externe uitgaven projectgebonden)	-	-28
- Aankoop	-389	-5.244
- Nieuwbouw verkoop	-195	-161
- Aankoop voor doorverkoop (verkocht onder voorwaarden)	-382	-686
- Overige investeringen	-855	-5.803
<b>Desinvesteringen materiële vaste activa, vastgoedbeleggingen, voorraden en onderhanden werk:</b>		
- Verkoopontvangsten bestaand bezit	23.636	18.854
- Verkoopontvangsten na inkoop (verkocht onder voorwaarden)	-	370



## Jaarrekening 2014 Dudok Wonen



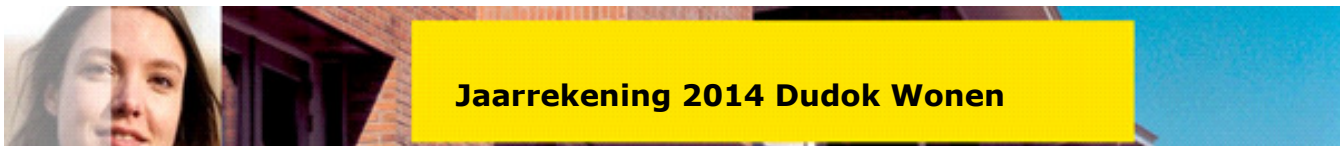
- Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	893
- Verkoopontvangsten grond	72	265
<b>Kasstroom uit financiële vaste activa</b>		
- Ontvangsten verbindingen	120	814
- Overige ontvangsten	79	701
- Uitgaven verbindingen	-	-210
- Overige uitgaven	-206	-625
<b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>4.112</b>	<b>487</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
Opname langlopende schulden	10.000	10.000
Aflossing langlopende schulden	-14.322	-12.914
Ontvangsten schulden kredietinstellingen	5.000	-
Terugbetaling schulden kredietinstellingen	-10.000	-
<b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-9.322</b>	<b>-2.914</b>
<b>MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN</b>	<b>5.724</b>	<b>2.135</b>
<b>WIJZIGING KORTGELDMUTATIES (Collateral (margin call verplichting))</b>	<b>-6.400</b>	<b>-</b>
Liquide middelen begin periode	15.156	13.021
Liquide middelen eind periode	14.480	15.156
<b>MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN</b>	<b>-676</b>	<b>2.135</b>



#### 4. Geconsolideerd overzicht totaalresultaat over 2014

(Bedragen x € 1.000)

	2014	2013
Geconsolideerd nettoresultaat na belastingen toekomend aan de toegelaten instelling	24.539	-5.123
<i>Mutaties:</i>		
Geen	-	-
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen van de rechtspersoon	-	-
<b>TOTAALRESULTAAT VAN DE RECHTSPERSOON</b>	<b>24.539</b>	<b>-5.123</b>



## 5. Algemene toelichting

### 5.1. Toegelaten instelling

Stichting Dudok Wonen (hierna te noemen: 'Dudok Wonen'), statutair gevestigd te Hilversum, Larenseweg 32, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 70 eerste lid van de Woningwet. Zij is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). Het werkgebied van de toegelaten instelling betreft conform artikel 3 van de statuten: Almere, Baarn, Blaricum, Bussum, Hilversum, Huizen, Laren, Muiden, Naarden, Weesp en Wijdemerem.

### 5.2. Toegepaste standaarden

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit wordt Burgerlijk Wetboek Boek 2 Titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst-en-verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waarderings- en verslaggevingvoorschriften geformuleerd. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing.

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

### 5.3. Continuïteit

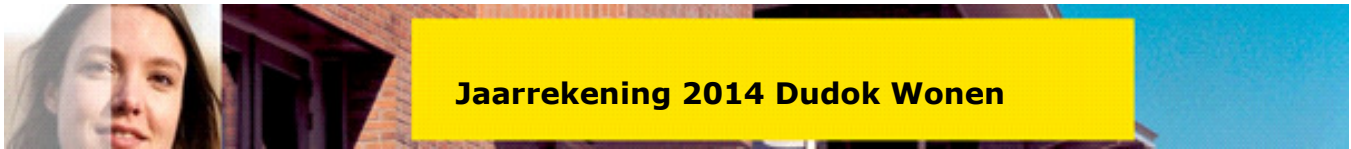
Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Dudok Wonen wordt in haar bedrijfsvoering geconfronteerd met diverse regeringsmaatregelen, waar het beleid op is en wordt aangepast.

We blijven voldoen aan kengetallen zoals die door sectorinstututen en relevante externe partijen gehanteerd worden en relevant zijn voor het behouden van toegang tot de kapitaalmarkt, want het bestuur heeft in 2013 een beleid ingezet van en uitvoering gegeven aan kostenbesparingen en beperking van de investeringen. Reeds nu al, maar nog meer in de toekomst zijn de positieve effecten van dit lagere investeringsniveau en kostenbesparingen zichtbaar. Er gaat meer aandacht uit naar het repareren, onderhouden, verbeteren, verduurzamen en transformeren van onze bestaande huurwoningvoorraad. Richtinggevende begrippen voor de sociale woningbouw zijn 'sober en doelmatig'; voor de vrije sector huurwoningen wordt gestreefd naar een basiskwaliteit die past bij het middensegment. Een gedifferentieerd beleid dat aansluit op de markt en tegelijk rendement gedreven is. In de beschikbare meerjareninvesteringsruimte wordt prioriteit gegeven aan verduurzaming.

Het totale pakket aan maatregelen en aanpassingen leidt tot een significante daling van de leningenportefeuille in de komende vijf jaar.

Daarnaast hebben wij kennis genomen van de nieuwe Woningwet en sorteren voor op de diverse implicaties hiervan. Inzake de scheiding tussen Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en niet-DAEB wordt reeds langer dit onderscheid in de meerjarenanalyse gemaakt. Inzake de passendheidstoets worden momenteel diverse scenario's doorgerekend. In voorgaande jaren rekenden wij reeds met huren die op de middellange termijn afvlakken. Uit deze scenario's



en berekeningen blijkt dat continuïteit gewaarborgd is. Daarnaast is een project gestart om volledig compliant te zijn op alle aspecten van de nieuwe wet op de gestelde data.

*Conclusie:*

Bovenstaande betekent dat het de verwachting van het bestuur is dat Dudok Wonen zal kunnen blijven voldoen aan de in de sector gebruikelijke (financiële) kengetallen. Op grond hiervan is de jaarrekening opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

#### **5.4. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling**

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

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar Dudok Wonen zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

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

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

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

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

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

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

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

##### **5.4.1 Gebruik van schattingen**

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

waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

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

- Vastgoedbeleggingen, marktwaarde in verhuurde staat: commercieel vastgoed in exploitatie en het sociaal vastgoed in exploitatie worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat met in achtname van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn en de bepalingen zoals opgenomen in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van Dudok Wonen die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn. De actuele waarde is gebaseerd op de IPD systematiek. De marktwaardewaarderingen zijn tot stand gekomen met inachtneming van het waarderingsprotocol, de procesrichtlijnen en uitvoeringsrichtlijnen zoals door IPD gedefinieerd. IPD hanteert het waardebegrip van de marktwaarde in verhuurde staat: Het bedrag dat het complex bij complexgewijze verkoop naar schatting zal opbrengen nadat de verkoper het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten. In de waardering zijn een groot aantal schattingselementen opgenomen. Voor alle gehanteerde aannames en uitgangspunten (inclusief de disconteringsvoet) is door een externe taxateur een

aannemelijkheidsverklaring met betrekking tot de marktconformiteit afgegeven.

- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en renovatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door Dudok Wonen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of renovatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Dudok Wonen. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

### 5.5. Grondslagen voor consolidatie

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van de Dudok Wonen en haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin Dudok Wonen een meerderheidsbelang heeft, of waarin op een andere wijze een

# Jaarrekening 2014 Dudok Wonen



beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Bij de bepaling of beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend, worden financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten en direct kunnen worden uitgeoefend, betrokken.

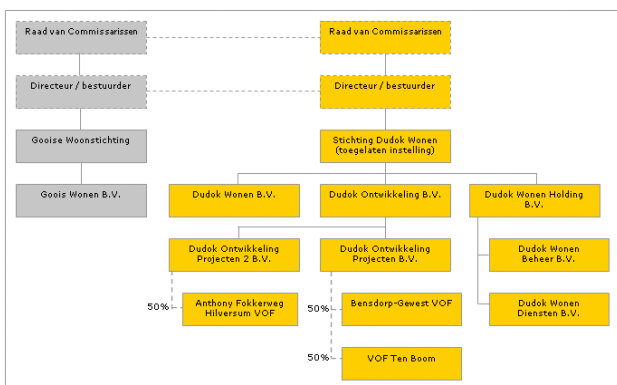
Nieuw verworven deelnemingen worden in de consolidatie betrokken vanaf het tijdstip waarop beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie betrokken tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed.

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

De groepsmaatschappijen zijn integraal geconsolideerd.

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

De in de consolidatie (volledig geconsolideerd of tegen netto vermogenswaarde) begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:



GECONSOLIDEERDE ENTITEITEN	
Volledig geconsolideerd	Statutaire zetel (Indirect) kapitaalbelang

Dudok Wonen B.V.	Hilversum	100% (D)
Dudok Wonen Holding B.V.	Hilversum	100% (D)
Dudok Wonen Diensten B.V.	Hilversum	100% (I)
Dudok Wonen Beheer B.V.	Hilversum	100% (I)
Dudok Ontwikkeling B.V.	Hilversum	100% (D)
Dudok Ontwikkeling Projecten B.V.	Hilversum	100% (I)
Dudok Ontwikkeling Projecten 2 B.V.	Hilversum	100% (I)
<i>Bestuurlijke verbintenissen</i>		
Gooise Woonstichting	Hilversum	0%
Goois Wonen B.V.	Hilversum	0%

(D = direct belang, I = indirect belang)

De geconsolideerde entiteiten hebben de volgende activiteiten:

- Dudok Wonen BV: het exploiteren van met name dure huurwoningen.
- Dudok Wonen Holding BV: geen activiteiten, slechts een tussen entiteit van Dudok Wonen Beheer BV en Dudok Wonen Diensten BV.
- Dudok Wonen Beheer BV: eind 2010 zijn de activiteiten beëindigd en is de BV momenteel slapend.
- Dudok Wonen Diensten BV: eind 2010 zijn de activiteiten beëindigd en is de BV momenteel slapend.
- Dudok Ontwikkeling BV: het realiseren van (huur)woningen.
- Dudok Ontwikkeling Projecten BV: het ontwikkelen van risicovolle en commerciële bouwprojecten. Tevens neemt Dudok Ontwikkeling Projecten BV voor 50% deel in de Benschdorp-Gewest VOF en voor 50% deel in VOF Ten Boom (beëindigd in 2014).
- Dudok Ontwikkeling Projecten 2 BV: Het ontwikkelen en (doen) realiseren van vastgoedprojecten, alsmede het vervullen van een sturende of beleidsbepalende rol in gelieerde rechtspersonen en/of samenwerkingsvormen. Tevens neemt de BV





## Jaarrekening 2014 Dudok Wonen



voor 50% deel in Anthony Fokkerweg Hilversum VOF.

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

(D = direct belang, I = indirect belang)

### *Bensdorp-Gewest VOF*

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

### *VOF Ten Boom*

De VOF Ten Boom te Huizen is in 2010 opgericht samen met de vennoot De Alliantie Gebiedontwikkeling I Regio Gooi en Vechtstreek BV met als doel het ontwikkelen van woningen op de nieuwbouwlocatie genaamd 'Ten Boom' te Hilversum. Eind 2013 zijn de activiteiten van de VOF beëindigd en in 2014 afgewikkeld.

### *Anthony Fokkerweg Hilversum VOF*

De Anthony Fokkerweg Hilversum VOF is in 2012 opgericht samen met de vennoot Giesbers Gebiedsontwikkeling BV met als doel de ontwikkeling en realisatie van het project Anthony Fokkerweg te Hilversum. De activiteiten van de VOF zijn in 2014 beëindigd en zal in 2015 worden afgewikkeld.

### *Gooise Woonstichting*

De activiteiten van de Gooise Woonstichting bestaan voornamelijk uit beheren en beleggen van middelen. De daarmee behaalde resultaten worden ingezet ten behoeve van de volkshuisvesting. De Gooise Woonstichting dient

het algemeen belang en heeft geen winstoogmerk. De Gooise Woonstichting neemt voor 100% deel in Goois Wonen BV. De activiteiten van Goois Wonen BV bestaan uit het beleggen van vermogen en beheer en verhuur van onroerend goed. Op basis van bestuurlijke verbintenissen worden deze entiteiten volledig meegeconsolideerd.

*Verbinding Stichting Woonzorg Theodotion-Dudok*  
Voorts heeft Dudok Wonen naast bovengenoemde belangen een verbinding met Stichting Woonzorg Theodotion-Dudok. Deze verbinding komt niet in aanmerking voor consolidatie daar er geen sprake is van een economische eenheid, doch slechts sprake is van een duurzame financiële band door middel van een achtergestelde lening van € 3,6 miljoen. Het complex telt 26 luxe appartementen en wordt beheerd door de Stichting Woonzorg Theodotion-Dudok. Het tehuis is gespecialiseerd in de zorg voor mensen en heeft een verbinding met het verzorgingshuis naast het complex.

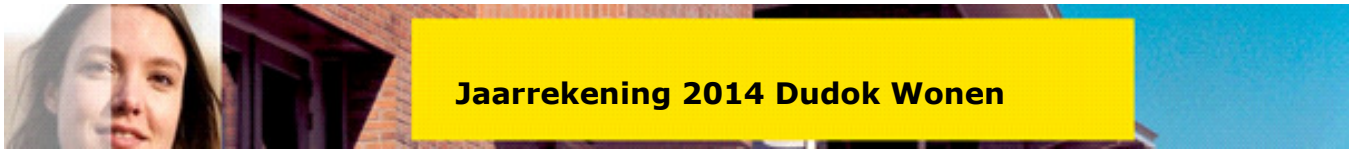
### *Verenigingen van Eigenaren (VvE)*

De VvE's waarin Dudok Wonen met 50% of meer participeert zijn niet geconsolideerd. Hierbij is er beroep gedaan op artikel 407 lid 1a 'gezamenlijke betekenis te verwaarlozen is op het geheel'. Consolidatie van de belangen in de VvE's heeft overigens geen gevolgen voor het eigen vermogen van Dudok Wonen.

Dudok Wonen of haar groepsmaatschappijen participeren in 71 actieve VvE's (75 actieve VvE's in 2013). Deze participaties vloeien voort uit het gevoerde beleid om woningen uit de bestaande voorraad te verkopen.

De bijdrage in het reservefonds van de VvE wordt als vooruitbetaald onderhoud gezien. De daadwerkelijk gemaakte onderhoudskosten van de VvE wordt ten laste gebracht van de onderhoudsuitgaven van het lopende jaar. De bijdrage is in de administratie verwerkt als betaald aan de VvE dan wel als nog te betalen bijdragen verantwoord.





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

### 5.6. Stelselwijziging kasstroomoverzicht

Tot 1 januari 2014 vond het opstellen van het kasstroomoverzicht plaats op basis van de indirecte methode. Aangezien Dudok Wonen in de methodiek van opstellen van het kasstroomoverzicht transparant wil zijn in haar directe kasstromen en aansluiting wil zoeken bij de verantwoordingsstaten voor de toezichthouder, is overgegaan op de directe methode. De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2013 zijn herzien op basis van de nieuwe presentatiegrondslag. De wijziging in presentatiegrondslag heeft geen effect op het vermogen per 1 januari 2014, het resultaat over 2013 en de kasstromen over 2013.

### 5.7. Stelselwijziging in contracten besloten afgeleide instrumenten

Tot 1 januari 2014 werden alle in financiële en niet-financiële contracten besloten afgeleide instrumenten verwerkt in overeenstemming met het basiscontract. Vanaf 1 januari 2014 worden in contracten besloten afgeleide instrumenten afgescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien:

- de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn;
- een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen; en
- het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

Vorengenoemde afgescheiden afgeleide instrumenten zijn, in overeenstemming met de waarderinggrondslag voor derivaten waarop

geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

Deze afscheiding heeft ook een effect op de belastinglatenties. Tussen de commerciële en fiscale waardering van het derivaat ontstaat een waarderingsverschil. Dit verschil leidt tot een actieve latentie.

Op basis van de stelselwijziging is het vermogen per 1 januari 2014 herrekend. Het eigen vermogen is hierdoor afgenomen met een bedrag van € 2,7 miljoen. Conform RJ 290.1013 zijn de vergelijkende cijfers niet aangepast.

### 5.8. Stelselwijziging onderhoudsvoorziening VvE

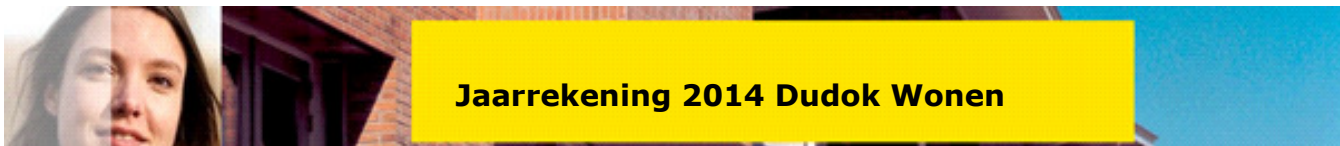
Met ingang van het verslagjaar 2014 heeft Dudok Wonen besloten om de verwerking en presentatie van de onderhoudsvoorziening van de Verenigen van Eigenaren (VvE) waarin Dudok Wonen participeert te wijzigen.

Tot en met 2013 werd het aandeel in de onderhoudsvoorziening VvE gepresenteerd bij de 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen'.

Het aandeel in de onderhoudsvoorziening VvE wordt nu gepresenteerd bij de overlopende activa. Hiermee sluit Dudok Wonen aan bij de gangbare verwerkingswijze. Naar de mening van Dudok Wonen verhoogt dit de vergelijkbaarheid en daarmee de leesbaarheid van het deze jaarrekening.

De stelselwijziging heeft effect op het resultaat en het eigen vermogen. De cijfers van het voorgaande boekjaar zijn ter wille van de vergelijkbaarheid aangepast.

Het eigen vermogen per 1 januari 2013 is her berekend en vastgesteld op € 531 miljoen. Ten opzichte van de jaarrekening 2013 betekent dit



een toename van € 4,3 miljoen. Het jaarresultaat 2013 volgens de vergelijkende cijfers is als gevolg van de stelselwijziging ten opzichte van de jaarrekening 2013 verhoogd met € 0,8 miljoen en bedraagt - € 5,1 miljoen.

## 5.9. Financiële instrumenten

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

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

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

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

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

### 5.9.1 *Gekochte leningen en obligaties*

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

### 5.9.2 *Verstreckte leningen en overige vorderingen*

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

### 5.9.3 *Investeringen in eigenvermogensinstrumenten zonder beursnotering*

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

### 5.9.4 *Dividenden*

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

### 5.9.5 *Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen*

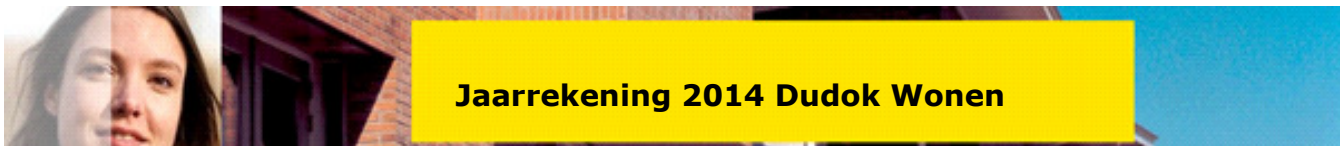
Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode.

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

### 5.9.6 *Afgeleide financiële instrumenten*

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

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



Indien kostprijs hedge accounting wordt toegepast vindt eerste waardering plaats tegen reële waarde. Zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, vindt geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst-en-verliesrekening, wordt de met het afgeleide instrument samenhangende winst of het met het afgeleide instrument samenhangende verlies in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

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

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

Op elke balansdatum bepaalt Dudok Wonen de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie (de hedge relatie). De mate van ineffectiviteit van de hedge relatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie in de hedge relatie. Dudok Wonen hanteert voor deze vergelijking de volgende kritische kenmerken, omvang, looptijd, afgedekt risico en de wijze van afrekening van het afdekkingsinstrument en afgedekte positie. Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedge relatie, aan elkaar gelijk zijn

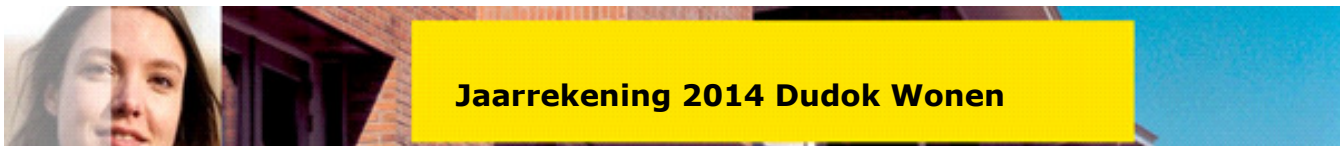
(geweest), is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit.

Indien de kritische kenmerken niet aan elkaar gelijk zijn (geweest), is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval vindt de effectiviteitstest plaats door vergelijking van de cumulatieve verandering in reële waarde van een op afsluitdatum gedefinieerd hypothetisch afgeleid instrument, met een reële waarde van nihil op afsluitdatum (als proxy van de afgedekte positie), met de cumulatieve waardeverandering van het werkelijke afgeleide instrument. Indien de laatste een hogere negatieve waarde heeft dan het hypothetisch afgeleide instrument, wordt het verschil als ineffectiviteit in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

#### *5.9.7 Bijzondere waardeverminderingen financiële activa*

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waarde wijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft gehad op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten het niet nakomen van betalingsverplichtingen en achterstallige betaling door een debiteur, herstructurering van een aan Dudok Wonen toekomend bedrag onder voorwaarden die de onderneming anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur



of emittent failliet zal gaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect.

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

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

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

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

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

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

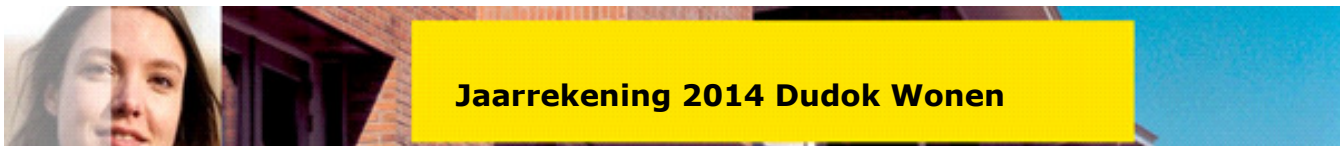
### *5.9.8 Classificatie vastgoed naar typologie*

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

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

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

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage



zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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

#### 5.9.9 *Kwalificatie sociaal vastgoed*

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

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

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

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

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

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

### 6.1. **Materiële vaste activa**

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

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

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

De volgende economische levensduur in jaren wordt gehanteerd:

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

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

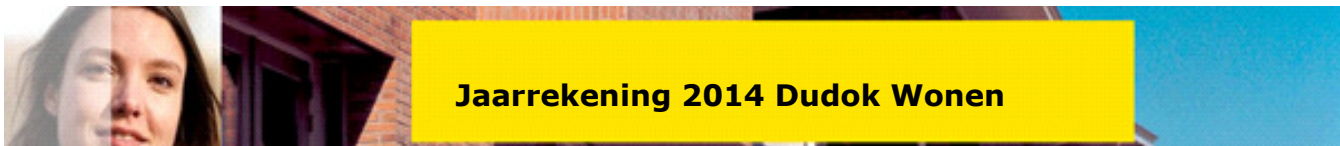
### 6.2. **Vastgoedbeleggingen**

#### 6.2.1 *Commercieel vastgoed in exploitatie & Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging*

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

*Marktwaarde in verhuurde staat:*

De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd op beschikbare marktgegevens met inachtneming



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

Onder paragraaf 10.2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie en sociaal vastgoed in exploitatie zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten nader toegelicht.

*Kasstroomgenererende eenheid:*

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

*Uitgaven na eerste verwerking:*

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

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

*Waardemutatie:*

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

*6.2.2 Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens (eigendoms participaties)*

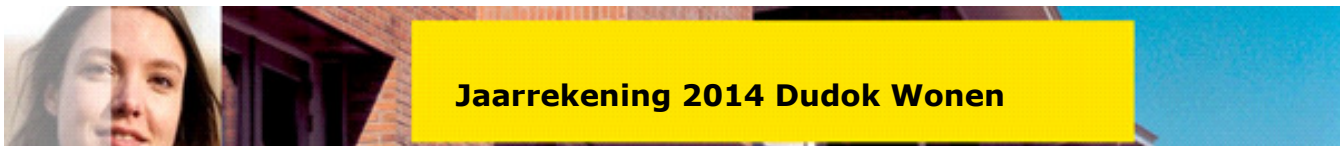
Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens hebben betrekking op de koopproducten Kopen naar Wens. De ontvangen koopsommen zijn tevens als 'vooruitontvangen Koopsom Kopen naar Wens' onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken – Kopen naar Wens bij de langlopende schulden opgenomen.

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

De eigendoms participaties worden jaarlijks op basis van nominale waarde geïndexeerd met de woningwaarde regionale index van het Kadaster. De waardering vindt plaats tegen actuele waarde op basis van een Netto Contante Waarde berekening. De waarde van de eigendoms participatie is verbonden aan de tijdsverwachting dat de Koper eventuele tussentijdse afkoop en de uitkoopsom voor het verwerven van het bloot eigendom heeft voldaan.

*Waardemutatie:*

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



### 6.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreffen ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet-gedekte kosten en risico's op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post 'niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

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

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

Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijdt, wordt het project per saldo opgenomen onder de post voorziening onrendabele investeringen en

herstructureringen aan de creditzijde van de balans.

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

## 6.3. Financiële vaste activa

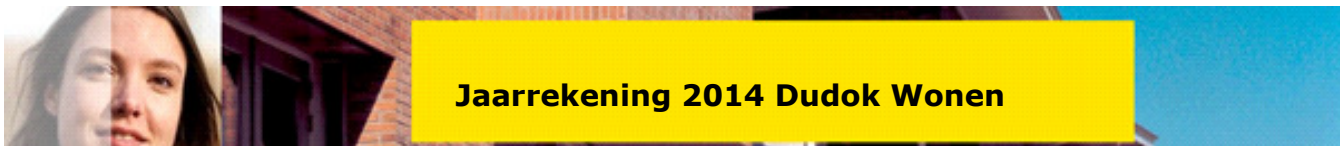
### 6.3.1 Deelnemingen

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

Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waardingsgrondslagen van Dudok Wonen gehanteerd. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd.

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





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

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

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

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

### *6.3.2 Te vorderen BWS-subsidies*

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

### *6.3.3 Bijzondere waardeverminderingen*

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

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

## **6.4. Voorraden**

### *6.4.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop*

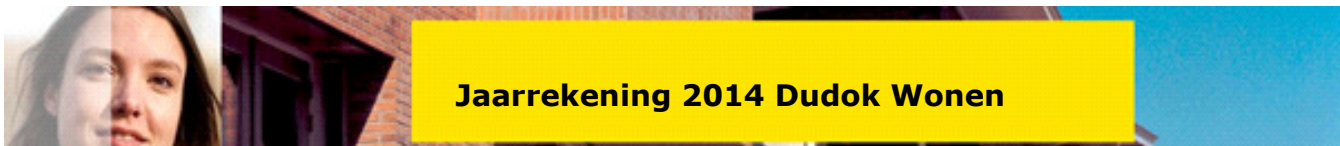
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft investeringen in bouwterreinen en bouwwerken voor eigen rekening en risico bestemd voor de verkoop. De investeringen worden bij de start als vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop geclassificeerd. Wanneer eenheden verkocht zijn wordt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

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

### *6.4.2 Overige voorraden*

#### *Voorraad grond- en ontwikkelposities*

De voorraad grond- en ontwikkelposities wordt gewaardeerd tegen aanschafwaarde en



bijkomende kosten. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie/vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop/onderhanden projecten. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

### 6.5. Onderhanden projecten

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

project. Indien op projectniveau de gedeclareerde termijnen de geactiveerde kosten overschrijden, wordt het project per saldo opgenomen onder de kortlopende schulden aan de creditzijde van de balans.

### 6.6. Vorderingen en effecten

De grondslagen voor de waardering van vorderingen en effecten zijn beschreven bij paragraaf 5.9 Financiële instrumenten.

### 6.7. Eigen Vermogen

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

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

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

### 6.8. Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte betrouwbaar kan worden geschat.

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

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

#### 6.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor de toelichting van de waarderingsgrondslag voor het bepalen van de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar de post 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'. Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijdt, wordt het project per saldo opgenomen onder de post voorziening onrendabele investeringen aan de creditzijde van de balans. De voorziening voor onrendabele investeringen is gewaardeerd tegen nominale waarde.

#### 6.8.2 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Een voorziening voor latente belastingvorderingen en -verplichtingen wordt getroffen met behulp van de verplichtingenmethode voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van de activa en verplichtingen en hun belastinggrondslag. Hierbij wordt rekening gehouden in hoeverre er sprake is van (voorwaartse) verrekenbare verliescompensatie. De berekening van de latente

belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het boekjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgelegd.

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

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

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

#### 6.8.3 Voorziening jubilea en pensioen

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

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

#### 6.8.4 Overige voorzieningen

Hieronder is onder meer de contractuele verplichting uit hoofde van de aangekochte woningen in het kader van de regeling 'Verzilverd Wonen' opgenomen. De verplichting bestaat uit

het levenslange vruchtgebruik van de bewoner alsmede de hier aan gekoppelde onderhoudsverplichting. De verplichting is opgenomen tegen contante waarde van het verschil tussen de aankoopprijs bij vrije verkoop en de betaalde aankoopprijs. De vrijval vindt overeenkomstig de voorgecalculerde exploitatie plaats.

Loopbaanbudgetten: de voorziening loopbaanontwikkeling vloeit voort uit de CAO Woondiensten 2010-2011. De werknemers hebben naar rato van FTE recht op een budget van € 900,- per jaar voor loopbaanontwikkeling met een maximum van € 4.500,-. Werknemers in dienst op 1 januari 2010 hebben dit recht met terugwerkende kracht over maximaal 5 jaar gekregen. Medewerkers die het maximum van € 4.500,- nog niet hebben bereikt ontvangen jaarlijks een dotatie van € 900,- tot het maximum is bereikt. Deze voorziening is gewaardeerd tegen nominale waarde. Met ingang van 2 januari 2014 is de looptijd van de CAO Woondiensten verstreken. Alle werknemers in dienst bij een corporatie hebben door de nawerking van de oude CAO Woondiensten ook nog na 31 december 2014 recht op een loopbaanontwikkelingsbudget, tenzij er in de huidige CAO-onderhandelingen afwijkende afspraken worden gemaakt.

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

### 6.9. Langlopende schulden

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

Voor de post verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken – Kopen naar Wens wordt verwezen naar hetgeen onder Onroerende zaken

inzake Kopen naar Wens (eigendoms participaties) is opgenomen.

### 6.10. Kortlopende schulden

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

## 7. Verdere uitwerking grondslagen voor bepaling resultaat

### 7.1. Bedrijfsopbrengsten

#### 7.1.1 Huuropbrengsten

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

#### 7.1.2 Opbrengsten servicecontracten

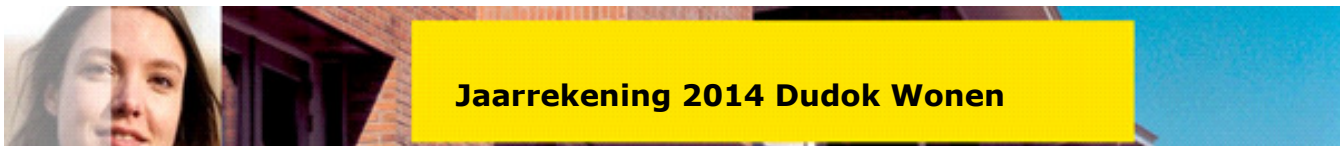
Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

#### 7.1.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

#### Verkoopresultaat bestaand bezit

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



betrekking tot de verkochte huurwoningen. Opbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken.

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

#### *Verkoopresultaat koopprojecten*

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

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

De mate waarin prestaties van een onderhanden project zijn verricht wordt bepaald aan de hand van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Indien het resultaat van een onderhanden project niet betrouwbaar kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten slechts verwerkt tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden

verhaald. Verwachte verliezen op projecten worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

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

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

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

#### *7.1.4 Geactiveerde productie eigen bedrijf*

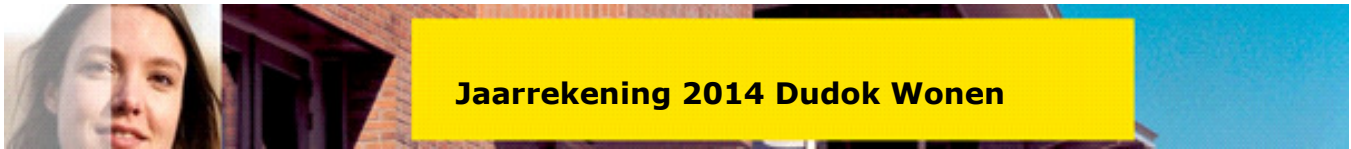
De toe te rekenen interne directe kosten en rente in het kader van financiering ten behoeve van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden hieronder verantwoord.

## **7.2. Bedrijfslasten**

### *7.2.1 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector*

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

### *7.2.2 Pensioenen*



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

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

### 7.2.3 Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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

### 7.2.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

### 7.2.5 Leasing

De onderneming kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm.

### 7.2.6 Belastingen

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

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

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over

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

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

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

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

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

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

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

Het aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen omvat het aandeel van Dudok Wonen in de resultaten van deze deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen Dudok Wonen en de niet-geconsolideerde deelnemingen en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

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

## 8. Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan de activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen, waarin -indien van toepassing- collaterol (margin call verplichting) is opgenomen.

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).

## 9. Bepaling reële waarden financiële instrumenten

Een aantal grondslagen en toelichtingen in de jaarrekening van Dudok Wonen vereist de

## Jaarrekening 2014 Dudok Wonen

bepaling van de reële waarde van zowel financiële als niet-financiële activa en verplichtingen. Ten behoeve van waarderings- en informatieverschaffingsdoeleinden is de reële waarde op basis van de hierna genoemde methoden bepaald. Indien van toepassing wordt nadere informatie over de uitgangspunten voor de bepaling van de reële waarde vermeld bij het onderdeel van deze toelichting dat specifiek op het betreffende actief of de betreffende verplichting van toepassing is.

### 9.1. Handels- en overige vorderingen

De reële waarde van handels- en overige vorderingen is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen actuele rentes vermeerderd met een gewogen gemiddelde opslag voor kredietrisico's.

### 9.2. Derivaten

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

## 10. Toelichting op de geconsolideerde balans

### 10.1. Materiële vaste activa (M1102)

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

MATERIELE VASTE ACTIVA	Kantoor-gebouw	Inventaris	Automatisering	Vervoer-middelen	Totaal
<b>Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>					
Verkrijgingsprijzen	11.637	880	3.495	106	16.119
Cumulatieve afschrijvingen	-	-849	-2.767	-106	-3.723

Boekwaarde per 1 januari					
Mutaties in het boekjaar:					
- Investerings	60	-	182	-	242
- Overboeking naar commercieel vastgoed in exploitatie	-208	-	-	-	-208
- Desinvesteringen (aanschafwaarde)	-8	-779	-4	-24	-815
- Desinvesteringen (gecorrigeerde afschrijving)	8	779	4	24	815
- Afschrijvingen	-443	-15	-391	-	-849
Totale mutaties	-592	-15	-209	-	-816
Verkrijgingsprijzen	11.481	101	3.673	83	15.338
Cumulatieve afschrijvingen	-435	-85	-3.154	-83	-3.757
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>11.046</b>	<b>16</b>	<b>519</b>	<b>-</b>	<b>11.581</b>

### 10.2. Vastgoedbeleggingen (M1104)

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

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2014	31-12-2013
<b>Commercieel vastgoed in exploitatie</b>		
<b>Marktwaarde per 1 januari</b>	<b>183.272</b>	<b>139.851</b>
<b>Mutaties</b>		
- Investerings	447	1.100
- Desinvesteringen	-10.043	-6.427
- Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-	-
- Overboeking gereedgekomen activa ontwikkeling	48	8.749
- Overboeking sociaal vastgoed - commercieel vastgoed	-6.598	35.342
- Aankopen en overig	208	-



## Jaarrekening 2014 Dudok Wonen



- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	5.155	4.657
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-10.782</b>	<b>43.421</b>
<b>Marktwaaarde per 31 december</b>		
	<b>172.490</b>	<b>183.272</b>
<b>Commercieel vastgoed in exploitatie (aantal)</b>		
<b>Aantal per 1 januari</b>	<b>2.077</b>	<b>1.518</b>
<b>Toe- of afname</b>		
	-76	559
<b>Aantal per 31 december</b>	<b>2.001</b>	<b>2.077</b>

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2014	31-12-2013
<b>Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging</b>		
<b>Marktwaaarde per 1 januari</b>	<b>596.155</b>	<b>624.784</b>
<b>Mutaties</b>		
- Investeringsen	8.937	4.527
- Desinvesteringen	-11.638	-10.890
- Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-609	-1.445
- Overboeking gereedgekomen activa ontwikkeling	-	23.090
- Overboeking sociaal vastgoed - commercieel vastgoed	6.598	-35.342
- Aankopen en overig	5.315	8.486
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	6.838	-17.055
<b>Totaal mutaties</b>	<b>15.441</b>	<b>-28.629</b>
<b>Marktwaaarde per 31 december</b>		
	<b>611.596</b>	<b>596.155</b>
<b>Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging (aantal)</b>		
<b>Aantal per 1 januari</b>	<b>6.285</b>	<b>6.414</b>

Toe- of afname	45	-129
<b>Aantal per 31 december</b>		
	<b>6.330</b>	<b>6.285</b>

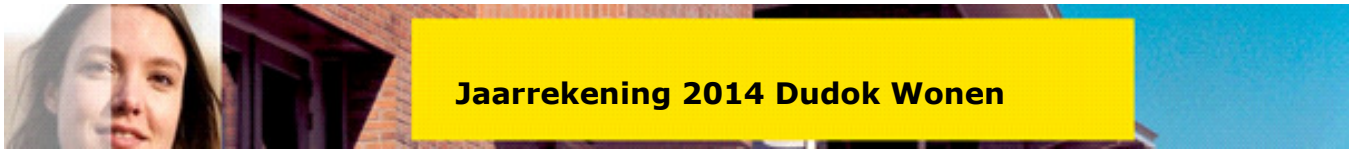
In de mutatie 'aankopen en overig' bij het sociaal vastgoed in exploitatie zit een bedrag van € 208 (2013: € 3.766) als overboeking vanuit de Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie.

### Algemeen:

De actuele waarde van het sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaaarde v.o.n. (vrij op naam) in verhuurde staat en bedraagt respectievelijk € 612 miljoen (2013: € 596 miljoen) en € 172 miljoen (2013: € 183 miljoen). Het totaal van de waardering van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 784 miljoen (2013: € 779 miljoen). De marktwaaarde in verhuurde staat is gebaseerd op beschikbare marktgegevens met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop Dudok Wonen actief is. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van Dudok Wonen die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop zij actief is.

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

Een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur heeft per 31 december 2014 voor 1/3e deel van de portefeuille een validatie van de waarderungen uitgevoerd. Daarnaast heeft de taxateur de bij de



waardering voor de totale vastgoedportefeuille gebruikte parameters en uitgangspunten, vastgelegd in een waarderingshandboek, gevalideerd. De taxateur heeft aannemelijkheidsverklaringen afgegeven voor de waarderingen per 31 december 2014.

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

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

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

Bij uitponden is de veronderstelling dat zo snel mogelijk tot verkoop van individuele woningen

wordt overgegaan. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex eerst in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's.

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

#### *Parameters:*

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

- Disconteringsvoet van 7,85% (2013: 7,96%).
- Exit yield uitponden na 15 jaar van 6,75% (2013: 6,95%).
- Exit yield doorexpluiten na 15 jaar 6,94% (2013: 6,77%).
- Vrije verkoopwaarde per eenheid € 159.579,- (2013: € 165.750,-).
- Contractuur per eenheid per maand € 548,- (2013: € 526,-).
- Markthuur per eenheid per maand € 719,- (2013: € 698,-).
- Beheerkosten per eenheid.
- Onderhoudskosten per eenheid.
- Belastingen en verzekeringen per eenheid.
- Mutatiekosten per eenheid.
- (Incidentele) investeringen, niet zijnde reguliere onderhoudskosten.
- Eventueel erfpacht.
- Huurdersmutatie.
- Leegstandsperiode.
- Verkoopopbrengst per eenheid.
- (Markt)huuropbrengsten.
- Verkoopperiode leeggekomen eenheden.
- Indexeringspercentage van de cashflows
- Percentage markthuurwaardestijging.

- Overdrachtskosten.

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

- Disconteringsvoet 8,34% (2013: 8,38%).
- Exit yield 8,72% (2013: 9,35%).
- Contractuur per m2 per jaar € 120,- (2013 € 119,-).
- Markthuur per m2 per jaar € 95,- (2013 € 98,-).
- Leegstandspercentage.
- Onderhoudskosten per m2.
- Beheerkosten % van de jaarhuur.
- Zakelijke lasten per m2.
- Mutatiekosten per eenheid.
- (Incidentele) investeringen, niet zijnde reguliere onderhoudskosten.
- Eventueel erfpacht.
- Huurdersmutatie.
- Leegstandsperiode.
- Verkoopopbrengst per eenheid.
- (Markt) huuroopbrengsten.
- Verkoopperiode leeggekomen eenheden.
- Indexeringspercentage van de cashflows.
- Percentage markthuurwaardestijging.
- Overdrachtskosten.

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

- Disconteringsvoet 7,01% (2013: 6,91%)
- Exit yield 6,43% (2013: 6,42%)
- Contractuur per contract € 44,- (2013: € 43,-)
- Onderhoudskosten per eenheid.
- Beheerkosten per eenheid.

### *Opbouw disconteringsvoet:*

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

De disconteringsvoet in het DCF-model wordt afgeleid van het risk free-rendement, met een

opslag voor het specifieke risico van vastgoed en een opslag voor het specifieke risico voor de vastgoedobjecten, waarmee in de ingerekende (genormeerde) kasstromen verondersteld wordt dat daarmee geen rekening is gehouden.

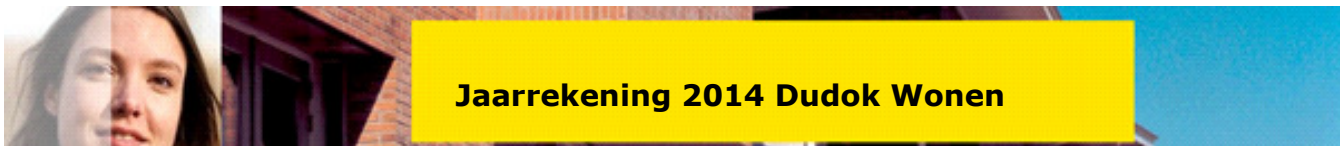
Als basis voor de disconteringsvoet wordt het 24-maandsgemiddelde van de 10-jaars IRS (Interest Rate Swap) aangehouden. Het 24-maandsgemiddelde wordt bepaald door de IRS zoals deze geldt op het moment van waardebepaling op peildatum en de IRS op de laatste dag van de 23 daaraan voorgaande kalendermaanden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

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

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

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

Bij Dudok Wonen wordt als risicoloze rentevoet de IRS 10 jaars voor het interbancair ruilen van variabele met voor tien jaar vaste rentepercentages genomen, zoals deze geldt op het moment van de waardebepaling. Dit percentage wordt generiek voorgeschreven. Voor



2014 bedraagt de basis-IRS 1,760% (2013: 1,907%).

De disconteringsvoet in zijn geheel geeft een weerspiegeling voor de risico inschatting van de markt voor het betreffende object/complex. Dit betekent dat bij een stijgende of dalende IRS zal moeten worden beoordeeld of dit al dan niet in de risico opslag moet worden gedempt. De opslag voor het vastgoedrisico wordt hierin betrokken. Deze opslag bedraagt voor 2014 4,90% (2013: 4,9%).

De generiek vastgestelde basisdisconteringsvoet bedraagt voor 2014 aldus 6,66% (2013: 6,81%).

De opslag marktsegment en de complexspecifieke opslag zijn bij woningen gecombineerd tot één. Hier wordt een modelmatige benadering gehanteerd die uiteindelijk kan leiden tot een verdere verhoging van de disconteringsvoet. Op basis van de gehanteerde methodologische benadering, met incidentele correcties, is de uiteindelijke bandbreedte voor de disconteringsvoet voor woningen van Dudok Wonen 7,10% en 8,71% (2013: 7,19% en 8,90%).

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

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

Op basis van de gehanteerde methodologische benadering, met incidentele correcties, is de uiteindelijke bandbreedte voor de disconteringsvoet voor BOG van Dudok Wonen 7,01% en 11,84% (2013: 6,91% en 11,66%).

#### *Exit Yield:*

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

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

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

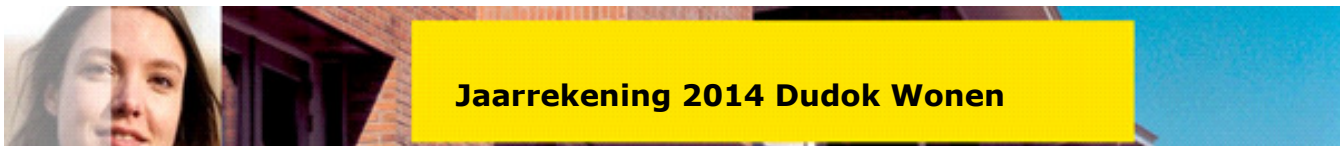
Economische/markttechnische veroudering is gerelateerd aan de potentie van een object aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. Hierbij zijn de mate waarin uitponding in het object heeft plaatsgevonden, de bouwperiode en de locatie van invloed. De eindwaarde wordt berekend door de jaarlijkse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

#### *Overig:*

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

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

- Inflatie: Parameter is voorgeschreven in het IPD- rekenmodel
- Vrije verkoopwaarde: Afgeleid van de WOZ-waarde en externe taxaties en marktadviezen en marktrapportages van de NVM; getoetst door externe taxateur
- Markthuur: Afgeleid van vrije verkoopwaarde en extern marktadvies; getoetst door externe taxateur



- Exploitatiekosten: Ontleend aan de Vastgoedtaxatiewijzer (VTW)
- Mutatiegraad: Gebaseerd op 8-jaars voortschrijdend gemiddelde binnen een bandbreedte die is afgestemd met de externe taxateur
- Ontwikkeling vrije verkoopwaarde en markthuur: Afgestemd met externe taxateur

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

#### *Waardeveranderingen op basis van marktwaarde in verhuurde staat:*

De marktwaarde in verhuurde staat is in 2014 met € 4,7 miljoen toegenomen van € 779,4 miljoen naar € 784,1 miljoen. Deze waardeontwikkeling is opgebouwd uit investeringen van € 9,4 miljoen, desinvesteringen (verkopen) van € 21,7 miljoen, overboekingen naar ontwikkeling van € 0,6 miljoen, aankopen en opleveringen van € 5,6 miljoen en niet gerealiseerde waardeveranderingen van € 12,0 miljoen positief.

De herwaarderingen ad € 12,0 miljoen positief zijn het gevolg van nadere inschattingen van parameters en uitgangspunten bij de waardering op marktwaarde. De belangrijkste wijzigingen van parameters en uitgangspunten zijn de volgende geweest:

- Verhuurderheffing: In de marktwaarde in verhuurde staat is in 2014 rekening gehouden met de verhuurderheffing zoals opgenomen in de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II. Het inrekenen van de in deze wet opgenomen percentages voor de verhuurderheffing en het doorschuiven van 1 jaar leidt tot een stijging van de marktwaarde van € 2 miljoen.

- Leegwaardeontwikkeling woningen: In de marktwaarde in verhuurde staat is in 2014 rekening gehouden met een positieve ontwikkeling van de leegwaarde bij woningen. Het inrekenen van leidt tot een stijging van de marktwaarde van € 4,6 miljoen.
- Wetgevingsrisico: In de marktwaarde in verhuurde staat is in 2014 rekening gehouden met de onzekerheden ten aanzien van toekomstige wetgeving. De bedoelde onzekerheden hebben betrekking op een verlenging van de duur van de verhuurderheffing en de mogelijkheden van extra huurverhogingen boven inflatie. Deze onzekerheden zijn vertaald in een extra opslag in de disconteringsvoet van 0,20% (2013: 0,15%) en leidt tot een daling van de marktwaarde van € 1,9 miljoen
- Parameters: Overige mutaties in de parameters van de waarderingen hebben een gezamenlijk positief effect van € 7,3 miljoen.

Bij de post vastgoedbeleggingen zijn 8.331 eenheden (2013: 8.362) opgenomen. De geschatte actuele waarde gebaseerd op basis van de WOZ-beschikkingen van het vastgoed bedraagt circa € 1,2 miljard (2013: 1,2 miljard).

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

#### *Hypothecaire zekerheden:*

Het sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging bij Dudok Wonen is (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Dudok Wonen heeft hiervoor een volmacht aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekt. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kan indien het dit noodzakelijk acht hypotheek op het onderpand leggen. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde

## Jaarrekening 2014 Dudok Wonen



leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard.

Voor het bezit in Goois Wonen BV zijn hypothecaire zekerheden en aanvullende zekerheden afgegeven. Deze zekerheden worden in paragraaf 10.10.1 nader toegelicht.

De som van de herwaarderingen bedraagt per balansdatum € 428 miljoen (2013: € 433 miljoen).

### *Scenario waardering vastgoed in exploitatie:*

Bij de marktwaardewaardering spelen veel factoren een rol, waarbij in meer of mindere mate sprake kan zijn van onzekerheden. Een belangrijke factor, hierboven genoemd, waarvan onzeker is of en op welke wijze deze in de toekomst zal blijven bestaan is de verhuurderheffing. In de huidige waardering is rekening gehouden met deze heffing voor de periode waarvoor er een wettelijke basis aanwezig is (t/m 2017 op basis van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II). De mogelijkheid bestaat echter dat deze heffing na deze periode wordt voortgezet. Dit zal van invloed zijn op de waarde van onze vastgoedbeleggingen waarop deze heffing betrekking heeft. Het volledig inrekenen van deze heffing zou een waarde drukkend effect hebben van circa € 22,7 miljoen.

VASTGOEDBELEGGINGEN	Basis	Scenario heffing
<b>Commercieel vastgoed in exploitatie</b>		
Marktwaarde per 31 december	172.490	172.490
<b>Sociaal vastgoed in exploitatie</b>		
Marktwaarde per 31 december	611.595	588.920
<b>Vastgoed in exploitatie</b>		
Marktwaarde per 31 december	784.085	761.410

### *Bedrijfswaarde toelichting:*

Als invulling van de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie in de jaarrekening geldt niet de bedrijfswaarde maar de reële waarde. Om te voldoen aan artikel RJ 645.515 is de bedrijfswaarde nog uitsluitend als aanvullende informatie opgenomen in de toelichting van de jaarrekening. De geconsolideerde actuele waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie gebaseerd op de bedrijfswaarde excl. rentabiliteitswaardecorrectie saneringsheffing bedraagt ultimo 2014 € 460 miljoen (2013: € 466 miljoen). De rentabiliteitswaardecorrectie bedraagt € 3,9 miljoen (2013: € 5,7 miljoen) en de saneringsheffing bedraagt € 2,2 miljoen (2013: € 3 miljoen).

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de verhuureenheden.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. Deze kasstroomprognoses worden geschat voor het actief in de staat waarin het zich bevindt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met toekomstige investeringen die de oorspronkelijke capaciteit van het actief verbeteren of vergroten of eventuele voorgenomen reorganisaties waaraan de rechtspersoon nog niet is gebonden.

De kasstroomprognoses zijn ontleend aan de intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van vijf jaar. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.



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

De bepaling van de restwaarde van de grond is gebaseerd op het huidige gebruik van de grond. De restwaarde van de grond aan het eind van de exploitatieduur is gebaseerd op de reële waarde onder aftrek van de te maken kosten sloop/bouwrijp maken en herhuisvesting en bedraagt € 5 (prijspeil ultimo 2014). De reële waarde is gebaseerd op een vergelijkbare grond(kavel) geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing.

### Overheidsmaatregelen

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

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende parameters:

- jaarlijkse huurverhoging voor het sociale woningbezit van 1,25% boven inflatie in 2015, 1% boven inflatie in de jaren 2016 tot en met 2019 en daarna gelijk aan de inflatie;
- jaarlijkse huurverhoging voor het commerciële woningbezit van 0,4% boven inflatie in de periode 2015 tot en met 2019 en daarna gelijk aan de inflatie;
- jaarlijkse huurderving van 3,4% gerekend over de totale verwachte huursom;
- een gemiddelde mutatiegraad gedifferentieerd naar complexen van 7,24% in de periode 2015 tot en met 2019;
- huurharmonisatie van 95% van de maximaal redelijke huur voor sociale huurwoningen en 100% markthuurl voor vrije sectorwoningen;

- jaarlijkse stijging van de loonkosten oplopend van 1,75% in 2015 tot 3% in 2019 en de jaren daarna;
- jaarlijkse stijging van onderhoudslasten oplopend van 1,75% in 2015 tot 3% in 2019 en de jaren daarna;
- verwacht economische levensduur van de complexen, waarbij uitgegaan wordt van een minimale levensduur van 15 jaar;
- disconteringsvoet van 5,25%; jaarlijks wordt door de sectorinstituten deze disconteringsvoet bepaald met inachtneming van de bepalingen van RJ 121;
- kasstromen worden verdisconteerd uitgaande van het medio numerando model.

### 10.2.2 Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens (M11024)

MATERIELE VASTE ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013
<b>Eigendoms participaties (bedrag)</b>		
Nominale waarde per 1 januari	48.704	51.543
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuw	1.624	967
- Afkoop	-281	-76
- Indexering	-2.217	-3.730
Nominale waarde per 31 december	47.830	48.704
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-27.589	-27.123
Stand per 31 december	20.241	21.581
Vooruit ontvangen bedragen 'Kopen Naar Wens'	47.711	45.017
Stand per 31 december	<b>67.952</b>	<b>66.598</b>
<b>Eigendoms participaties (aantal)</b>		
Stand per 1 januari	463	449
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuw	24	14
- Afkoop	-1	-
Stand per 31 december	<b>486</b>	<b>463</b>

## Jaarrekening 2014 Dudok Wonen

De actuele waarde van de eigendoms participaties is gebaseerd op de marktwaarde v.o.n. (vrij op naam). De waardering vindt plaats tegen actuele waarde op basis van een netto contante waarde berekening en bedraagt € 20,2 miljoen (2013: € 21,6 miljoen). Het totaal van de waardering van de eigendoms participaties inclusief de 'vooruitontvangen bedragen' bedraagt daarmee € 68 miljoen (2013: € 66,6 miljoen).

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

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

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

De belangrijkste gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde van de eigendoms participaties zijn:

- Disconteringsvoet van 6,3% (2013: 6,4%).
- Een eindwaarde van de participaties per complex na afloop van de DCF-periode van 15 jaar van 60%-65% van de nominale waarde.
- De tijdsverwachting voor een tussentijdse afkoop is ingeschat op basis van een

gemiddelde mutatiegraad per complex van 3,5%- 4,5% per jaar (2013: 3,5%-4,5%).

- Jaarlijkse beheerkosten van €130,- euro per participatie (2013: €125,-).

### 10.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (M11021)

VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE	31-12-2014	31-12-2013
<b>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>		
Aanschafprijs	19.072	78.656
Cummulatieve waardeverminderingen	-18.415	-53.397
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>657</b>	<b>25.259</b>
Verantwoord als voorziening onrendabele investeringen	1.226	-
<b>Boekwaarde onder aftrek van voorziening per 1 januari</b>	<b>1.883</b>	<b>25.259</b>
<b>Mutaties</b>		
- Investeringen	12.371	17.498
- Overboeking van commercieel vastgoed in exploitatie	-	-
- Overboeking van sociaal vastgoed in exploitatie	349	1.445
- Overboeking naar commercieel vastgoed in exploitatie	-45	-
- Overboeking naar sociaal vastgoed in exploitatie	-	-66.674
- Overboeking onrendabel in ontwikkeling bestemd voor sociaal vastgoed in exploitatie	-	34.887
- Overboeking naar MVA Ten Dienste Van	-	-11.637
- Overboeking naar Onderhanden projecten	-139	-216
- Overboeking naar Overige voorraden	-549	-
- Waardeveranderingen	-2.309	95
<b>Totaal mutaties</b>	<b>9.678</b>	<b>-24.602</b>
Aanschafprijs	27.781	19.072
Cummulatieve waardeverminderingen	-17.446	-18.415
<b>Balanswaarde per 31 december</b>	<b>10.335</b>	<b>657</b>
Verantwoord als voorziening onrendabele investeringen	-	1.226
<b>Boekwaarde onder aftrek van voorziening per 31 december</b>	<b>10.335</b>	<b>1.883</b>

VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE	31-12-2014
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Marktwaarde
Projecten in uitvoering:	
De Egelantier	8.759
Torenlaan	1.576
<b>Stand per 31 december</b>	<b>10.335</b>



## Jaarrekening 2014 Dudok Wonen

In het boekjaar werd ter zake van het vastgoed in ontwikkeling een bedrag ad € 955 aan bouwrente geactiveerd (2013: € 1.207). Bij niet specifiek gefinancierde projecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 4,13% (2013: 4,4%).

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

	31-12-2014	31-12-2013
<b>Verloop voorziening onrendabele investeringen</b>		
Stand per 1 januari	1.226	-
Mutaties:		
- Overboeking Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-1.226	1.226
Stand per 31 december	-	1.226

### 10.3. Financiële vaste activa (M1103)

#### 10.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen (M11031)

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013
<b>Deelnemingen in Groepsmaatschappijen</b>		
<b>Bensdorp-Gewest VOF</b>		
Beginwaarde per 1 januari	-	-
- Resultaat	263	448
Eindwaarde per 31 december	263	448
- Voorziening deelneming	-263	-448
Eindwaarde per 31 december na voorziening	-	-
<b>VOF Ten Boom</b>		
Beginwaarde per 1 januari	56	258
- Storting	-	-

- Uitkering	-95	-500
- Resultaat	39	298
Eindwaarde per 31 december	-	56
<b>Anthony Fokkerweg Hilversum VOF</b>		
Beginwaarde per 1 januari	-	-
- Storting	-	-
- Uitkering	-	-
- Resultaat	-	-
Eindwaarde per 31 december	-	-
<b>TOTAAL</b>	-	56

Dudok Ontwikkeling Projecten BV neemt voor 50% deel aan VOF Bensdorp-Gewest. De VOF Bensdorp-Gewest te Hilversum is opgericht als een joint venture met AM Wonen. Gezien de negatieve nettovermogenswaarde per 31-12-2014 is er een voorziening getroffen op de verstrekte lening aan de VOF van nominaal € 4,0 miljoen (2013: € 4,0 miljoen).

Daarnaast heeft Dudok Ontwikkeling Projecten BV een deelname van 50% in de VOF Ten Boom. De VOF Ten Boom is gevestigd te Huizen en is in 2010 opgericht met de venoot De Alliantie Gebiedontwikkeling I Regio Gooi en Vechtstreek BV. Het heeft als doel het ontwikkelen van woningen op de nieuwbouwlocatie genaamd 'Ten Boom'. Eind 2013 zijn de activiteiten van de VOF beëindigd en in 2014 afgewikkeld.

Dudok Ontwikkeling Projecten 2 BV en Giesbers Gebiedsontwikkeling BV hebben gezamenlijk halverwege 2012 de VOF Anthony Fokkerweg Hilversum opgericht met als doel de ontwikkeling en realisatie van het project Anthony Fokkerweg te Hilversum. De activiteiten van de VOF zijn in 2014 beëindigd en zal in 2015 worden afgewikkeld.

#### 10.3.2 Andere deelnemingen (M11033)

## Jaarrekening 2014 Dudok Wonen



FINANCIELE VASTE ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013
<b>Andere deelnemingen</b>		
<b>Aandeel WoningNet N.V.</b>		
Beginwaarde per 1 januari	2	2
- Mutaties in boekjaar	-	-
Eindwaarde per 31 december	2	2
<b>Deelname BOEi</b>		
Beginwaarde per 1 januari	-	-
- Mutaties in boekjaar	-	-
Eindwaarde per 31 december	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

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

In 2006 is in Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed B.V. (BOEi) een deelneming verworven. Het is een ideële deelneming. Het aandeel in de deelneming is in 2014 verkocht.

### 10.3.3 Latente belastingvordering(en) (M11035)

FINANCIELE VASTE ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013
<b>Latente belasting vordering</b>		
Beginwaarde per 1 januari	9.585	13.982
Mutaties in het boekjaar:		
Dotaties ten gunste van winst- en verliesrekening	2.332	0
Vrijval ten laste van winst- en verliesrekening	0	-5.288
Eindwaarde per 31 december	<b>11.917</b>	<b>8.694</b>

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

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie ad € 1,9 miljoen (2013: € 1,2 miljoen) en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen ad € 10 miljoen (2013: € 7,4 miljoen). De latente belastingvordering is contant gewaardeerd. De contante waarde van deze vordering bedraagt € 11,9 miljoen (2013: € 8,7 miljoen), gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigd) van 2,9% (2013: 3,1%).

Van deze vorderingen is een bedrag ad € 204 (2013: € 188) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

De fiscale winst is ultimo 2014 € 24,2 miljoen lager dan de commerciële winst op verkoop bezit (2013: € 23,3 miljoen).

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

- Vastgoedbeleggingen die in de komende jaren naar verwachting blijvend zullen worden verhuurd en waarvan de commerciële waarde per complex verschilt van de fiscale waarde. Het tijdelijke verschil dat niet verwerkt is bedraagt € 203,1 miljoen (2013: € 229,3 miljoen). De reden hiervoor is dat dit vastgoed fiscaal niet afwikkelt. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 896,7 miljoen (2013: € 928,0 miljoen). De commerciële waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 693,6 miljoen (2013: € 698,7 miljoen). De niet-verwerkte latente belastingvordering bedraagt € 50,8 miljoen (2013: € 57,3 miljoen), zijnde 25,0% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde.



## Jaarrekening 2014 Dudok Wonen

- Het tijdelijke verschil inzake de vastgoedbeleggingen in exploitatie waarvan verwacht wordt dat deze in de komende vijf jaar worden verkocht alsmede de voorraad onverkochte woningen bedraagt € 24,2 miljoen (2013: € 23,3 miljoen). De fiscale waarde van deze woningen is voor het merendeel hoger dan de boekwaarde. De gewaardeerde latente belastingvordering bedraagt € 7,0 miljoen (2013: € 6,4 miljoen) en de latente belastingvoorziening bedraagt € 100 (2013: € 72), beide zijn gewaardeerd tegen contante waarde, gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigd) 2,9% (2013: 3,1%).
- Het tijdelijke verschil inzake onroerende zaken - Kopen naar Wens bedraagt € 27,6 (2013: € 27,1 miljoen) miljoen. De fiscale waarde is hoger dan de boekwaarde. Gelet op het ontbreken van de beschikkingsmacht bij Dudok Wonen inzake het moment van uitkoop is dit tijdelijke verschil niet in de balans gewaardeerd.
- Het tijdelijke verschil inzake de extendible lening bedraagt nominaal € 2,1 miljoen. Het waarderingsverschil wordt nominaal gewaardeerd omdat het onzeker is hoe de renteverwachting loopt en hoe lang de looptijd is.
- Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 3,9 miljoen (2013: € 4,7 miljoen), en is gewaardeerd tegen contante waarde, gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigd) 2,9% (2013: 3,1%). De latente belastingvordering bedraagt € 0,8 miljoen (2013: € 1,1 miljoen) en is verwerkt in de balans. De gemiddelde gewogen looptijd van dit tijdelijke verschil bedraagt 9 jaar (2013: 10 jaar). Het bedrag met een looptijd kleiner dan 1 jaar bedraagt € 204.
- Het tijdelijke verschil inzake de (fiscale) herinvesteringsreserve (HIR) heeft betrekking op het doorschuiven van verkoopwinst van

bedrijfsmiddelen naar de toekomstige aanschaf van bedrijfsmiddelen. Dit bedrag bedraagt ultimo 2014 € 4 miljoen (2013: € 7 miljoen). De latente belastingverplichting inzake de herinvesteringsreserve bedraagt nominaal € 1,0 miljoen (2013: € 1,7 miljoen). Dit bedrag is in de voorziening voor latente belastingen opgenomen.

### 10.3.4 Leningen u/g (M11036)

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013
<b>Leningen u/g</b>		
Beginwaarde per 1 januari	4.222	4.226
Mutaties in het boekjaar:		
- Verstrekkingen / toevoegingen	-	228
- Aflossingen	-183	-153
- Voorziening	22	-79
Eindwaarde per 31 december	<b>4.061</b>	<b>4.222</b>

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013
<b>Leningen u/g</b>		
Lening Stichting Woonzorg	3.591	3.616
Lening WIF - 5 certificaten	-	-
Lening SIS/Versa	321	457
Lening Bendsdorp-Gewest VOF	-	-
Lening Anthony Fokkerweg Hilversum VOF	149	149
Stand per 31 december	<b>4.061</b>	<b>4.222</b>

#### Stichting Woonzorg Theodotion-Dudok

Aan de Stichting Woonzorg Theodotion-Dudok te Laren is op 1 augustus 1997 is een achtergestelde lening verstrekt met een looptijd van 50 jaar en een rente van 7,125% per jaar. De eerste 10 jaar

## Jaarrekening 2014 Dudok Wonen



is fixe, daarna annuïtair op basis van 40 jaar. Op 1 augustus 2018 zal er een renteherziening plaatsvinden. De schuldenaar heeft te allen tijde het recht de lening – hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk- vervroegd af te lossen. Als zekerheid is er een volmacht gegeven tot het vestigen van hypotheek en/of pandrecht op het complex met 26 luxe appartementen voor een bedrag van € 6,35 miljoen.

### *Certificaten Wooninvesteringsfonds*

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

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

Daarnaast staat het Wooninvesteringsfonds (WIF) onder verscherpt toezicht bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) omdat de vermogenspositie en financierbaarheid als gevolg van dalende verkopen en dalende verkoopprijzen onder druk is komen te staan.

### *WWZ –SIS/Versa*

Ten behoeve van de huurder (gemeente Hilversum/WWZ) van de begane grond

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

### *Lening Bendsdorp-Gewest VOF*

Aan VOF Bendsdorp-Gewest is een achtergestelde lening verstrekt met een looptijd die eindigt per het moment van beëindiging van de activiteiten van de VOF en een rente van 4% per jaar. Met ingang van 2014 is de rente op 0% gezet. De VOF heeft te allen tijde het recht de lening – hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk- vervroegd af te lossen. Gezien de negatieve nettovermogenswaarde per 31-12-2014 € 2.555 (2013: € 2.819) en risico inschatting € 1.406 (2013: € 1.164), vanuit Dudok Wonen is er een voorziening getroffen op de gehele verstrekte lening aan de VOF.

FINANCIELE VASTE ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013
<b>Lening Bendsdorp-Gewest VOF</b>		
Lening Bendsdorp-Gewest VOF per 1 januari	3.983	3.904
Mutaties in het boekjaar:		
- Verstrekkingen	-	-
- Aflossingen	-22	-
- Toegevoegde rente	-	79
Lening Bendsdorp-Gewest VOF per 31 december	3.961	3.983
- Voorziening lening Bendsdorp-Gewest VOF	-3.961	-3.983
Stand per 31 december	-	-

### *Lening Anthony Fokkerweg Hilversum VOF*

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



## Jaarrekening 2014 Dudok Wonen



De activiteiten van de VOF zijn beëindigd en daarmee wordt de verstrekte lening begin 2015 afgelost.

### 10.3.5 Te vorderen BWS-subsidies (M11038)

Het Besluit woninggebonden subsidies (BWS) draagt financieel bij aan goede woningbouw en de woningverbetering. De doelstelling van het besluit is het stimuleren van een gedifferentieerd woningaanbod en het bevorderen van nieuwbouw en ingrijpende verbetering, door middel van stortingen van middelen. Het kortlopende deel van de vordering bedraagt € 12 (2013: € 50).

FINANCIELE VASTE ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013
<b>Te vorderen BWS-subsidies</b>		
Stand per 1 januari	83	140
Mutaties in het boekjaar:		
- Toevoeging rente	4	6
- Ontvangen subsidies	-51	-63
Stand per 31 december	<b>36</b>	<b>83</b>

### 10.3.6 Overige vorderingen (M11039)

FINANCIELE VASTE ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013
<b>Overige vorderingen</b>		
Beginwaarde per 1 januari	148	207
Mutaties in het boekjaar:		
- Afschrijving	-59	-59
Stand per 31 december	<b>89</b>	<b>148</b>

#### Te amortiseren cappremie

Ter dekking van renterisico's in Goois Wonen B.V. is een Cap (rente-optie) voor een nominaal bedrag bij afsluiten van € 12 miljoen, een Cap

niveau van 3,5%, ingaande 1-7-2011 en een einddatum van 1-7-2016, afgesloten.

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

### 10.4. Voorraden (M1110)

#### 10.4.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop (M11101)

VOORRADEN	31-12-2014	31-12-2013
<b>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop</b>		
Onderhanden werk	1.012	882
Risicovoorziening	-423	-274
Stand per 31 december	<b>589</b>	<b>608</b>

In de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop is ultimo 2013 voor een bedrag van € 30 (2013: € 54) aan rente geactiveerd met een rentevoet van 4,13% (2013: 4,4%).

#### 10.4.2 Overige voorraden (M11102)

VOORRADEN	31-12-2014	31-12-2013
<b>Overige voorraden</b>		
Kosten grond- en ontwikkelposities	2.160	-
Voorziening grond- en ontwikkelposities	-1.350	-
Stand per 31 december	<b>810</b>	-

Grond- en ontwikkelposities betreft de grondlocatie ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd



## Jaarrekening 2014 Dudok Wonen



tegen verkrijgingsprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De marktwaarde is gebaseerd op de externe dan wel interne uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt alsmede kennis van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen, etc.).

In 2014 is vanuit sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging een bedrag overgeboekt van € 260 en vanuit vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag van € 549 (totaal € 810).

### 10.5. Onderhanden projecten (M1111)

#### 10.5.1 Onderhanden projecten (M1111)

ONDERHANDEN PROJECTEN	31-12-2014	31-12-2013
<b>Onderhanden projecten</b>		
Gerealiseerde projectkosten	4.255	4.331
Gedeclareerde termijnen	-3.405	-3.405
Verwerkte verliezen	-850	-926
Stand per 31 december	-	-

Bij het onderhanden project 'Melkfabriek' zijn alle woningen verkocht en opgeleverd aan de eigenaren. Het project zal in 2015 financieel worden afgewikkeld.

Onderhanden projecten met een creditsaldo worden gepresenteerd onder kortlopende schulden.

### 10.6. Vorderingen (M1112)

#### 10.6.1 Huurdebiteuren (M11120)

VORDERINGEN	31-12-2014	31-12-2013
<b>Huurdebiteuren</b>		
Huurdebiteuren	1.102	925
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	-668	-614
Stand per 31 december	<b>434</b>	<b>311</b>

#### Voorziening dubieuze huurdebiteuren

De vorderingen zijn opgenomen tegen nominale waarde, rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid. De voorziening is gebaseerd op een ouderdomsanalyse van de openstaande vorderingen.

#### 10.6.2 Overige vorderingen (M11126)

VORDERINGEN	31-12-2014	31-12-2013
<b>Overige vorderingen</b>		
Te verhalen schades (verzekering)	-	9
Overige debiteuren	331	889
Door te belasten kosten aan derden	-	64
Betaalde waarborgsommen	13	13
Terug te vorderen BTW	-	566
Collateral (margin call verplichting)	6.400	-
Overige vorderingen	203	-
Stand per 31 december	<b>6.947</b>	<b>1.541</b>

#### Overige vorderingen

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

Het uitstaand collateral betreft gelden die uit hoofde van margin call verplichtingen als waarborg zijn gestort op de bankrekening van bancaire tegenpartijen en staan niet ter vrije beschikking.



## Jaarrekening 2014 Dudok Wonen

### 10.6.3 Overlopende activa (M11127)

VORDERINGEN	31-12-2014	31-12-2013
<b>Overlopende activa</b>		
Onderhoudsvoorziening VvE	5.226	5.130
Overige overlopende activa	145	159
Stand per 31 december	<b>5.371</b>	<b>5.289</b>

De Verenigingen van Eigenaren (VvE) zijn zelfstandige juridische entiteiten en beschikken elk over een reservefonds of onderhoudsvoorziening. Het totaal van de onderhoudsvoorziening van deze VvE's bedraagt ultimo 2014 € 7.237 tegen € 6.842 ultimo 2013. Op basis van de eigendomsverhouding bedraagt het aandeel van Dudok Wonen in deze onderhoudsvoorziening € 5.226 ultimo 2014 tegen € 5.130 ultimo 2013.

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

### 10.7. Liquide middelen (M1114)

LIQUIDE MIDDELEN	31-12-2014	31-12-2013
<b>Liquide middelen</b>		
Vrij opneembare banktegoeden	14.480	15.156
Stand per 31 december	<b>14.480</b>	<b>15.156</b>

### 10.8. Eigen Vermogen (M1105)

#### 10.8.1 Overige reserves (M11053)

EIGEN VERMOGEN	31-12-2014
<b>Overige reserves</b>	

Eindwaarde per 31 december 2013	526.820
- Effect stelselwijziging 'Onderhoudsvoorziening VvE'	4.306
Beginwaarde per 1 januari	531.126
- Resultaat voorgaand boekjaar	-5.123
Eindwaarde per 31 december 2013	<b>526.003</b>
- Effect stelselwijziging in contracten besloten afgeleide instrumenten	-3.563
- Effect stelselwijziging in contracten besloten afgeleide instrumenten, belastingeffect	891
Eindwaarde per 31 december 2013	<b>523.331</b>

Er zijn geen rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen.

### 10.9. Voorzieningen (M1107)

#### 10.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen (M11073)

Voor een nadere toelichting op het verloop en de samenstelling van de jaarrekeningpost voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar de toelichting in punt 10.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

#### 10.9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen (M11072)

Voor het nominale belastbare tijdelijke verschil ad € 10,4 miljoen (2013: € 11,5 miljoen) door de vorming van een fiscale herinvesteringsreserve en het verschil in waardering van een aantal complexen bij de vastgoedbeleggingen in exploitatie is een voorziening voor latente belastingverplichting met een contante waarde ad € 1,1 miljoen (2013: € 1,8 miljoen) (=25% vennootschapsbelasting) gevormd die gebaseerd is op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 2,9% (2013: 3,1%).

## Jaarrekening 2014 Dudok Wonen



VOORZIENINGEN	31-12-2014	31-12-2013
<b>Voorziening latente belastingverplichting</b>		
Beginwaarde per 1 januari	1.813	4.524
Mutaties in het boekjaar:		
Vrijval ten gunste van winst- en verliesrekening	-720	-2.711
Toevoegingen ten laste van winst- en verliesrekening	0	0
Eindwaarde per 31 december	<b>1.093</b>	<b>1.813</b>

De latenties met een resterende looptijd van 1 jaar en korter bedragen € 94 (2013: € 72).

### 10.9.3 Voorziening jubilea en pensioen (M11070)

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

VOORZIENINGEN	31-12-2014	31-12-2013
<b>Voorziening jubilea &amp; pensioen - Jubileum uitkeringen</b>		
Stand per 1 januari	185	237
Mutaties:		
- Dotaties	19	-
- Onttrekkingen	-	-52
Stand per 31 december	204	185
<b>Overige voorzieningen - Pensioenvoorziening bestuur</b>		
Stand per 1 januari	6	6
Mutaties:		
- Dotaties	-	6
- Onttrekkingen	-6	-6
Stand per 31 december	-	6
<b>TOTAAL</b>	<b>204</b>	<b>191</b>

In 2014 heeft er een uitkering van € 6 plaatsgevonden uit de gevormde pensioenvoorziening aan de oud bestuurder.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afwijkt bedraagt € 5. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar afwijkt bedraagt €162.

### 10.9.4 Voorziening reorganisatiekosten (M11076)

In 2014 is de voorziening reorganisatiekosten verlaagd met € 0,9 miljoen in verband met de afwikkeling van de reorganisatie die in 2013 heeft plaatsgevonden.

VOORZIENINGEN	31-12-2014	31-12-2013
<b>Voorziening reorganisatiekosten</b>		
Stand per 1 januari	1.175	1.254
Mutaties:		
- Dotaties	-	574
- Onttrekkingen	-920	-653
Stand per 31 december	255	1.175

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afwijkt bedraagt € 64. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar afwijkt bedraagt € 0.

### 10.9.5 Overige voorzieningen (M11074)

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





## Jaarrekening 2014 Dudok Wonen



wordt gewaardeerd door de contante waarde van de verwachte toekomstige exploitatiekasstromen.

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

In 2014 heeft Dudok Wonen één woning aangekocht middels het product Verzilverd Wonen en zijn er geen woningen verkocht. In totaal heeft Dudok Wonen 20 verzilverde woningen in haar bezit.

Tevens is er onder de overige voorzieningen een bedrag van € 129 opgenomen inzake de loopbaanontwikkeling van werknemers als verwachte lasten voortvloeiend uit het persoonsgebonden studiebudget.

VOORZIENINGEN	31-12-2014	31-12-2013
<b>Overige voorzieningen - Verzilverd Wonen</b>		
Stand per 1 januari	917	1.091
Mutaties:		
- Dotaties	153	-
- Onttrekkingen	-205	-174
Stand per 31 december	865	917
<b>Overige voorzieningen - Loopbaanontwikkeling werknemers</b>		
Stand per 1 januari	150	187
Mutaties:		
- Dotaties	2	9
- Onttrekkingen	-23	-46
Stand per 31 december	129	150

TOTAAL	994	1.067
--------	-----	-------

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afwijkt bedraagt € 192. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar afwijkt bedraagt €282.

### 10.10. Langlopende schulden (M1108)

#### 10.10.1 Schulden/leningen overheid (M11080) en kredietinstellingen (M11081)

LANGLOPENDE SCHULDEN	30-12-2014	31-12-2013
<b>Leningen overheid</b>		
Balans per 1 januari	-	342
Mutaties:		
- Bij: nieuwe leningen	-	-
- Af: contract aflossingen	-	-342
Sub totaal	-	-
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-	-
Balans per 31 december	-	-
<b>Leningen kredietinstellingen</b>		
Balans per 1 januari	299.011	301.174
Mutaties:		
- Af: effect stelselwijziging	-658	-
- Bij: nieuwe leningen	10.000	-
- Af: contract aflossingen	-14.322	-2.163
- Bij: geamortiseerde rente	61	-
Sub totaal	294.092	299.011
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-25.884	-14.326
Balans per 31 december	<b>268.208</b>	<b>284.684</b>
<b>Leningen verzilverd wonen</b>		



## Jaarrekening 2014 Dudok Wonen



Balans per 1 januari	34	45
Mutaties:		
- Bij: nieuwe leningen	-	-
- Af: contract aflossingen	-11	-11
Sub totaal	23	34
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-11	-11
Balans per 31 december	12	23
<b>TOTAAL</b>	<b>268.220</b>	<b>284.707</b>

De aflossingsverplichting (totaal € 25,9 miljoen) binnen 12 maanden na afloop van het jaar is opgenomen onder kortlopende schulden.

- De gewogen gemiddelde rentevoet van het totale bestand aan leningen bedraagt 4,08% (2013: 4,13%).
- De gewogen gemiddelde looptijd van de leningen portefeuille excl. rollover leningen bedraagt 13 jaar (2013: 13 jaar) en incl. rollover leningen 14 jaar (2013: 15 jaar).
- De duration van de leningen portefeuille excl. rollover leningen bedraagt 7,99 jaar (2013: 8,46 jaar) en incl. rollover leningen 5,54 jaar (2013: 6,12 jaar).
- De leningen van de overheid en kredietinstellingen zijn volledig ter financiering van vastgoed en zijn voor € 279,0 miljoen (2013: voor € 274,2 miljoen) geborgd door het WSW en zijn voor € 15,7 miljoen (2013: voor € 24,8 miljoen) niet geborgd.

*Zekerheden behorende bij leningen bankinstellingen verstrekt aan Goois Wonen BV*

- Voor het bezit zijn hypothecaire zekerheden afgegeven ter waarde van € 13 miljoen.
- Bij het complex Entrada zijn verpand:
  - Rechten uit aannemingsovereenkomst
  - Rechten uit koopovereenkomst
  - Vorderingen op derden
  - Huurpenningen
- Achterstelling en verpanding van vordering Gooise Woonstichting

- Verklaring van no-change-of-ownership
- Verklaring van no further debt clause

LANGLOPENDE SCHULDEN		
Looptijd (Nominaal)	31-12-2014	31-12-2013
< 1 jaar	25.884	14.326
1-5 jaar	90.635	104.762
> 5 jaar	178.170	179.923
Balans per 31 december	<b>294.689</b>	<b>299.011</b>

LANGLOPENDE SCHULDEN				
Soorten leningen (nominaal)	Aantal 31-12-2014	Bedrag 31-12-2014	Aantal 31-12-2013	Bedrag 31-12-2013
Vastrentende leningen	29	148.649	30	154.231
Variabel rentende leningen	9	121.040	8	119.780
Extended leningen	1	25.000	1	25.000
Balans per 31 december	<b>39</b>	<b>294.689</b>	<b>39</b>	<b>299.011</b>

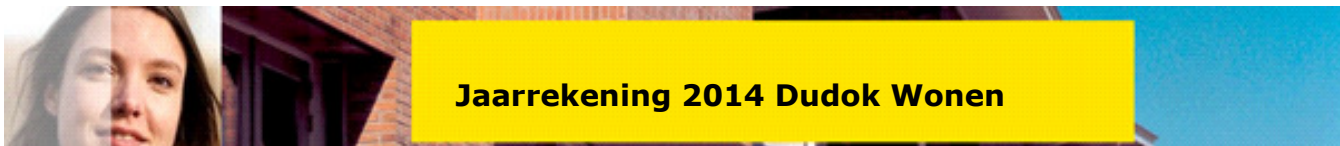
### *Vastrentende leningen*

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

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

### *Variabel rentende leningen*

Ultimo 2014 zijn er 9 variabel rentende leningen (zogenoeten roll-over leningen) met in totaal een hoofdsom van € 141 miljoen. Hiervan is per 31 december 2014 € 121 miljoen opgenomen. Voor deze roll-over leningen geldt een variabele rente gebaseerd op 3-maands of 6-maands Euribor plus opslag. Met het doel het renterisico op deze leningen te beperken zijn meerdere swaps en een rentecap afgesloten ter dekking van nominaal €



96 miljoen. Deze afgeleide financiële instrumenten worden in paragraaf 10.13.2 nader toegelicht.

#### *Extendible lening*

De extendible moet worden gezien als twee afzonderlijke instrumenten: de 'kale' lening en de geschreven receiver swaption. Voor alle financiële instrumenten geldt dat de eerste waardering gelijk is aan de reële waarde. Op grond hiervan is eerst de reële waarde van de swaption bepaald. Het restant met de reële waarde van de extendible lening als geheel wordt vervolgens geacht de reële waarde van de lening te zijn. De initiële reële waarde van de swaption is gelijk aan de impliciet (te) ontvangen premie voor de swaption. Doorgaans komt dit bij een extendible lening tot uitdrukking in een lager dan marktconform rentepercentage (te zien als rentekorting) in de eerste periode van de lening. De reële waarde is dus gelijk aan de contante waarde van deze rentekorting.

De initiële reële waarde van de swaption op het afsluitmoment is bepaald op € 974 (negatief). Dit betekent dat de reële waarde van de lening € 24.026 bij afsluiten bedroeg. Het totaalbedrag bedroeg nominaal € 25,0 miljoen. Doordat met ingang van 2014 de RJ de afsplitsing voorschrijft en de extendible lening al enkele jaren loopt, op dit moment nog in de looptijd van de swaption, is de eerste toepassing van de nieuwe richtlijn daarom een stelselwijziging.

Normaal wordt een stelselwijziging retrospectief toegepast. RJ 290.1013 heeft echter een specifieke overgangsregeling: 'Een wijziging van de grondslagen, volgens dit hoofdstuk per 1 januari 2014 dient te worden verwerkt in overeenstemming met hoofdstuk 140 Stelselwijzigingen, met dien verstande dat vergelijkende cijfers niet behoeven te worden aangepast en de waarderingsverschillen bij een wijziging in het openingsvermogen dienen te worden verwerkt. Het effect van de wijzigingen inzake de verwerking van embedded derivaten wordt voor zover redelijkerwijs mogelijk

retrospectief (met terugwerkende kracht) bepaald in overeenstemming met alinea 208 van hoofdstuk 140'. Zie ook paragraaf 5.7.

De waardering van de lening bedraagt ultimo 2013 op balansdatum € 24.342 en de waarde van de swaption bedraagt ultimo 2013 op balansdatum € 4.220 (negatief). Hierdoor ontstaat een totale waardering (schuld) van € 28.562. Na aftrek van het nominale bedrag van de lening ad € 25.000 resteert een stelselwijziging per 1 januari 2014 ten laste van het eigen vermogen van € 3.562.

De rentelast in de winst- en verliesrekening met betrekking tot de extendible in 2014 bedraagt € 1.094. Dit bedrag bestaat uit € 61 aan geamortiseerde rente en € 1.033 aan betaalde rente. De geamortiseerde rente wordt bijgeschreven op de lening, die daardoor per ultimo boekjaar 2014 een waarde kent van € 24.403.

Als gevolg van de sterk gedaalde rentecurve ultimo 2014 is de negatieve waarde van de embedded swaption toegenomen tot een bedrag van € 9.054 (negatief). Het verschil ten opzichte van de waardering ultimo 2013 bedraagt € 4.833 en wordt ten laste van het renteresultaat 2014 gebracht.

#### *Rente-risico bij herfinanciering*

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

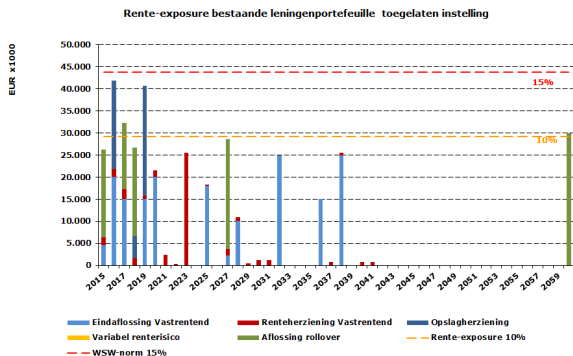
- het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restant hoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgen, én
- de restant hoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabel

## Jaarrekening 2014 Dudok Wonen



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

Op basis van de leningenportefeuille ziet het renterisico er per ultimo 2014 als volgt uit:



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

In 2016 is een herfinanciering van de lening van Gois Wonen van toepassing.

### Concentratie Liquiditeitsrisico

Uit onderstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG Bank) en de Nederlandse Waterschapsbank N.V. (NWB Bank). BNG Bank is als structuurvennootschap een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. De aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen en de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. De NWB Bank is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het liquiditeitsrisico is hiermee vrijwel gelijk aan dat van de Nederlandse staat. Per de ultimo van 2014 hadden beide banken de hoogste credit rating van Moody's en de op één na hoogste van Standard en Poor's

(AAA respectievelijk AA+). BNG Bank heeft voorts een AAA credit rating van Fitch.

LANGLOPENDE SCHULDEN		
Partijen	31-12-2014	31-12-2013
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	251.921	252.358
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	30.361	25.399
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	11.040	19.780
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	1.367	1.474
Balans per 31 december	<b>294.689</b>	<b>299.011</b>

### Reële waarde

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de leningenportefeuille waarbij een disconteringsvoet gebaseerd op de actuele marktrente voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd. Deze disconteringsvoet bedraagt ultimo 2014 2,9 % (2013: 3,5%). In paragraaf 10.12.5 is de reële waarde van de leningenportefeuille opgenomen.

### Kredietinstellingen

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

### Verzilverd Wonen

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

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

LANGLOPENDE SCHULDEN	31-12-2014	31-12-2013
Overige schulden - Vooruit ontvangen bedragen 'Kopen Naar Wens'		
Stand per 1 januari	45.017	43.396
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuwe vooruit ontvangen bedragen	2.694	1.621



## Jaarrekening 2014 Dudok Wonen



Stand per 31 december	47.711	45.017
-----------------------	--------	--------

KOPEN NAAR WENS	31-12-2014	31-12-2013
<b>Aantal mutaties in het jaar:</b>		
- Nieuw	24	14
- Afkoop	-1	-

Hier zijn de vooruit ontvangen bedragen 'Kopen naar Wens' opgenomen. Deze dienen in relatie gezien te worden met de eigendoms participaties (paragraaf 10.2.2).

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

### 10.10.3 Overige schulden (M11083)

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

De waarborgsommen hebben een looptijd langer dan een jaar.

LANGLOPENDE SCHULDEN	31-12-2014	31-12-2013
<b>Overige schulden - Waarborgsommen</b>		

Stand per 1 januari	173	71
<b>Mutaties in het boekjaar:</b>		
- Toevoegingen	197	119
- Onttrekkingen	-63	-17
Stand per 31 december	307	173
<b>Overige schulden - Derivaten</b>		
Stand per 1 januari	156	-
<b>Mutaties in het boekjaar:</b>		
- Toevoegingen	-	156
- Onttrekkingen	-156	-
Stand per 31 december	-	156
<b>Overige schulden - Embedded</b>		
Stand per 1 januari	-	-
<b>Mutaties in het boekjaar:</b>		
- Effect stelselwijziging	4.220	-
- Toevoegingen	4.833	-
- Onttrekkingen	-	-
Stand per 31 december	9.053	-
<b>TOTAAL</b>	<b>9.360</b>	<b>329</b>

De post derivaten onder de overige schulden had betrekking op een gedeeltelijke ineffectiviteit van de derivaten in de hedge relatie in 2013. De in 2013 ontstane gedeeltelijke ineffectiviteit hing samen met het voornemen om een lening van € 8,5 miljoen bij de Rabobank af te lossen in 2014. Vanwege de aflossing van de lening in 2014 is ook het derivaat beëindigd.

De post embedded onder de overige schulden is de geschreven receiver swaption behorende bij de extendible lening, zie ook paragraaf 10.10.1.

# Jaarrekening 2014 Dudok Wonen



## 10.11. Kortlopende schulden (M1116)

### 10.11.1 Schulden aan kredietinstellingen (M11160)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2014	31-12-2013
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>		
Kortlopend deel van de langlopende leningen	25.895	14.337
Stand per 31 december	<b>25.895</b>	<b>14.337</b>

Dudok Wonen heeft ultimo 2014 bij de Bank Nederlandse Gemeenten een rekening courantfaciliteit ter grootte van € 10 miljoen (2013: € 10 miljoen). Zie ook paragraaf 10.12.2.

### 10.11.2 Schulden aan leveranciers (M11162)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2014	31-12-2013
<b>Schulden aan leveranciers</b>		
Crediteuren	3.220	2.763
Betalingen onderweg	-	-
Stand per 31 december	<b>3.220</b>	<b>2.763</b>

### 10.11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen (M11164)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2014	31-12-2013
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Te betalen BTW	1.296	-
Te betalen vennootschapsbelasting	-	330
Loonheffing en sociale lasten	219	197
Stand per 31 december	<b>1.515</b>	<b>527</b>

### 10.11.4 Overige schulden (M11167)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2014	31-12-2013
<b>Overige schulden</b>		
Lening Woonstichting De Kernen	-	10.000
Lening Patrimonium woonstichting	5.000	-
Glasfonds	44	57
Serviceabonnement	60	22
Af te rekenen leveringen en diensten	456	288
Reserveringen vakantie uren	197	195
Diversen	237	234
Stand per 31 december	<b>5.994</b>	<b>10.796</b>

### 10.11.5 Overlopende passiva (M11168)

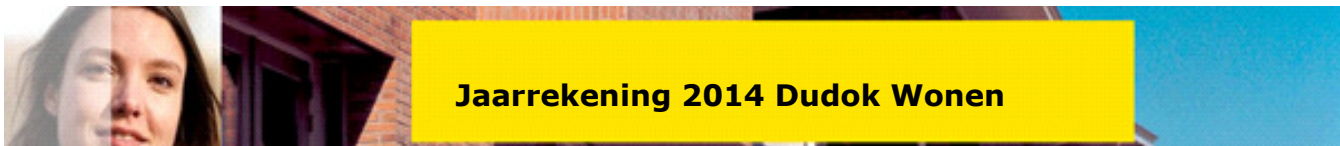
KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2014	31-12-2013
<b>Overlopende passiva</b>		
Niet vervallen rente	5.703	5.905
Vooruit ontvangen huren	612	494
Diversen	28	64
Stand per 31 december	<b>6.343</b>	<b>6.463</b>

## 10.12. Financiële instrumenten

### 10.12.1 Algemeen

De Stichting maakt in de normale bedrijfsuitoefening conform haar treasury statuut gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de Stichting blootstellen aan markt- en/of kredietrisico's en derivaten die deze afdekken. Het betreft financiële instrumenten die in de balans zijn





opgenomen en interest derivaten om toekomstige kasstromen af te dekken.

Dudok Wonen handelt niet in deze financiële instrumenten en heeft procedures en gedragslijnen om de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij of markt te beperken; de instrumenten zijn defensief ingezet. Bij het niet nakomen door een tegenpartij van de aan Dudok Wonen verschuldigde betalingen blijven eventuele daaruit voortvloeiende verliezen beperkt tot de marktwaarde van de desbetreffende instrumenten. De contractwaarde of fictieve hoofdsommen van de financiële instrumenten zijn slechts een indicatie van de mate waarin van dergelijke financiële instrumenten gebruik wordt gemaakt en niet van het bedrag van de krediet- of marktrisico's.

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

#### *10.12.2 Liquiditeitsrisico*

Dudok Wonen loopt liquiditeitsrisico inzake de onderpandverplichting met betrekking tot renteswaps. Zie voor nadere toelichting punt 10.13.2.

Voor de invulling van de onderpandverplichting aan de BNG beschikt Dudok Wonen ultimo 2014 onder andere over een nog op te nemen kredietfaciliteit van € 10 miljoen (2013: € 10 miljoen).

#### *10.12.3 Kredietrisico*

Dudok Wonen loopt kredietrisico over financiële vaste activa en vorderingen. Het maximale kredietrisico inzake financiële vaste activa bedraagt € 25,1 miljoen (zijnde BWS-subsidies, deelnemingen en vorderingen op deelnemingen, overige financiële vaste activa en liquide middelen).

Het maximale kredietrisico inzake vorderingen bedraagt € 1 miljoen. De vorderingen van Dudok Wonen uit hoofde van huurdebiteuren ad € 0,4 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders.

De liquide middelen per 31 december 2014 zijn verdeeld over BNG Bank, Rabobank, ING Bank en ABN Amro bank. Naast het gestorte collateral van € 6,4 miljoen staat € 13,4 miljoen op rekeningen bij BNG Bank. Bij Rabobank staat € 0,5 miljoen uit, bij ING staat € 0,2 miljoen uit en bij ABN Amro € 0,3 miljoen. Deze banken hadden alle per 31 december 2014 een rating van A- of hoger bij minimaal twee van de drie kredietbeoordelaars (S&P, Moody's en Fitch).

#### *10.12.4 Renterisico en kasstroomrisico*

Dudok Wonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Dudok Wonen risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Dudok Wonen risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden heeft Dudok Wonen interestderivaten afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente.

De gemiddelde rentevoet op de leningenportefeuille bedraagt 4,08%. In de periode 2015- 2019 wordt € 127 miljoen afgelost. Hierdoor dalen de rentelasten in 2019 met € 5 miljoen. Daarnaast wordt in dezelfde periode voor € 8 miljoen de rente herzien. De herfinancieringsbehoefte 2015- 2019 bedraagt € 67 miljoen. Bij structurele stijging van de rentevoet met 1% (gemiddelde rentevoet dan dus 5,08%) bedragen de rentelasten van herfinanciering in 2019 € 3,4 miljoen. Het renterisico over de renteherziening bedraagt € 0,1 miljoen.

Zie voor een nadere toelichting inzake de renteherzienings- en aflossingsmomenten, het

concentratie liquiditeitsrisico punt 10.10.1. en de onderpandverplichtingen inzake rente instrumenten punt 10.13.2.

## 10.12.5 Reële waarde

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan. De reële waarde van de schulden aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2014 € 311 miljoen (2013: € 315 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief rentederivaten) gebruikmakend van een disconteringsvoet van 2,9 % (gebaseerd op actuele marktwaarde voor vergelijkbare leningen). De boekwaarde bedraagt ultimo 2014 € 295 miljoen (2013: € 299 miljoen).

De reële waarde van de vorderingen op deelnemingen is niet voldoende betrouwbaar te bepalen. Voor nadere informatie wordt verwezen naar punt 10.3.4.

De reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten is in paragraaf 10.13.2 opgenomen.

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

## 10.12.6 Valutarisico

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

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

### 10.13.1 Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2014 € 10,3 miljoen (2013: € 9,6 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2013 :

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

### 10.13.2 Afgeleide financiële instrumenten

Dudok Wonen heeft de volgende afgeleide financiële instrumenten:

RENTE DERIVATEN	
Rente derivaten	Aantal
Renteswaps ('plain vanilla')	4
Leningen in de vorm van extended leningen	1
Caps	1

### Renteswaps

RENTE DERIVATEN								
Sw ap nr.	Tege n-parti j	Bedrag lening	Rentepercentage		Startda tum	Einddat um	Hedge	Markt-waarde
			Variab el	Vast				
1.	ING	15.000	3mnd Euribor	4,150	3-7-2006	3-7-2017	15.000	-1.838
2.	ING	20.000	3mnd Euribor	4,195	3-7-2006	2-7-2018	20.000	-3.266
3.	ING	25.000	3mnd Euribor	4,520	30-11-2007	30-11-2027	25.000	-11.393
4.	BNG	25.000	3mnd Euribor	2,580	31-3-2010	31-3-2060	25.000	-10.204
		<b>85.000</b>					<b>85.000</b>	<b>-26.701</b>



## Jaarrekening 2014 Dudok Wonen



De reële waarde van bovenstaande gehedgde rente derivaten (swaps) per 31 december 2014 bedraagt negatief € 26,7 miljoen (2013: € 12 miljoen negatief).

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

Per ultimo van 2014 is € 6,4 miljoen cash collateral opgevraagd door en gestort bij BNG Bank.

Conform de beleidsregels van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties inzake het gebruik van derivaten door woningcorporaties is een liquiditeitsbuffer benodigd om een renteschok van 200 basispunten te kunnen voldoen.

Op grond van dit vereiste en op basis van de opgave door BNG bank, werd de benodigde liquiditeitsbuffer per 31 december 2014 berekend op € 21,2 miljoen op basis van basispuntgevoeligheid (DV01), rekening houdend met het reeds gestorte cash collateral. Dit bedrag is gerapporteerd aan het CFV in het kader van de stresstest met peildatum 31 december 2014. Op deze datum noteerde de 45-jaars rente 1,528% (zijn de restant looptijd swap).

VEREISTE LIQUIDITEITENBUFFER	31-12-2014
Marktwaarde bij yield -200bp (BNG)	€ 30,7 miljoen
Af: threshold	- € 3,1 miljoen
Af: gestort collateral	- € 6,4 miljoen
<b>Saldo vereiste liquiditeitsbuffer</b>	<b>€ 21,2 miljoen</b>

De toegelaten instelling beschikt per 31 december 2014 over de onderstaande faciliteiten met een totaalwaarde van € 48,7 miljoen. De totale margin call bij een renteschok van 200 basispunten op 31 december 2014 bedraagt € 27,6 miljoen (€ 30,7 miljoen minus threshold € 3,1 miljoen). De aanwezige buffer is derhalve genoeg om deze renteschok op te vangen. Hiermee voldoet de toegelaten instelling ultimo 2014 aan de stresstest in de genoemde beleidsregels.

BESCHIKBARE MIDDELEN TEN BEHOEVE VAN MARGIN CALLS	31-12-2014
Banktegoeden toegelaten instelling (inclusief gestorte margin calls)	€ 18,7 miljoen
Kasgeldfaciliteiten (generiek) en 48-uurs flexibele roll-over	€ 20,0 miljoen
Rekening-courantfaciliteit	€ 10,0 miljoen
<b>Totaal beschikbare buffer</b>	<b>€ 48,7 miljoen</b>

In 2014 heeft Dudok Wonen geen nieuwe afgeleide financiële instrumenten aangetrokken. Behoudens een aanpassing in de swap documentatie met BNG Bank ter eliminatie van de aldaar aanwezige toezicht belemmerende bepalingen, zijn geen wijzigingen in de bestaande overeenkomsten aangebracht.

De renteswap van nominaal € 8,5 miljoen met Rabobank is op 30 juni 2014 beëindigd in verband met de aflossing van de onderliggende rollover lening.

### Effectiviteit hedgerelaties:

De wijzigingen in reële waarde van renteswaps waarop kostprijs hedge accounting wordt toegepast en de in de winst-en-verliesrekening verwerkte ineffectiviteit, is ultimo boekjaar als volgt:

HEDGERELATIE	Wijzigingen in reële waarde sinds eerste verwerking
Renteswaps in een hedgerelatie	€ 85 miljoen



## Jaarrekening 2014 Dudok Wonen



Effectieve deel van de hedgerelatie	€ 85 miljoen
Totale ineffectiviteit	€ 0
In de winst-en-verliesrekening 2014 verwerkte ineffectiviteit	€ 0

### Toezicht belemmerende bepalingen:

Op grond van de beleidsregels financiële derivaten is bij het CFV met betrekking tot de in de swap documentatie met BNG Bank aanwezige toezicht belemmerende bepalingen op 27 maart 2014 een plan van aanpak ingediend. Alternatieven, zoals het afwikkelen van de BNG swap of het doorzakken daarvan in een basisrentelening zou leiden tot hoge kosten. Het bestaan van toezicht belemmerende bepalingen leidt uit hoofde van de beleidsregels financiële derivaten niet op zichzelf tot een verplichte afwikkeling van de swap. Op 19 mei heeft het CFV haar schriftelijke beoordeling van het plan van aanpak inzake toezicht belemmerende bepalingen aan Dudok gezonden. Het plan van aanpak is akkoord bevonden en Dudok Wonen is gevraagd dit plan uit te voeren en daarover eind 2014 te rapporteren. Op 11 september 2014 is een overeenkomst tot wijziging van raamovereenkomst financiële derivaten met BNG getekend, waardoor de toezicht belemmerende bepalingen zijn geëlimineerd. Dit is vervolgens schriftelijk medegedeeld aan het CFV. In haar toezichtbrief van 30 oktober 2014 heeft CFV hiervan melding gemaakt.

### Caps

RENTE DERIVATEN – CAPS					
Bedrag lening	Rentepercentage		Startdatum	Einddatum	Bedrag Cap Nominaal
	Variabel	Vast			
11.040	3mnd Euribor	3,5	17-12-2010	1-7-2016	11.280

De reële waarde van het bovenstaande rentederivaat (cap) per 31 december 2014 bedraagt positief € 0.

### 10.13.3 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, aankoop van woningen en herstructurering van woningen tot een bedrag van € 5,9 miljoen (2013: € 14,5 miljoen).

### 10.13.4 Contractonderhoudsverplichtingen

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

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

Alle verplichtingen zijn 1-jarig. De totale verplichting voor 2015 wordt becijferd op € 925 (2014: € 804).

### 10.13.5 Verplichtingen Verenigingen van Eigenaren

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

Voor de reeds opgerichte en in de planning opgenomen op te richten Verenigingen van Eigenaren zullen de uit te keren bruidsschatten voor de komende jaren circa € 1,4 miljoen bedragen.

### 10.13.6 Leaseverplichtingen

Dudok Wonen is leaseverplichtingen aangegaan voor een grootdeel van haar wagenpark. De verplichting voor 2015 bedraagt € 114. De restant contractuele verplichting bedraagt over de periode 2016-2018 circa € 140 (totaal € 254).



## 10.13.7 Aansprakelijkheidsverplichtingen

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

## 10.13.8 Terugkooprecht verkochte woningen

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

TERUGKOOPRECHT VERKOCHTE WONINGEN		
Verkoopproduct	Aantal 2014	Aantal 2013
Koop Goedkoop	817	700
Kopen naar Wens	420	385
Vrije verkoop	29	14
	<b>1.266</b>	<b>1.099</b>

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

## 10.13.9 Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

De Dudok Wonen vormt met de geel/oranje gearceerde groepsmaatschappijen zoals opgenomen in het organisatieschema (paragraaf 5.5) een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en voor de omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden is Dudok Wonen en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

## 10.14. Verbonden partijen

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

Dudok Wonen heeft aan Stichting Woonzorg Theodotion-Dudok een lening verstrekt met een hoofdsom van € 3,6 miljoen met een looptijd van 50 jaar en een rentepercentage van 7,125%. Voor deze lening zijn geen nadere zekerheden overeengekomen.

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

### 11.1. Bedrijfsopbrengsten

#### 11.1.1 Huuropbrengsten (M1180)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2014	2013
<b>Huren</b>		
Netto huur	46.813	45.153
Kortingen	-52	-254
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-1.671	-1.303
	<b>45.090</b>	<b>43.596</b>
Huurderving in % van de netto huur	3,57%	2,89%
Huurachterstand in % van de netto huur	0,74%	0,58%
<b>Erfpacht</b>		
Erfpacht	1.832	1.655
Kortingen	-1.168	-1.150

## Jaarrekening 2014 Dudok Wonen

	2014	2013
	664	505
<b>TOTAAL</b>	<b>45.754</b>	<b>44.101</b>

De verandering in huuropbrengsten komt door:

- de algemeen jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2013 en 1 augustus 2014;
- huurharmonisatie;
- huurverhoging wegens woningverbeteringen;
- oplevering van nieuwbouwwoningen;
- verdwijnen van woningen als gevolg van verkoop, sloop en herstructurering.

De erfpachtopbrengsten zijn van de onder het regime van Koop Goedkoop verkochte woningen. Hierop wordt in de eerste tien jaar na verkoop een aflopende korting verstrekt. Indien de woning door de eigenaar weer wordt verkocht gaat de korting weer opnieuw in.

### 11.1.2 Opbrengsten servicecontracten (M1181)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2014	2013
<b>Opbrengsten servicecontracten</b>		
Opbrengsten servicecontracten	1.670	1.687
	<b>1.670</b>	<b>1.687</b>

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

### 11.1.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille (M1183)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2014	2013
<b>Verkoop onroerende zaken</b>		
Opbrengst verkopen	19.965	17.053
Direct toerekenbare kosten	-1.670	-1.158

	2014	2013
	<b>18.295</b>	<b>15.895</b>
Boekwaarde verkopen	-12.162	-11.261
	<b>6.133</b>	<b>4.634</b>
<b>Per soort opbrengst:</b>		
Koop Goedkoop	16.725	14.193
Vrije verkoop	3.164	3.530
Nieuwbouw (incl. onderhanden projecten)	76	-670
	<b>19.965</b>	<b>17.053</b>
<b>Per soort aantal:</b>		
Koop Goedkoop	130	116
Vrije verkoop	18	28
Nieuwbouw	-	-
Onderhanden projecten	-	8
	<b>148</b>	<b>152</b>

### 11.1.4 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf (M1185)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2014	2013
<b>Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf</b>		
Toegerekende interne directe kosten Projectmakelaardij	486	383
Toegerekende interne directe kosten Projecten	676	741
	<b>1.162</b>	<b>1.124</b>

### 11.1.5 Overige bedrijfsopbrengsten (M1186)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2014	2013
<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>		
Diversen	178	461
	<b>178</b>	<b>461</b>

## 11.2. Bedrijfslasten

### 11.2.1 Afschrijvingen op materiële vaste activa (M1143)

BEDRIJFSLASTEN	2014	2013
<b>Afschrijving op (im)materiële vaste activa</b>		
Afschrijvingskosten kantoorgebouw	443	3.241
Afschrijvingskosten inventaris	15	16
Afschrijvingskosten automatisering	391	587
Afschrijvingskosten vervoermiddelen	-	3
	<b>849</b>	<b>3.847</b>

De daling van de afschrijvingskosten van het kantoor is het gevolg van de verhuizing van Dudok Wonen naar de Melkfabriek eind 2013.

### 11.2.2 Lonen en salarissen (M1140)

BEDRIJFSLASTEN	2014	2013
<b>Lonen en salarissen</b>		
Lonen en salarissen	4.836	5.830
	<b>4.836</b>	<b>5.830</b>

Bij de 'overige informatie' in hoofdstuk 12 wordt er verder ingegaan op het personeelsbestand, de bestuurders en commissarissen.

### 11.2.3 Pensioenlasten (M1142)

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor

zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.

Per 31 december 2014 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 114 procent (2013: 114 procent). Bij een dekkingsgraad van 114 procent heeft SPW 114 euro in kas voor elke 100 euro aan huidige en toekomstige pensioenbetalingen. Vanaf 2015 moet SPW, als gevolg van een wetwijziging, de dekkingsgraad op een andere wijze gaan vaststellen. De beleidsdekkingsgraad wordt met ingang van 31 december 2014 vastgesteld als de gemiddelde dekkingsgraad over de afgelopen 12 maanden. Deze beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo december 2014 115 procent. Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Eén van die maatregelen is het verlagen van de pensioenen. Pensioenfondsen kunnen de pensioenen niet direct verlagen.

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

### 11.2.4 Lasten onderhoud (M1146)

BEDRIJFSLASTEN	2014	2013
<b>Lasten onderhoud</b>		
Contractonderhoud	1.131	897
Planmatig onderhoud	1.662	1.908

## Jaarrekening 2014 Dudok Wonen



Dagelijks onderhoud (klachten en mutatie)	2.303	2.157
VVE bijdragen onderhoud	1.025	2.526
	<b>6.121</b>	<b>7.488</b>

In de post VVE bijdragen onderhoud van 2013 zit een eenmalige post aan VVE bruidsschatten opgenomen van € 2.248.

### 11.2.5 Leefbaarheid (M1149)

BEDRIJFSLASTEN	2014	2013
<b>Leefbaarheid</b>		
Leefbaarheid	482	609
	<b>482</b>	<b>609</b>

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

### 11.2.6 Lasten servicecontracten (M1147)

BEDRIJFSLASTEN	2014	2013
<b>Lasten servicecontracten</b>		
Lasten servicecontracten	1.670	1.687
	<b>1.670</b>	<b>1.687</b>

### 11.2.7 Overige bedrijfslasten (M1148)

BEDRIJFSLASTEN	2014	2013
<b>Overige bedrijfslasten</b>		
Huisvestingskosten	177	365
Transportkosten	252	273

Communicatiekosten	207	202
Kantoorkosten	1.320	1.226
Algemene kosten	2.186	1.955
Overige personeelskosten	1.002	1.259
Directe bedrijfskosten	5.916	2.487
	<b>11.060</b>	<b>7.767</b>

De stijging van de directe bedrijfskosten zit hem met name in de verhuurderheffing van de Rijksoverheid van € 3.604. De heffing levert een financiële bijdrage van verhuurders met sociale huurwoningen voor het verminderen van de nationale schuld.

### 11.3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (M1170)

NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	2014	2013
Waardeverandering commercieel vastgoed in exploitatie	5.155	4.657
Waardeverandering sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging	6.540	-17.055
Vrijval / dotatie voorziening onrendabele investeringen	-2.733	49
- Niet-gerealiseerde verkoopopbrengst Kopen naar Wens	2.056	581
- Indexering	-2.217	-3.730
- Herwaardering Eigendoms participaties	-467	1.165
Waardeveranderingen Kopen naar Wens	-628	-1.984
	<b>8.334</b>	<b>-14.333</b>



## Jaarrekening 2014 Dudok Wonen

### 11.4. Financiële baten en lasten

#### 11.4.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa (M1191)

FINANCIELE BATEN EN LASTEN	2014	2013
<b>Waardeveranderingen van financiële vaste activa</b>		
Lening Bendsorp-Gewest VOF	22	-78
	<b>22</b>	<b>-78</b>

Het bedrag € 22 is een vrijval op de getroffen voorziening op de lening Bendsorp-Gewest VOF, zie paragraaf 10.3.4 Leningen u/g.

#### 11.4.2 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten (M1190)

FINANCIELE BATEN EN LASTEN	2014	2013
<b>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Geactiveerde rente projecten in ontwikkeling	1.151	1.207
Rente te vorderen BWS subsidies	4	6
Rente op overige financiële vaste activa	97	364
Rente op uitgezette middelen	4	23
	<b>1.256</b>	<b>1.600</b>

#### 11.4.3 Rentelasten en soortgelijke kosten (M1193)

FINANCIELE BATEN EN LASTEN	2014	2013
<b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Effect in contracten besloten afgeleide instrumenten	4.678	-
Rente langlopende schulden	12.054	12.531
Rente kortlopende schulden	20	3
	<b>16.752</b>	<b>12.534</b>

### 11.5. Belastingen (M1194)

Stichting Dudok Wonen vormt samen met Dudok Wonen B.V., Dudok Ontwikkeling B.V., Dudok Ontwikkeling Projecten B.V., Dudok Ontwikkeling Projecten 2 B.V., Dudok Wonen Holding B.V., Dudok Wonen Beheer B.V. en Dudok Wonen Diensten B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting is in elk van de rechtspersonen opgenomen voor dat deel dat de desbetreffende rechtspersoon als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met voor de vennootschap geldende fiscale faciliteiten.

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

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25% (2013: 25%). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2014 bedraagt € 0. Daarnaast is er een correctie van voorgaande jaren af te dragen van € 328. Deze bedragen hebben betrekking op de belastingplichtige Goois Wonen B.V. (2013: € 129 en een correctie van voorgaande jaren af te dragen van € 277. Deze bedragen hebben betrekking op de belastingplichtige Goois Wonen B.V.).

BELASTINGEN	2014	2013
<b>Vennootschapsbelasting</b>		
Acute belastingen boekjaar	-	129
Acute belastingen voorgaande jaren	-328	277
Mutatatie latente belastingen	-3.053	2.577
	<b>-3.381</b>	<b>2.983</b>

# Jaarrekening 2014 Dudok Wonen



BELASTINGEN	2014	2013
<b>Berekening vennootschapsbelasting</b>		
Resultaat voor vennootschapsbelasting	21.039	-2.438
Resultaat deelneming	119	298
Permanente en tijdelijke verschillen:		
Afschrijvingen	156	3.383
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.962	6.089
Verkoop bestaand bezit	-2.050	459
Onderhoudslasten (commercieel geactiveerd)	-5.924	-3.215
Geactiveerde bouwrente	-834	-875
(Dis)agio leningen	-753	-814
Extendible lening	4.894	-
Overige	1.214	1.373
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>8.900</b>	<b>4.260</b>
Herinvesteringsreserve	-3.678	-3.323
Compensabele verliezen	-5.222	-422
<b>Belastbaar bedrag na verliescompensatie</b>	<b>-</b>	<b>515</b>
Acute belastingen boekjaar		
	-	<b>129</b>

Bij de fiscale eenheid van Stichting Dudok Wonen resteert na verliesverrekening € 19,1 miljoen als verrekenbaar verlies met toekomstige winsten.

## 12. Overige informatie

### 12.1. Werknemers

Gedurende het boekjaar 2014 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers bij Dudok Wonen 88,2 (2013: 97,6).

WERKNEMERS	2014	2013
<b>Gemiddeld</b>		
Directeur-bestuurder & Staf	17,9	17,9
Wonen	33,0	32,7
Informatiemanagement & Financiën	19,0	22,3
Beheer & Ontwikkeling	18,3	24,7
	<b>88,2</b>	<b>97,6</b>

Per 31-12-2014 had Dudok Wonen 80,8 (2013: 95,0) werknemers in dienst. Het aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Naast de werknemers in dienst had de Dudok Wonen per 31-12-2014 6,6 (2013: 5,0) aan ingehuurd personeel. Het aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

WERKNEMERS	31-12-2014	31-12-2013
<b>Ultimo</b>		
Werknemers in dienst	80,8	95,0
Ingehuurd personeel	6,6	5,0

Alle personeelsleden zijn werkzaam in Nederland.

### 12.2. Bestuurders en commissarissen

Aan bezoldigingen met inbegrip van pensioenlasten als bedoeld in artikel 2:383, lid 1, BW, is in het boekjaar ten laste van Dudok Wonen en groepsmaatschappijen gekomen voor:

BESTUURDERS EN COMMISSARISSSEN	2014	2013
<b>Bezoldiging</b>		
Bestuurders en voormalige bestuurders	147	186
Commissarissen en voormalige commissarissen	51	47
	<b>198</b>	<b>233</b>





## Jaarrekening 2014 Dudok Wonen



De bezoldiging van de bestuurder omvat:

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

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

RAAD VAN COMMISSARISSEN	2014	2013
Specificatie bezoldiging		
Mw. A.Y. Sanson	14,5	14,5
Dhr. W.A.C. Fentener van Vlissingen	9,2	9,7
Mw. T.C. Lamers	10,2	8,5
Dhr. W.F.P. Weide	9	6,4
Dhr. R.W.M. Takken	8	8
	<b>50,9</b>	<b>47,1</b>

### 12.3. Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

Vanaf 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht.

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

LEIDINGGEVENDE EN TOEZICHTHOUDENDE TOPFUNCTIONARISSEN								
Specificatie bezoldiging								
Functie	Voorzitters-clausule van toepassing	Naam	Duur dienstverband in 2014	Omvang dienstverband	Gewez en topfunctionaris	(Fictieve) dienstbetrekking	Beloning	Belastbare onkosten vergoeding
Directeur - Bestuurder	Ja	L. Bobbe	1/1 - 12/1	1,00	nee	ja	17.328	115
Directeur - Bestuurder	Ja	H.A. Zanting	13/1 - 31/12	1,00	nee	ja	106.807	-
Voorzitter Raad van Toezicht	Ja	Mw. A.Y. Sanson	1/1 - 31/12	1,00	nee	nee	12.000	-
Lid Raad van toezicht	Nee	Dhr. C. Fentener van Vlissingen	1/1 - 31/12	1,00	nee	ja	7.581	-
Lid Raad van toezicht	Nee	Mw. T.C. Lamers	1/1 - 31/12	1,00	nee	nee	7.440	508
Lid Raad van toezicht	Nee	Dhr. R.W.M. Takken	1/1 - 31/12	1,00	nee	nee	7.440	-
Lid Raad van toezicht	Nee	Dhr. W.F.P. Weide MRE	1/1 - 31/12	1,00	nee	ja	7.440	-

Functie	Voorzitters-clausule van toepassing	Naam	Beloningen betaalbaar op termijn	Totaal bezoldiging	Toepassing WNT-maximum	Overschrijding	Motivering indien overschrijding van de norm
Directeur - Bestuurder	Ja	L. Bobbe	1.080	18.523	4.892	13.631	1)
Directeur - Bestuurder	Ja	H.A. Zanting	24.326	131.133	143.908	-	-
Voorzitter Raad van Toezicht	Ja	Mw. A.Y. Sanson	-	12.000	11.160	840	2)
Lid Raad van toezicht	Nee	Dhr. C. Fentener van Vlissingen	-	7.581	7.440	141	2)
Lid Raad van toezicht	Nee	Mw. T.C. Lamers	-	7.948	7.440	508	2)
Lid Raad van toezicht	Nee	Dhr. R.W.M. Takken	-	7.440	7.440	-	-
Lid Raad van toezicht	Nee	Dhr. W.F.P. Weide MRE	-	7.440	7.440	-	-

#### 1) Bestuurdersbeloning:

In 2014 was de heer L. Bobbe bestuurder van Dudok Wonen tot en met 12 januari. Het naar rato opgegeven jaarinkomen over 2014 overschrijdt de WNT-norm, dit komt door nabetaalingen die 2013 betreffen, maar in 2014 zijn uitbetaald. Er is hierdoor geen sprake van een onverschuldigde betaling. In 2013 is de WNT-norm niet overschreden omdat het jaarinkomen viel binnen de kaders van het overgangsrecht van het WNT.

Vanaf 13 januari is de heer H.A. Zanting als bestuurder van Dudok Wonen benoemd. De bestuurdersbeloningen in 2014 van de heer L.

Bobbe en de heer H.A. Zanting zijn conform de WNT.

### 2) RvC beloning:

De overschrijding valt binnen het overgangsrecht van de WNT.

### 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 ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

### De Aanpassingswet WNT door de Eerste Kamer aangenomen.

De Eerste Kamer heeft op 22 december 2014 de Wet verlaging bezoldigingsmaximum Wet normering topinkomens aangenomen. In dit wetsvoorstel is vastgelegd dat de salarishnorm voor topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector 100 in plaats van 130 procent van een ministersalaris wordt. Het wetsvoorstel treedt in 2015 in werking. Voor het opmaken van de jaarrekening heeft Dudok Wonen de Beleidsregels toepassing WNT als normenkader gehanteerd.

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

dagelijkse operaties te leiden. Daarbij is de bestuurder altijd beschikbaar voor dringende zaken.

### 12.4. Accountantshonoraria

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van de toegelaten instelling, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a BW.

HONORARIA VAN DE ACCOUNTANT	2014	2013
<b>Uitsplitsing:</b>		
Onderzoek van de jaarrekening	71	52
Andere controleopdrachten	15	15
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Andere niet controlediensten	-	7
	<b>86</b>	<b>74</b>

## Jaarrekening 2014 Dudok Wonen

### 13. Enkelvoudige balans per 31 december 2014

(Bedragen x € 1.000, voor resultaatbestemming)

	ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013
<b>Ref.</b>	<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>M1102</b>	<b>Materiële vaste activa</b>		
M11022	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	11.581	12.397
		<b>11.581</b>	<b>12.397</b>
<b>M1104</b>	<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
M11020	Commercieel vastgoed in exploitatie	111.641	119.442
M11028	Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	599.020	573.734
M11024	Onroerende zaken – Kopen naar Wens	58.944	58.078
M11021	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.335	1.883
		<b>779.940</b>	<b>753.137</b>
<b>M1103</b>	<b>Financiële vaste activa</b>		
M11031	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	69.793	95.329
M11033	Andere deelnemingen	2	2
M11035	Latente belastingvordering(en)	11.917	8.694
M11036	Leningen u/g	321	457
M11038	Te vorderen BWS-subsidies	36	83
		<b>82.068</b>	<b>104.565</b>
		<b>873.589</b>	<b>870.099</b>
	<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>M1110</b>	<b>Voorraden</b>		
M11101	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	589	608
M11102	Overige voorraden	810	-
		<b>1.399</b>	<b>608</b>
<b>M1111</b>	<b>Onderhanden projecten</b>	-	-
<b>M1112</b>	<b>Vorderingen</b>		
M11120	Huurdebiteuren	401	276
M11122	Vorderingen op groepsmaatschappijen	9.465	11.405
M11126	Overige vorderingen	6.746	1.543
M11127	Overlopende activa	5.346	5.266
		<b>21.958</b>	<b>18.490</b>
<b>M1114</b>	<b>Liquide middelen</b>	12.347	13.443
		<b>35.704</b>	<b>32.541</b>
	<b>TOTAAL</b>	<b>909.293</b>	<b>902.640</b>

# Jaarrekening 2014 Dudok Wonen



(Bedragen x € 1.000 voor resultaatbestemming)

PASSIVA		31-12-2014	31-12-2013
<b>Ref.</b>	<b>VERMOGEN LANG</b>		
<b>M1105</b>	<b>Eigen vermogen</b>		
M11053	Overige reserves	523.331	531.126
M11054	Onverdeeld resultaat	24.539	-5.123
		<b>547.870</b>	<b>526.003</b>
<b>M1107</b>	<b>Voorzieningen</b>		
M11073	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	1.226
M11072	Voorziening latente belastingverplichtingen	1.093	1.813
M11070	Voorziening jubilea & pensioen	204	191
M11076	Voorziening reorganisatiekosten	255	1.175
M11075	Voorziening deelnemingen	7.815	9.784
M11074	Overige voorzieningen	994	1.067
		<b>10.361</b>	<b>15.257</b>
<b>M1108</b>	<b>Langlopende schulden</b>		
M11081	Schulden/leningen kredietinstellingen	257.420	273.667
M11084	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken - Kopen naar Wens	41.168	39.078
M11083	Overige schulden	9.260	147
		<b>307.848</b>	<b>312.892</b>
		<b>866.079</b>	<b>854.152</b>
	<b>VERMOGEN KORT</b>		
<b>M1116</b>	<b>Kortlopende schulden</b>		
M11160	Schulden aan kredietinstellingen	25.655	5.597
M11162	Schulden aan leveranciers	3.766	2.752
M11163	Schulden aan groepsmaatschappijen	377	22.899
M11164	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.512	197
M11165	Schulden ter zake van pensioenen	16	1
M11167	Overige schulden	5.592	10.631
M11168	Overlopende passiva	6.296	6.412
		<b>43.214</b>	<b>48.488</b>
	<b>TOTAAL</b>	<b>909.293</b>	<b>902.640</b>



## 14. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2014

(Bedragen x € 1.000)

		2014	2013
<b>Ref.</b>	<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>		
M1180	Huuropbrengsten	41.147	39.367
M1181	Opbrengsten servicecontracten	1.655	1.672
M1183	Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	5.718	4.238
M1185	Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	1.103	1.102
M1186	Overige bedrijfsopbrengsten	1.114	1.069
	<b>Som van de bedrijfsopbrengsten</b>	<b>50.737</b>	<b>47.448</b>
	<b>BEDRIJFSLASTEN</b>		
M1143	Afschrijving op materiële vaste activa	849	3.847
M1145	Erfpacht	1	1
M1140	Lonen en salarissen	4.836	* 6.586
M1141	Sociale lasten	773	809
M1142	Pensioenlasten	926	1.062
M1146	Onderhoudslasten	5.877	7.293
M1149	Leefbaarheid	473	568
M1147	Lasten servicecontracten	1.655	1.672
M1148	Overige bedrijfslasten	10.742	* 6.895
	<b>Som van de bedrijfslasten</b>	<b>26.132</b>	<b>28.733</b>
	<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>24.605</b>	<b>18.715</b>
<b>M1170</b>	<b>NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>5.512</b>	<b>-14.334</b>
	<b>FINANCIELE BATEN EN LASTEN</b>		
M1190	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.298	1.152
M1193	Rentelasten en soortgelijke kosten	-16.441	-11.709
	<b>Som van de financiële baten en lasten</b>	<b>-15.143</b>	<b>-10.557</b>
	<b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR DEELNEMINGEN</b>	<b>14.974</b>	<b>-6.177</b>
M1194	Belastingen	3.053	-2.577
M1195	Resultaat deelnemingen	6.512	3.630
	<b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN</b>	<b>24.539</b>	<b>-5.123</b>

\* Aanpassing voor vergelijkingsdoeleinden

## Jaarrekening 2014 Dudok Wonen

### 15. Toelichting op de enkelvoudige balans

#### 15.1. Algemeen

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

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 6.3.1 in de geconsolideerde jaarrekening.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de in hoofdstuk 5 t/m 9 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

#### 15.2. Vastgoedbeleggingen (M1104)

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

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

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2014	31-12-2013
<b>Commercieel vastgoed in exploitatie</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>119.442</b>	<b>77.395</b>
<b>Mutaties</b>		
- Investerings	426	994
- Desinvesterings	-6.923	-5.360

- Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-	-
- Overboeking gereedgekomen activa ontwikkeling	48	8.749
- Overboeking sociaal vastgoed - commercieel vastgoed	-6.166	33.877
- Aankopen en overig	649	-
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	4.165	3.787
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-7.801</b>	<b>42.048</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		
	<b>111.641</b>	<b>119.442</b>
<b>Commercieel vastgoed in exploitatie (aantal)</b>		
<b>Aantal per 1 januari</b>	<b>1.641</b>	<b>1.099</b>
<b>Toe- of afname</b>		
	-27	542
<b>Aantal per 31 december</b>		
	<b>1.614</b>	<b>1.641</b>

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2014	31-12-2013
<b>Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>573.734</b>	<b>600.968</b>
<b>Mutaties</b>		
- Investerings	8.936	4.508
- Desinvesterings	-11.492	-10.822
- Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-609	-1.445
- Overboeking gereedgekomen activa ontwikkeling	-	23.090
- Overboeking sociaal vastgoed - commercieel vastgoed	6.166	-33.877
- Aankopen en overig	15.849	8.231
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	6.436	-16.918
<b>Totaal mutaties</b>	<b>25.286</b>	<b>-27.233</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		
	<b>599.020</b>	<b>573.734</b>

## Jaarrekening 2014 Dudok Wonen



Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging (aantal)		
<b>Aantal per 1 januari</b>	<b>6.064</b>	<b>6.187</b>
Toe- of afname	147	-123
<b>Aantal per 31 december</b>	<b>6.211</b>	<b>6.064</b>

### 15.3. Financiële vaste activa (M1103)

#### 15.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen (M11031)

Het verloop van de post deelnemingen gedurende 2014 is als volgt:

FINANCIELE VASTE ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013
<b>Deelnemingen</b>		
<b>Dudok Wonen B.V.</b>		
Beginwaarde per 1 januari	95.323	92.063
- Resultaat	4.463	3.260
- Dividenduitkering	-30.000	-
Eindwaarde per 31 december	<b>69.786</b>	<b>95.323</b>
<b>Dudok Wonen Holding B.V.</b>		
Beginwaarde per 1 januari	6	10
- Resultaat	1	-4
- Kapitaalstorting	-	-
Eindwaarde per 31 december	<b>7</b>	<b>6</b>
<b>Dudok Ontwikkeling B.V.</b>		
Beginwaarde per 1 januari	-9.784	-10.158
- Resultaat	1.969	374
Eindwaarde per 31 december	-7.815	-9.784

- Voorziening deelneming	7.815	9.784
Eindwaarde per 31 december na voorziening	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>69.793</b>	<b>95.329</b>

In 2014 heeft Dudok Wonen B.V een dividenduitkering gedaan aan Stichting Dudok Wonen van € 30 miljoen. Het bedrag van dividend is geboekt in de rekeningcourant, zie ook paragraaf 15.7.1 Schulden aan groepsmaatschappijen onder de kortlopende schulden.

### 15.4. Vorderingen (M1112)

#### 15.4.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen (M11122)

VORDERINGEN	31-12-2014	31-12-2013
<b>Groepsmaatschappijen</b>		
Rekeningcourant Dudok Wonen Beheer B.V.	5	4
Rekeningcourant Dudok Ontwikkeling B.V.	5.750	5.752
Rekeningcourant Dudok Ontwikkeling Projecten B.V.	3.710	5.649
	<b>9.465</b>	<b>11.405</b>

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

### 15.5. Eigen vermogen (M1105)

#### 15.5.1 Overige reserves (M11053)

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

EIGEN VERMOGEN	31-12-2014
<b>Overige reserves</b>	
Eindwaarde per 31 december 2013	526.820



## Jaarrekening 2014 Dudok Wonen



- Effect stelselwijziging 'Onderhoudsvoorziening VvE'	4.306
Beginwaarde per 1 januari	531.126
- Resultaat voorgaand boekjaar	-5.123
Eindwaarde per 31 december 2013	<b>526.003</b>
- Effect stelselwijziging in contracten besloten afgeleide instrumenten	-3.563
- Effect stelselwijziging in contracten besloten afgeleide instrumenten, belastingeffect	891
Eindwaarde per 31 december 2013	<b>523.331</b>

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

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

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

### 15.5.3 Verschil eigen vermogen

EIGEN VERMOGEN	31-12-2014	31-12-2013
<b>Verschil eigen vermogen</b>		
Eigen vermogen volgens enkelvoudige jaarrekening	547.870	526.003
- Bij: voorziening lening Dudok Wonen B.V. - Gooise Woonstichting	7.313	7.656
- Bij: eigen vermogen Gooise Woonstichting	-7.313	-7.656
Eigen vermogen volgens geconsolideerde jaarrekening	<b>547.870</b>	<b>526.003</b>

### 15.5.4 Verschil jaarresultaat

EIGEN VERMOGEN	2014	2013
<b>Verschil jaarresultaat</b>		
Resultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	24.539	-5.123
Voorziening lening Dudok Wonen B.V. - Gooise Woonstichting	-498	-896
Resultaat Gooise Woonstichting	498	896
Resultaat volgens geconsolideerde jaarrekening	<b>24.539</b>	<b>-5.123</b>

## 15.6. Voorzieningen (M1107)

### 15.6.1 Voorziening deelnemingen (M11075)

VOORZIENINGEN	31-12-2014	31-12-2013
<b>Voorziening deelnemingen</b>		
<b>Dudok Ontwikkeling B.V.</b>		
Beginwaarde per 1 januari	9.784	10.158
- Mutatie	-1.969	-374
Eindwaarde per 31 december	<b>7.815</b>	<b>9.784</b>

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

## 15.7. Kortlopende schulden (M1116)

### 15.7.1 Schulden aan groepsmaatschappijen (M11163)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2014	31-12-2013
<b>Schulden aan groepsmaatschappijen</b>		
Rekeningcourant Dudok Wonen B.V.	287	22.801
Rekeningcourant Dudok Wonen Holding B.V.	2	2
Rekeningcourant Dudok Wonen Diensten B.V.	3	3





## Jaarrekening 2014 Dudok Wonen

Rekeningcourant Dudok Ontwikkeling Projecten 2 B.V.	85	93
	<b>377</b>	<b>22.899</b>

Schulden aan groepsmaatschappijen betreffen handelschulden met een kortlopende karakter waarover geen rente in rekening wordt gebracht. De verlaging van de rekeningcourant met Dudok Wonen is het gevolg van een dividenduitkering.

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

#### 15.8.1 Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2014 € 10,3 miljoen (2013: € 9,6 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2013 : 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningstype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de afspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft onderzoek uitgevoerd naar de liquiditeitsrisico's samenhangend met door woningcorporaties gehouden derivatenportefeuilles. Bij een aantal corporaties is vastgesteld dat zij niet beschikken over voldoende buffers om margin calls als gevolg van een eventuele rentedaling op te kunnen vangen. Onzeker is thans of dit risico zal leiden tot aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en hierdoor het obligo opeisbaar kan worden.

#### 15.8.2 Afgeleide financiële instrumenten

Dudok Wonen heeft de volgende afgeleide financiële instrumenten:

##### RENTE DERIVATEN

Rente derivaten	Aantal
Renteswaps ('plain vanilla')	4
Leningen in de vorm van extended leningen	1

#### Renteswaps

Sw ap nr.	Tege n-parti j	Bedrag lening	Rentepercentage		Startda tum	Einddat um	Hedge	Markt-waarde
			Variab el	Vast				
1.	ING	15.000	3mnd Euribor	4,150	3-7-2006	3-7-2017	15.000	-1.838
2.	ING	20.000	3mnd Euribor	4,195	3-7-2006	2-7-2018	20.000	-3.266
3.	ING	25.000	3mnd Euribor	4,520	30-11-2007	30-11-2027	25.000	-11.393
4.	BNG	25.000	3mnd Euribor	2,580	31-3-2010	31-3-2060	25.000	-10.204
		<b>85.000</b>					<b>85.000</b>	<b>-26.701</b>

De reële waarde van bovenstaande gehedgde rente derivaten (swaps) per 31 december 2014 bedraagt negatief € 26,7 miljoen (2013: € 12 miljoen negatief).

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

Per ultimo van 2014 is € 6,4 miljoen cash collateral opgevraagd door en gestort bij BNG Bank.

Conform de beleidsregels van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties inzake het gebruik van derivaten door woningcorporaties is een liquiditeitsbuffer benodigd om een renteschok van 200 basispunten te kunnen voldoen.

## Jaarrekening 2014 Dudok Wonen



Op grond van dit vereiste en op basis van de opgave door BNG bank, werd de benodigde liquiditeitsbuffer per 31 december 2014 berekend op € 21,2 miljoen op basis van basispuntgevoeligheid (DV01), rekening houdend met het reeds gestorte cash collateral. Dit bedrag is gerapporteerd aan het CFV in het kader van de stresstest met peildatum 31 december 2014. Op deze datum noteerde de 45-jaars rente 1,528% (zijn de restant looptijd swap).

VEREISTE LIQUIDITEITSBUFFER	31-12-2014
Marktwaaarde bij yield -200bp (BNG)	€ 30,7 miljoen
Af: threshold	- € 3,1 miljoen
Af: gestort collateral	- € 6,4 miljoen
<b>Saldo vereiste liquiditeitsbuffer</b>	<b>€ 21,2 miljoen</b>

De toegelaten instelling beschikt per 31 december 2014 over de onderstaande faciliteiten met een totaalwaarde van € 48,7 miljoen. De totale margin call bij een renteschok van 200 basispunten op 31 december 2014 bedraagt € 27,6 miljoen (€ 30,7 miljoen minus threshold € 3,1 miljoen). De aanwezige buffer is derhalve genoeg om deze renteschok op te vangen. Hiermee voldoet de toegelaten instelling ultimo 2014 aan de stresstest in de genoemde beleidsregels.

BESCHIKBARE MIDDELEN TEN BEHOEVE VAN MARGIN CALLS	31-12-2014
Banktegoeden toegelaten instelling (inclusief gestorte margin calls)	€ 18,7 miljoen
Kasgeldfaciliteiten (generiek) en 48-uurs flexibele roll-over	€ 20,0 miljoen
Rekening-courantfaciliteit	€ 10,0 miljoen
<b>Totaal beschikbare buffer</b>	<b>€ 48,7 miljoen</b>

In 2014 heeft Dudok Wonen geen nieuwe afgeleide financiële instrumenten aangetrokken. Behoudens een aanpassing in de swap documentatie met BNG Bank ter eliminatie van de

aldaar aanwezige toezicht belemmerende bepalingen, zijn geen wijzigingen in de bestaande overeenkomsten aangebracht.

### Effectiviteit hedgerelaties:

De wijzigingen in reële waarde van renteswaps waarop kostprijs hedge accounting wordt toegepast en de in de winst-en-verliesrekening verwerkte ineffectiviteit, is ultimo boekjaar als volgt:

HEDGERELATIE	Wijzigingen in reële waarde sinds eerste verwerking
Renteswaps in een hedgerelatie	€ 85 miljoen
Effectieve deel van de hedgerelatie	€ 85 miljoen
Totale ineffectiviteit	€ 0
In de winst-en-verliesrekening 2014 verwerkte ineffectiviteit	€ 0

### Toezicht belemmerende bepalingen:

Op grond van de beleidsregels financiële derivaten is bij het CFV met betrekking tot de in de swap documentatie met BNG Bank aanwezige toezicht belemmerende bepalingen op 27 maart 2014 een plan van aanpak ingediend. Alternatieven, zoals het afwikkelen van de BNG swap of het doorzakken daarvan in een basisrentelening zou leiden tot hoge kosten. Het bestaan van toezicht belemmerende bepalingen leidt uit hoofde van de beleidsregels financiële derivaten niet op zichzelf tot een verplichte afwikkeling van de swap. Op 19 mei heeft het CFV haar schriftelijke beoordeling van het plan van aanpak inzake toezicht belemmerende bepalingen aan Dudok gezonden. Het plan van aanpak is akkoord bevonden en Dudok Wonen is gevraagd dit plan uit te voeren en daarover eind 2014 te rapporteren. Op 11 september 2014 is een overeenkomst tot wijziging van raamovereenkomst financiële derivaten met BNG getekend, waardoor de toezicht belemmerende bepalingen zijn geëlimineerd. Dit is vervolgens schriftelijk medegedeeld aan het CFV. In haar toezichtbrief van 30 oktober 2014 heeft CFV hiervan melding gemaakt.

### 15.8.3 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, aankoop van woningen en herstructurering van woningen tot een bedrag van € 5,9 miljoen (2013: € 14,5 miljoen).

### 15.8.4 Contractonderhoudsverplichtingen

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

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

Alle verplichtingen zijn 1-jarig. De totale verplichting voor 2015 wordt becijferd op € 925 (2014: € 804).

### 15.8.5 Verplichtingen Verenigingen van Eigenaren

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

Voor de reeds opgerichte en in de planning opgenomen op te richten Verenigingen van Eigenaren zullen de uit te keren bruidsschatten voor de komende jaren circa € 1,4 miljoen bedragen.

### 15.8.6 Leaseverplichtingen

Dudok Wonen is leaseverplichtingen aangegaan voor een grootdeel van haar wagenpark. De verplichting voor 2015 bedraagt € 114. De restant contractuele verplichting bedraagt over de periode 2016-2018 circa € 140 (totaal € 254).

### 15.8.7 Aansprakelijkheidsverplichtingen

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

### 15.8.8 Terugkooprecht verkochte woningen

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

TERUGKOOPRECHT VERKOCHTE WONINGEN		
Verkoopproduct	Aantal 2014	Aantal 2013
Koop Goedkoop	817	700
Kopen naar Wens	420	385
Vrije verkoop	29	14
	<b>1.266</b>	<b>1.099</b>

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

### 15.8.9 Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

De Dudok Wonen vormt met de geel/oranje gearceerde groepsmaatschappijen zoals opgenomen in het organisatieschema (paragraaf 5.5) een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en voor de omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden is Dudok Wonen en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder

hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

## 16. Toelichting op de enkelvoudige winst en verliesrekening

### 16.1. Resultaat deelnemingen (M1195)

RESULTAAT DEELNEMINGEN	2014	2013
<b>Resultaat deelnemingen</b>		
Dudok Wonen B.V.	4.464	3.259
Dudok Wonen Holding B.V.	-	-3
Dudok Ontwikkeling B.V.	1.969	374
Verkoop deelneming BOEi	79	-
	<b>6.512</b>	<b>3.630</b>

Voor nadere toelichting van de deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt verwezen naar paragraaf 15.3.1.

**Hilversum, 9 juni 2015**  
**Stichting Dudok Wonen**

**Directeur-bestuurder,**

**De Raad van Commissarissen**

**Dudok Wonen**  
**Larenseweg 32**  
**Hilversum**

## 17. Overige Gegevens

### 17.1. Voorstel resultaatbestemming

Voorstel resultaatbestemming is om het resultaat ter grootte van positief € 24,5 miljoen ten gunste van de overige reserves van Dudok Wonen te brengen.

### 17.2. Gebeurtenissen na balansdatum

#### *Fusie:*

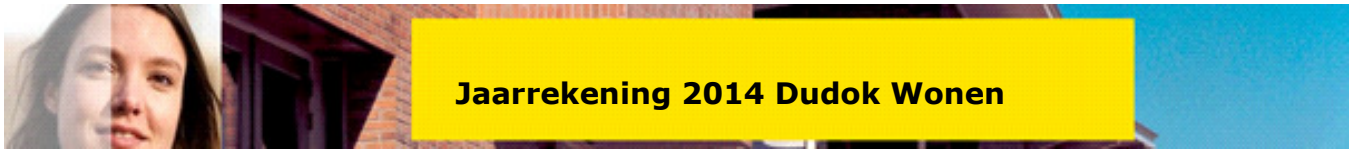
Op 1 januari 2015 heeft een fusie plaatsgevonden tussen Stichting Dudok Wonen en de Gooise Woonstichting, waarbij Stichting Dudok Wonen de fusiedrager is.

#### *Woningwet:*

De Eerste Kamer heeft dinsdag 17 maart 2015 unaniem ingestemd met de herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Deze wet 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 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. De voor Dudok uit de Herzieningswet voorkomende wijzigingen zullen



moeten passen binnen de door toezichthouders aangegeven randvoorwaarden. Dudok zal hierop blijven sturen zodat de continuïteit van de organisatie gewaarborgd blijft.

### 17.3. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen en het bestuur van Stichting Dudok Wonen

#### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2014 van Stichting Dudok Wonen te Hilversum gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2014 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2014 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de bepalingen van en krachtens de WNT, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met de bepalingen inzake het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

#### Verantwoordelijkheid van de accountant

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

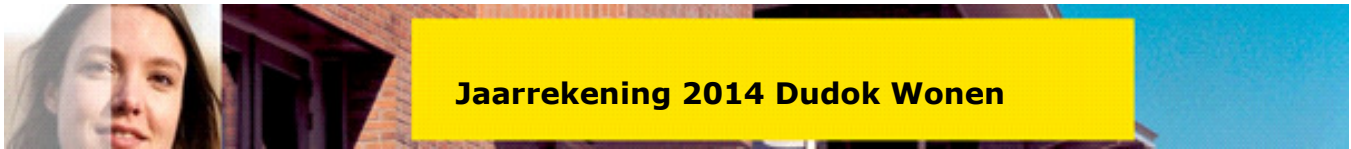
Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat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

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

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

#### Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Dudok Wonen per



31 december 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de bepalingen van en krachtens de WNT.

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

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek

2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

**Amstelveen, 9 juni 2015**  
**KPMG Accountants N.V.**

**K.G.P. Tegel RA**