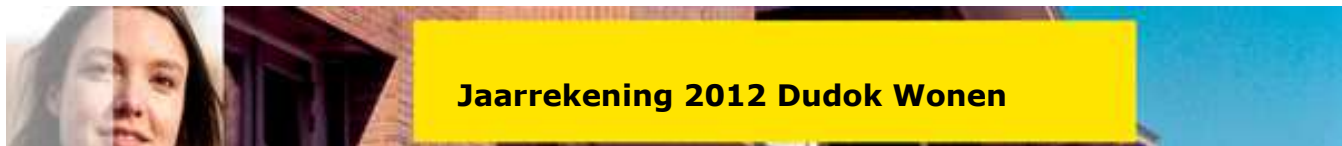


DUDOK
WONEN

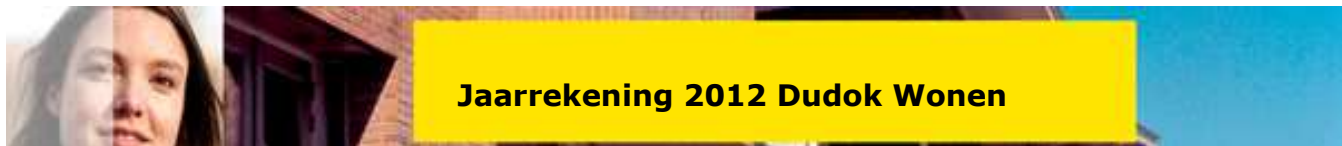
Jaarrekening 2012 Dudok Wonen



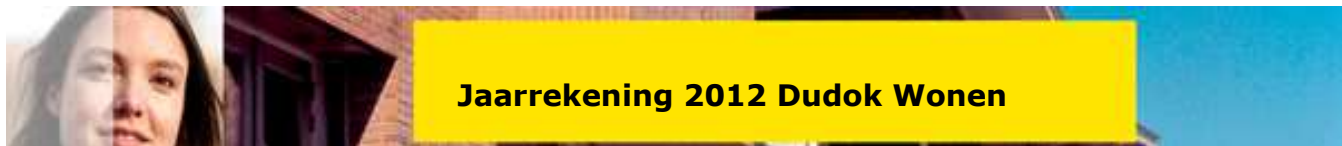


Inhoudsopgave

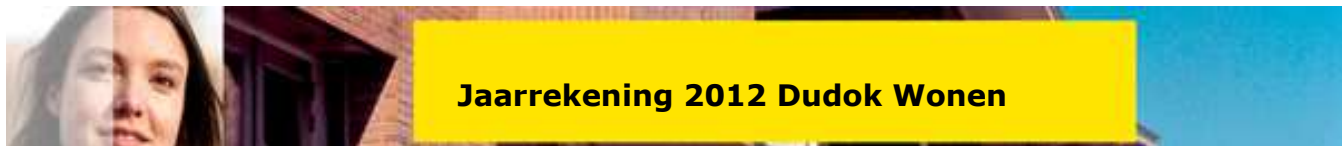
1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2012.....	7
2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2012	9
3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2012	10
4. ALGEMENE TOELICHTING	11
4.1. TOEGELATEN INSTELLING	11
4.2. REGELGEVING.....	11
4.3. CONTINUÏTEIT	11
4.4. GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING	12
4.4.1 Bijzondere waardeverminderingen	13
4.4.2 Gebruik van schattingen	13
4.5. GRONDSLAGEN VOOR CONSOLIDATIE.....	14
4.6. STELSELWIJZIGING.....	16
4.7. PRESENTATIEWIJZIGINGEN	18
4.8. FINANCIËLE INSTRUMENTEN	18
4.8.1 Gekochte leningen en obligaties	19
4.8.2 Verstrekte leningen en overige vorderingen	19
4.8.3 Investerings in eigenvermogensinstrumenten.....	19
4.8.4 Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen.....	19
4.8.5 Afgeleide financiële instrumenten	19
4.8.6 Voorwaarden aan hedge accounting	20
4.8.7 In contracten besloten afgeleide instrumenten	20
4.8.8 Bijzondere waardeverminderingen financiële activa.....	20
5. VERDERE UITWERKING GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING ACTIVA EN PASSIVA .	21
5.1. MATERIËLE VASTE ACTIVA	21
5.1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	21
5.2. VASTGOEDBELEGGINGEN	21
5.2.1 Algemeen	21
5.2.2 Commercieel vastgoed in exploitatie	23
5.2.3 Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging.....	23
5.2.4 Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens (eigendoms participaties)	23
5.2.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	24
5.3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA	24
5.3.1 Deelnemingen	24
5.3.2 Te vorderen BWS-subsidies.....	25
5.3.3 Overige financiële vaste activa	25
5.4. VOORRADEN	25
5.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	25
5.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	25
5.5. ONDERHANDEN PROJECTEN.....	25
5.6. VORDERINGEN EN EFFECTEN	26
5.7. EIGEN VERMOGEN.....	26
5.8. VOORZIENINGEN	26



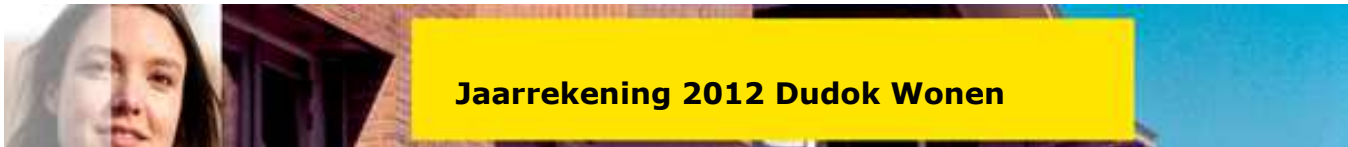
5.8.1	Voorziening onrendabele investeringen.....	26
5.8.2	Latente belastingvorderingen en -verplichtingen.....	26
5.8.3	Voorziening jubilea en pensioen.....	27
5.8.4	Overige voorzieningen.....	27
5.9.	LANGLOPENDE SCHULDEN	27
5.10.	LEASING.....	27
6.	VERDERE UITWERKING GRONDSLAGEN VOOR BEPALING RESULTAAT	27
6.1.	BEDRIJFSOPBRENGSTEN	27
6.1.1	Huren.....	27
6.1.2	Opbrengsten servicecontracten	28
6.1.3	Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille.....	28
6.1.4	Geactiveerde productie eigen bedrijf	28
6.2.	BEDRIJFSLASTEN	28
6.2.1	Pensioenlasten	28
6.2.2	Lasten onderhoud.....	28
6.2.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	29
6.2.4	Belastingen.....	29
6.2.5	Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen.....	29
7.	KASSTROOMOVERZICHT	30
8.	BEPALING REËLE WAARDEN	30
8.1.	HANDELS- EN OVERIGE VORDERINGEN	30
8.2.	DERIVATEN.....	30
8.3.	NIET-AFGELEIDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	30
9.	TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS	30
9.1.	MATERIËLE VASTE ACTIVA (M1102)	30
9.1.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (M11022)	30
9.2.	VASTGOEDBELEGGINGEN (M1104).....	31
9.2.1	Commercieel vastgoed in exploitatie (M11020) en Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging (M11028).....	31
9.2.2	Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens (M11024)	34
9.2.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (M11021)	35
9.3.	FINANCIËLE VASTE ACTIVA (M1103).....	36
9.3.1	Deelnemingen in groepsmaatschappijen (M11031)	36
9.3.2	Andere deelnemingen (M11033).....	36
9.3.3	Latente belastingvordering(en) (M11035).....	37
9.3.4	Leningen u/g (M11036).....	38
9.3.5	Te vorderen BWS-subsidies (M11038).....	39
9.3.6	Overige vorderingen (M11039).....	39
9.4.	VOORRADEN (M1110).....	40
9.4.1	Vastgoed bestemd voor de verkoop (M11100).....	40
9.4.2	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop (M11101).....	40
9.5.	ONDERHANDEN PROJECTEN (M1111).....	40
9.5.1	Onderhanden projecten (M1111)	40
9.6.	VORDERINGEN (M1112)	40



9.6.1	Huurdebiteuren (M11120).....	40
9.6.2	Overige vorderingen (M11126).....	40
9.6.3	Overlopende activa (M11127)	41
9.7.	LIQUIDE MIDDELEN (M1114)	41
9.8.	EIGEN VERMOGEN (M1105)	41
9.8.1	Overige reserves (M11053).....	41
9.9.	VOORZIENINGEN (M1107).....	41
9.9.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings (M11073)	41
9.9.2	Voorziening latente belastingverplichtingen (M11072)	42
9.9.3	Voorziening jubilea en pensioen (M11070).....	42
9.9.4	Overige voorzieningen (M11074).....	43
9.10.	LANGLOPENDE SCHULDEN (M1108).....	43
9.10.1	Schulden/leningen overheid (M11080) en kredietinstellingen (M11081).....	43
9.10.2	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken – Kopen naar Wens (M11084).....	46
9.10.3	Overige schulden (M11082)	46
9.11.	KORTLOPENDE SCHULDEN (M1116).....	47
9.11.1	Schulden aan kredietinstellingen (M11160).....	47
9.11.2	Schulden aan leveranciers (M11162).....	47
9.11.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen (M11164).....	47
9.11.4	Schulden ter zake van pensioenen (M11165)	47
9.11.5	Overige schulden (M11167)	47
9.11.6	Overlopende passiva (M11168)	47
9.12.	FINANCIËLE INSTRUMENTEN	47
9.12.1	Algemeen	47
9.12.2	Liquiditeitsrisico.....	48
9.12.3	Kredietrisico.....	48
9.12.4	Renterisico en kasstroomrisico	48
9.12.5	Reële waarde	48
9.12.6	Valutarisico	49
9.13.	NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN	49
9.13.1	Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw	49
9.13.2	Afgeleide financiële instrumenten	49
9.13.3	Investeringsverplichtingen	51
9.13.4	Contractonderhoudsverplichtingen	51
9.13.5	Verplichtingen Verenigingen van Eigenaren.....	51
9.13.6	Leaseverplichtingen	51
9.13.7	Aansprakelijkheidsverplichtingen	51
9.13.8	Claims.....	51
9.13.9	Terugkooprecht verkochte woningen	51
9.13.10	Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid	52
9.14.	VERBONDEN PARTIJEN	52
10.	TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING	52
10.1.	BEDRIJFSOPBRENGSTEN	52
10.1.1	Huuropbrengsten (M1180).....	52
10.1.2	Opbrengsten servicecontracten (M1181).....	53
10.1.3	Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille (M1183).....	53



10.1.4	Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf (M1185)	53
10.1.5	Overige bedrijfsopbrengsten (M1186)	53
10.2.	BEDRIJFSLASTEN	53
10.2.1	Afschrijvingen op materiële vaste activa (M1143)	53
10.2.2	Lonen en salarissen (M1140)	54
10.2.3	Pensioenlasten (M1142)	54
10.2.4	Lasten onderhoud (M1146)	54
10.2.5	Bijzondere waardeveranderingen (M1184)	54
10.2.6	Leefbaarheid (M1149)	54
10.2.7	Lasten servicecontracten (M1147)	55
10.2.8	Overige bedrijfslasten (M1148)	55
10.3.	NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE (M1170)	55
10.4.	FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	55
10.4.1	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten (M1190)	55
10.4.2	Rentelasten en soortgelijke kosten (M1193)	55
10.5.	BELASTINGEN (M1194)	56
11.	OVERIGE INFORMATIE	56
11.1.	WERKNEMERS	56
11.2.	BESTUURDERS EN COMMISSARISSEN	57
12.	ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2012	58
13.	ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2012	60
14.	TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS	61
14.1.	ALGEMEEN	61
14.1.1	Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat	61
14.2.	VASTGOEDBELEGGINGEN (M1104)	61
14.2.1	Commercieel vastgoed in exploitatie (M11020) en Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging (M11028)	61
14.3.	FINANCIËLE VASTE ACTIVA (M1103)	62
14.3.1	Deelnemingen in groepsmaatschappijen (M11031)	62
14.4.	VORDERINGEN (M1112)	62
14.4.1	Vorderingen op groepsmaatschappijen (M11122)	62
14.5.	EIGEN VERMOGEN (M1105)	62
14.5.1	Overige reserves (M11053)	62
14.5.2	Verschillen in het eigen vermogen en het resultaat tussen de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening	63
14.5.3	Verschil eigen vermogen	63
14.5.4	Verschil jaarresultaat	63
14.6.	VOORZIENINGEN (M1107)	63
14.6.1	Voorziening deelnemingen (M11075)	63
14.7.	KORTLOPENDE SCHULDEN (M1116)	63
14.7.1	Schulden aan groepsmaatschappijen (M11163)	63
14.8.	ACCOUNTANTSHONORARIA	63
14.9.	NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN	64
14.9.1	Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw	64



14.9.2	Afgeleide financiële instrumenten	64
14.9.3	Investeringsverplichtingen	65
14.9.4	Contractonderhoudsverplichtingen	65
14.9.5	Verplichtingen Verenigingen van Eigenaren	66
14.9.6	Leaseverplichtingen	66
14.9.7	Aansprakelijkheidsverplichtingen	66
14.9.8	Terugkooprecht verkochte woningen	66
14.9.9	Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid	66
15.	TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS	67
15.1.	RESULTAAT DEELNEMINGEN (M1195).....	67
16.	OVERIGE GEGEVENS	67
16.1.	VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING	67
16.2.	GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	67
16.3.	CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT	67

Jaarrekening 2012 Dudok Wonen



1. Geconsolideerde balans per 31 december 2012

(Bedragen x € 1.000, voor resultaatbestemming)

	ACTIVA	31-12-2012	31-12-2011
Ref.	VASTE ACTIVA		
M1102	Materiële vaste activa		
M11022	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.770	10.316
		7.770	10.316
M1104	Vastgoedbeleggingen		
M11020	Commercieel vastgoed in exploitatie	139.850	136.941
M11028	Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	624.785	635.471
M11024	Onroerende zaken – Kopen naar Wens	66.651	60.327
M11021	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	25.259	11.946
		856.545	844.685
M1103	Financiële vaste activa		
M11031	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	258	871
M11033	Andere deelnemingen	2	2
M11035	Latente belastingvordering(en)	13.982	12.891
M11036	Leningen u/g	4.226	6.206
M11038	Te vorderen BWS-subsidies	140	233
M11039	Overige vorderingen	207	266
		18.815	20.469
		883.130	875.470
	VLOTTENDE ACTIVA		
M1110	Voorraden		
M11100	Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	2.521
M11101	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	1.920	2.165
		1.920	4.686
M1111	Onderhanden projecten	315	0
M1112	Vorderingen		
M11120	Huurdebiteuren	260	240
M11126	Overige vorderingen	1.025	1.952
M11127	Overlopende activa	297	240
		1.582	2.432
M1114	Liquide middelen	13.021	12.644
		16.838	19.762
	TOTAAL	899.968	895.232



Jaarrekening 2012 Dudok Wonen

(Bedragen x € 1.000, voor resultaatbestemming)

	PASSIVA	31-12-2012	31-12-2011
Ref.	VERMOGEN LANG		
M1105	Eigen vermogen		
M11053	Overige reserves	533.511	565.483
M11054	Resultaat boekjaar	-6.691	-31.972
		526.820	533.511
M1107	Voorzieningen		
M11073	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	0	8.475
M11072	Voorziening latente belastingverplichtingen	4.524	4.972
M11070	Voorziening jubilea & pensioen	243	360
M11074	Overige voorzieningen	2.532	1.658
		7.299	15.465
M1108	Langlopende schulden		
M11080	Schulden/leningen overheid	0	342
M11081	Schulden/leningen kredietinstellingen	299.045	260.416
M11084	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken – Kopen naar Wens	43.396	38.540
M11083	Overige schulden	71	37
		342.512	299.335
		876.631	848.311
	VERMOGEN KORT		
M1116	Kortlopende schulden		
M1111	Onderhanden projecten	0	22
M11160	Schulden aan kredietinstellingen	3.030	32.305
M11162	Schulden aan leveranciers	1.898	4.917
M11164	Belastingen en premies sociale verzekeringen	980	1.899
M11165	Schulden ter zake van pensioenen	12	2
M11167	Overige schulden	10.511	869
M11168	Overlopende passiva	6.906	6.907
		23.337	46.921
	TOTAAL	899.968	895.232

Jaarrekening 2012 Dudok Wonen

2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2012

(Bedragen x € 1.000)

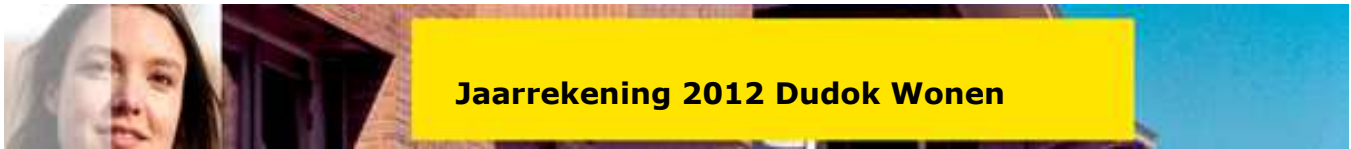
		2012	2011
Ref.	BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
M1180	Huuropbrengsten	41.599	39.403
M1181	Opbrengsten servicecontracten	1.604	1.630
M1183	Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	5.167	5.598
M1185	Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	1.427	1.832
M1186	Overige bedrijfsopbrengsten	1.207	489
	Som van de bedrijfsopbrengsten	51.004	48.952
	BEDRIJFSLASTEN		
M1143	Afschrijving op materiële vaste activa	2.942	3.247
M1140	Lonen en salarissen	7.177	6.237
M1141	Sociale lasten	826	732
M1142	Pensioenlasten	1.088	1.041
M1146	Onderhoudslasten	6.549	5.753
M1184	Bijzondere waardeveranderingen	887	1.773
M1149	Leefbaarheid	639	572
M1147	Lasten servicecontracten	1.604	1.630
M1148	Overige bedrijfslasten	6.362	6.460
	Som van de bedrijfslasten	28.074	27.445
	BEDRIJFSRESULTAAT	22.930	21.507
M1170	NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	-19.089	-34.215
	FINANCIELE BATEN EN LASTEN		
M1190	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.545	3.065
M1193	Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.562	-12.840
	Som van de financiële baten en lasten	-10.017	-9.775
	RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	-6.176	-22.483
M1194	Belastingen	1.538	-8.434
M1195	Resultaat deelnemingen	-2.053	-1.055
	RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	-6.691	-31.972

Jaarrekening 2012 Dudok Wonen

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2012

(Bedragen x € 1.000)

	2012	2011
KASTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Bedrijfsresultaat (saldo bedrijfsopbrengsten - bedrijfslasten)	22.930	21.507
Aanpassingen voor:		
M1185 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	-1.427	-1.832
M1143 Afschrijvingen	2.942	3.247
Bijzondere waardeveranderingen	887	1.773
Vrijval/dotatie voorzieningen	2.982	-6.963
	28.314	17.732
Veranderingen in werkkapitaal:		
- mutatie voorraden en onderhanden projecten	2.429	955
- mutatie vorderingen	850	6.327
- mutatie kortlopende schulden (excl. schulden aan kredietinstellingen)	5.711	764
Saldo	8.990	8.046
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	37.304	25.778
Ontvangen rente	514	867
Betaalde rente	-12.923	-12.872
Saldo	-12.409	-12.005
KASTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	24.895	13.773
KASTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Investerings in materiële vaste activa	-397	-498
Investerings in vastgoedbeleggingen	-55.787	-61.294
Desinvesteringen materiële vaste activa	1	18
Desinvesteringen vastgoedbeleggingen	16.615	23.606
Mutaties in financiële vaste activa	1.653	5.925
KASTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-37.915	-32.243
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten uit langlopende schulden	45.680	21.033
Aflossing langlopende schulden	-32.284	-1.845
KASTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	13.396	19.188
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	376	718
Liquide middelen begin periode	12.644	11.926
Liquide middelen eind periode	13.021	12.644
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	376	718



4. Algemene toelichting

4.1. Toegelaten instelling

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

4.2. Regelgeving

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

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving. Bij deze jaarrekening is de in 2011 verschenen Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van kracht.

4.3. Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

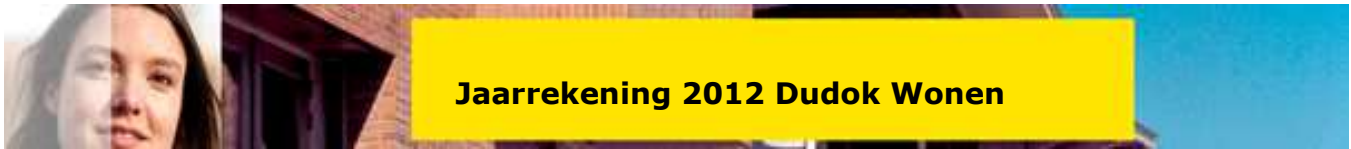
De toegelaten instelling wordt in haar bedrijfsvoering geconfronteerd met diverse (voorgenomen) regeringsmaatregelen voor de gereguleerde huursector. Deze maatregelen betreffen onder meer de Wet verhuurderheffing en een verruiming van het huurbeleid. Daarnaast wordt de sector geconfronteerd met een door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) opgelegde extra heffing voor saneringssteun. De voorgenomen verhuurderheffing naar de kennis van heden loopt voor de toegelaten instelling op van € 1,4 miljoen in 2013 naar € 5,8 miljoen in 2017. Het aandeel in de saneringssteun bedraagt voor 2013 € 1,27 miljoen. Voor de jaren 2014 tot en met 2017 houdt de toegelaten instelling in de kasstroomprognose rekening met een totale saneringssteun heffing van € 2,85 miljoen.

Maatregelen:

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

De kostenbesparingen voor de jaren tot en met 2017 heeft het bestuur begroot op circa € 1 miljoen per jaar en betreffen personeel, dit heeft een positief effect op onze exploitatiekastroom. Voor onze maatschappelijke prestaties zal dit geen negatieve impact hebben.

De Stichting maakt gebruik van de verruiming van het huurbeleid voor bepaalde inkomensgroepen naar boven inflatoire huurverhoging, dit conform het huidige huurbeleid van de Stichting dat uitgaat van maximaal redelijk. De ingerekende stijging van de huurinkomsten bedraagt gemiddeld 2% boven inflatie.



Het bestuur heeft in haar projecties rekening gehouden met een DAEB investeringsvolume in de komende 5 jaren van gemiddeld € 20 miljoen per jaar. Het bestuur heeft in haar projecties rekening gehouden met een niet-DAEB investeringsvolume in de komende 5 jaren van gemiddeld € 10 miljoen per jaar, waarvan € 4 miljoen aan Kopen naar Wens Andere Woning, € 1 miljoen nieuwbouw koopwoningen en € 4,5 miljoen aan nieuwbouw huur en herstructurering. Haar gecommiteerde investeringen per 31 december 2012 liggen onder dit bedrag. Het bestuur heeft een beleid ter vermindering van de investeringen in vastgoed van meer dan 30% ingezet. Dit zal leiden dat de totale leningenportefeuille zeer beperkt zal toenemen, en zal niet boven de € 300 miljoen uit komen. Dit niveau is berekend als het maximale leenbedrag om te kunnen blijven voldoen aan de 2% aflossingsfictie.

Het voorgenomen huurbeleid, bestaande uit een jaarlijkse huurverhoging en een huurverhoging bij harmonisatie tot maximaal redelijk, in combinatie met de gereduceerde investeringsopgave heeft een positief effect van gemiddeld € 3,5 miljoen op de huurinkomsten over de periode 2014 tot en met 2017.

Met deze hier bovengenoemde maatregelen kan de toegelaten instelling in financieel opzicht de gevolgen van de genoemde heffingen opvangen. Zij verwacht blijvend te kunnen voldoen aan de kengetallen van het borgbare bezit (loan to value en 2% aflossingsfictie) en daarmee toegang te blijven houden tot de kapitaalmarkt. Voorts verwacht het bestuur haar (aangegane) verplichtingen inzake het niet-borgbare bezit te realiseren door het beperkt aantrekken van ongeborgde leningen indien het nieuwbouw investeringen betreft en de overige investeringen zullen worden gefinancierd uit eigen middelen uit exploitatie en verkoopopbrengsten van het niet-DAEB bezit.

Conclusie:

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

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

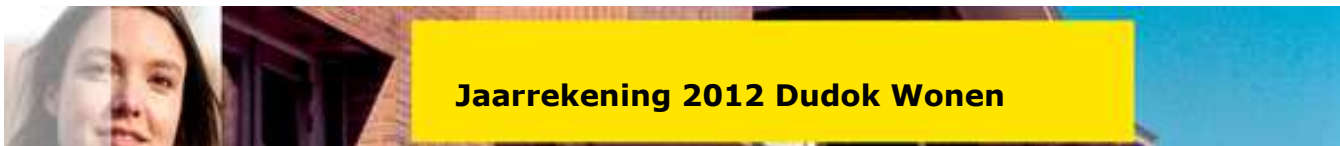
4.4. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

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

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

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

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



Baten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

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

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

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

4.4.1 *Bijzondere waardeverminderingen*

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

van een actief te vergelijken met de geschatte contante waarde van de toekomstige nettokasstromen die het actief naar verwachting zal genereren.

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

4.4.2 *Gebruik van schattingen*

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

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

- Vastgoedbeleggingen, marktwaarde in verhuurde staat: het sociaal vastgoed in exploitatie wordt 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 BBSH. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling 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 waarderingprotocol, 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.

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

van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers.

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

4.5. Grondslagen voor consolidatie

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

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

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd, evenals de binnen de groep gemaakte winsten en verliezen. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties zijn ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als

Jaarrekening 2012 Dudok Wonen

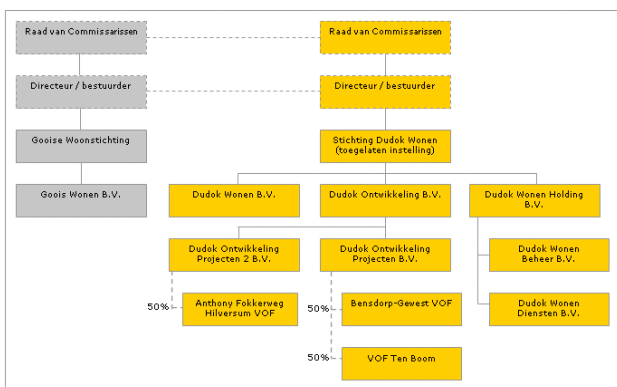


het groepsresultaat geëlimineerd voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

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

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

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:



GECONSOLIDEERDE ENTITEITEN		
Volledig geconsolideerd	Statutaire zetel	(Indirect) kapitaalbelang
Dudok Wonen B.V.	Hilversum	100%
Dudok Wonen Holding B.V.	Hilversum	100%
Dudok Wonen Diensten B.V.	Hilversum	100%
Dudok Wonen Beheer B.V.	Hilversum	100%
Dudok Ontwikkeling B.V.	Hilversum	100%
Dudok Ontwikkeling Projecten B.V.	Hilversum	100%
Dudok Ontwikkeling Projecten 2 B.V.	Hilversum	100%
Bestuurlijke verbintenissen		

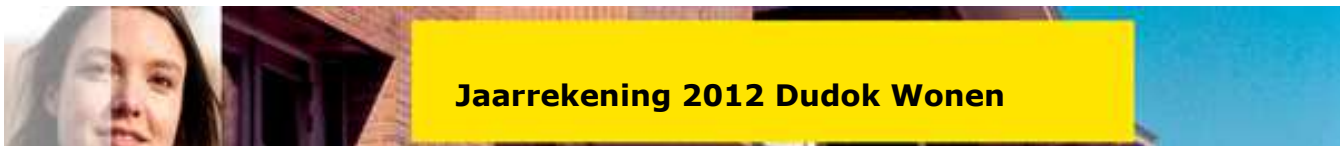
Goois Woonstichting	Hilversum	0%
Goois Wonen B.V.	Hilversum	0%
Waardering tegen netto vermogenswaarde	Statutaire zetel	(Indirect) kapitaalbelang
Bendsdorp-Gewest VOF (deelname Dudok Ontwikkeling Projecten B.V.)	Hilversum	50%
VOF Ten Boom (deelname Dudok Ontwikkeling Projecten B.V.)	Hilversum	50%
Anthony Fokkerweg Hilversum VOF (deelname Dudok Ontwikkeling Projecten 2 B.V.)	Hilversum	50%

De geconsolideerde entiteiten hebben de volgende activiteiten:

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

De Bendsdorp-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 Bendsdorpzijde.

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

De Anthony Fokkerweg Hilversum VOF is in 2012 opgericht samen met de vennoot Giesbers Gebiedsontwikkeling BV met als doel de ontwikkeling en realisatie van het project Anthony Fokkerweg te Hilversum.

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

Voorts heeft de Stichting 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 verzorgingshuis naast het complex.

De Verenigingen van Eigenaren (VvE) waarin de Stichting met 50% of meer participeert zijn niet geconsolideerd. Hierbij is er beroep gedaan op artikel 407 lid 1a 'gezamenlijke betekenis te

verwaarlozen is op het geheel'. Consolidatie van de belangen in de VvE's heeft overigens geen gevolgen voor het eigen vermogen van de Stichting.

De Stichting of groepsmaatschappijen participeren in 130 VvE's (115 VvE's in 2011). Deze participaties vloeien voort uit het gevoerde beleid om woningen uit de bestaande voorraad te verkopen. Aan het eind van 2012 zijn er 58 opstartende VvE's.

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

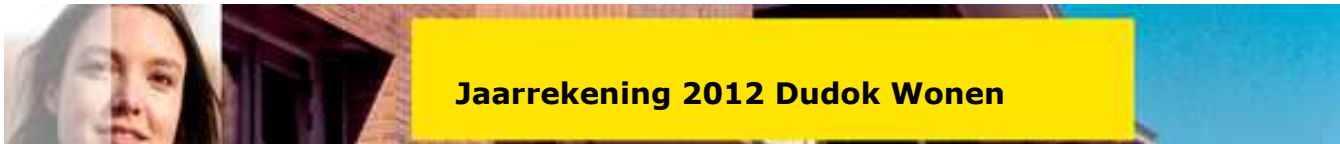
Voor een nadere toelichting op de VvE's wordt verwezen naar de 'niet in de balans opgenomen verplichtingen'.

4.6. Stelselwijziging

In het verslagjaar heeft de Stichting verdere stappen ondernomen om de transparantie in de financiële berichtgeving van de corporatie te vergroten en een beter inzicht te geven in het resultaat, de vermogenspositie en de kasstromen. Voor dit doel is een aantal wijzigingen in de verslaggeving en presentatie doorgevoerd. Hiernaast is aandacht besteed aan de implementatie van nieuwe en gewijzigde richtlijnen voor de jaarverslaggeving. Een en ander is hieronder toegelicht.

Op 31 januari 2011 heeft de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen volkshuisvesting gepubliceerd. Toepassing van deze Richtlijn is verplicht voor verslagjaren vanaf 2012. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de Richtlijn versie 2005 zijn:

- Het classificeren en kwalificeren van de onroerende zaken in exploitatie;



- Het aanscherpen van het actuele waarde begrip voor het sociaal en commercieel vastgoed;
- De methode van afschrijvingen;
- De verwerking van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV);
- Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans en winst- en verliesrekening;
- De verwerking van de vennootschapsbelasting;
- Het niet langer verplicht opnemen van een mutatie overzicht bedrijfswaarde in de toelichting;
- Geen specifieke voorgeschreven verwerking van de gecombineerde bouwprojecten;
- Het is niet langer toegestaan de rentabiliteitswaardecorrectie op de leningenportefeuille toe te passen.

In 2012 zijn naast de overgang naar de herziene RJ645 geen stelselwijzigingen doorgevoerd.

Tot en met 2011 werden onroerende en roerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen bedrijfswaarde. Vanaf 2012 is deze post gesplitst in sociaal vastgoed in exploitatie en commercieel vastgoed in exploitatie, en worden beide posten gewaardeerd tegen actuele waarde. De actuele waarde voor sociaal vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn en de bepalingen zoals opgenomen in het BBSH. De actuele waarde voor commercieel vastgoed in exploitatie betreft de marktwaarde in verhuurde staat.

De complexindeling is gedurende het verslagjaar gewijzigd. Hiermee wordt de waardering meer in lijn gebracht met de interne bedrijfsvoering.

Stichting Dudok Wonen heeft gekozen voor het actuele waarde model om vanuit haar toekomstbeeld een scheiding aan te brengen tussen de maatschappelijke en de economische functie, in een woonfonds en een woningbedrijf.

Het hanteren van de marktwaarde in verhuurde staat voor de waardering van het bezit ziet de Stichting als een stap in het scheiden van de beide functies. Het woningbedrijf zal streven naar een optimaal rendement vergelijkbaar met commerciële verhuurders, waarbij de resultaten met deze partijen zullen worden gebenchmarkt. Er zal sprake zijn van continue sturing op marktwaarden zowel aan de opbrengstzijde (o.a. marktconforme huren) als aan de kostzijde (o.a. waarde behoud of waarde creatie).

Deze stelselwijziging is met terugwerkende kracht doorgevoerd, waarbij het eigen vermogen van het begin van het boekjaar wordt herrekend alsof het nieuwe stelsel altijd al zou zijn gehanteerd; de invloed van de herberekening op het eigen vermogen (het cumulatieve effect) wordt rechtstreeks verwerkt in het beginvermogen.

De cijfers van het voorgaand boekjaar zijn ter wille van de vergelijkbaarheid aangepast, waarbij de afwijking ten gevolge van de stelselwijziging is toegelicht. Dit houdt in dat het oorspronkelijke eigen vermogen per 1 januari 2012 en het jaarresultaat 2011 voor vergelijkingsdoeleinden zijn herrekend op basis van het nieuwe stelsel. Deze verschillen ten opzichte van de jaarrekening 2012 zijn in de toelichting op de balans en de winst- en verliesrekening vermeld.

In verband met de stelselwijziging is het eigen vermogen per 1 januari 2012 herrekend en vastgesteld op € 534 miljoen. Ten opzichte van de jaarrekening 2011 betekent dit een toename van € 243 miljoen. Het jaarresultaat 2011 volgens de vergelijkende cijfers is als gevolg van de stelselwijziging ten opzichte van de jaarrekening 2011 verhoogd met € 0,9 miljoen en bedraagt € 32 miljoen negatief.

OVERZICHT GEVOLGEN STELSELWIJZIGING	
Eigen Vermogen	
Per 31 december 2011, voor stelselwijziging	290.885

Jaarrekening 2012 Dudok Wonen

<i>Materiële vaste activa</i>		
- Onroerende en roerende zaken in exploitatie	-551.206	
- Onroerende zaken in ontwikkeling	-18.003	
		-569.208
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
- Commercieel vastgoed in exploitatie	136.941	
- Sociaal vastgoed in exploitatie	635.471	
- Vastgoed in ontwikkeling	11.946	
		784.358
<i>Financiële vaste activa</i>		7.212
<i>Voorzieningen</i>		19.656
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop</i>		608
Per 31 december 2011, na stelselwijziging		533.511

Voorzieningen: Onder het nieuwe stelsel wordt de voorziening voor onrendabele investeringen bepaald aan de hand van de (verwachte) marktwaarde in verhuurde staat per complex. Onder het oude stelsel was dit de (verwachte) bedrijfswaarde.

OVERZICHT GEVOLGEN STELSELWIJZIGING		
Resultaat		
Resultaat over 2011, voor stelselwijziging		-32.824
<i>Bedrijfsopbrengsten</i>		5.827
<i>Bedrijfslasten</i>		-18.417
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		26.580
<i>Belastingen</i>		-13.138

Resultaat over 2011, na stelselwijziging	-31.972

4.7. Presentatiewijzigingen

In de herziene Richtlijn 645 zijn aangepaste modellen voor de balans en resultatenrekening voorgeschreven. In de balans zijn een aantal posten toegevoegd en voor de resultatenrekening biedt de herziene Richtlijn naast een uitgebreider categoriaal model tevens een functioneel model als alternatieve optie. De Stichting kiest voor het categoriale model.

4.8. Financiële instrumenten

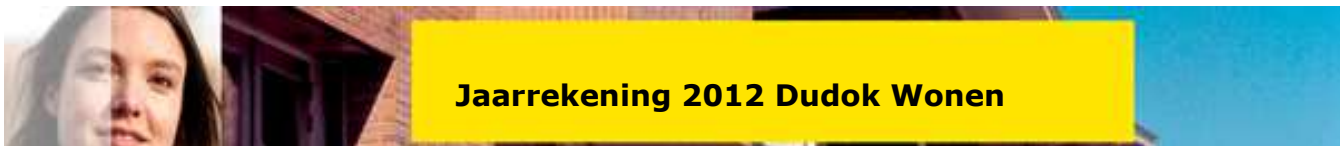
Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te bepalen posten.

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

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

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

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



4.8.1 *Gekochte leningen en obligaties*

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

De overige gekochte leningen en obligaties worden, voor zover deze aan een beursgenoteerd zijn, gewaardeerd tegen reële waarde. Wijzigingen in die reële waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Niet-beursgenoteerde gekochte leningen en obligaties worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

4.8.2 *Verstreckte leningen en overige vorderingen*

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

4.8.3 *Investeringen in eigenvermogensinstrumenten*

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

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

4.8.4 *Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen*

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

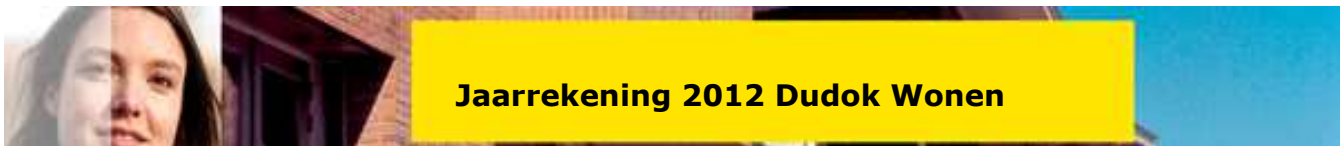
De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

4.8.5 *Afgeleide financiële instrumenten*

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

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

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. Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. Dan dient het financiële instrument tegen kostprijs of lagere marktwaarde te worden verwerkt.

De onderneming documenteert de hedgerelaties in generieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er geen sprake is van overhedges. Een verlies als gevolg van een overhedge wordt op basis van kostprijs of lagere marktwaarde direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

4.8.6 Voorwaarden aan hedge accounting

De onderneming documenteert de hedgerelaties en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges. De effectiviteitstest vindt plaats door vergelijking van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument met de afgedekte positie. Indien sprake is van een overhedge wordt de hiermee samenhangende waarde op basis van kostprijs of lagere marktwaarde direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

4.8.7 In contracten besloten afgeleide instrumenten

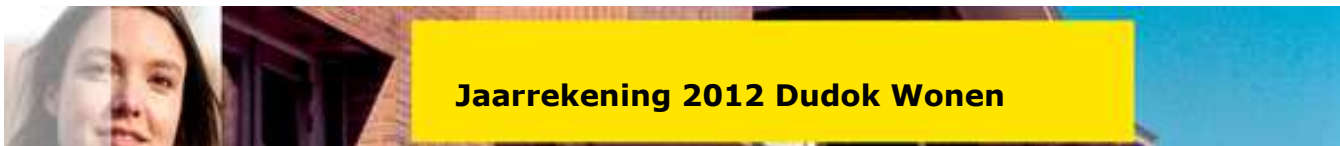
Besloten afgeleide instrumenten in contracten worden door de onderneming niet afgescheiden van het basiscontract en niet apart verantwoord, maar toegelicht onder het betreffende balanshoofd.

4.8.8 Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet tegen reële waarde wordt verantwoord met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening 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 de onderneming 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 de onderneming 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 de onderneming 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 ondernemingsleiding 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 lagere marktwaarde 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.

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.

5. Verdere uitwerking grondslagen voor waardering activa en passiva

5.1. Materiële vaste activa

5.1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

De volgende economische levensduur in jaren wordt gehanteerd:

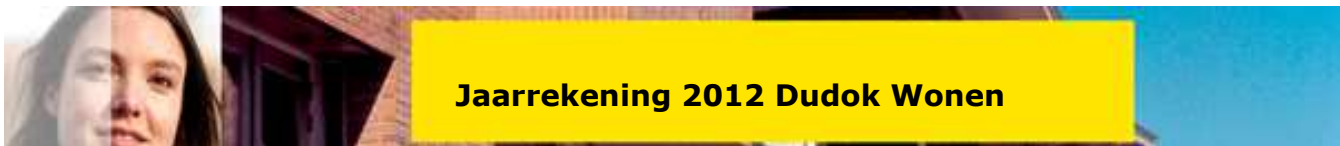
- Kantoorgebouwen : 25
- Inventaris : 5
- Automatisering : 3
- Vervoermiddelen : 4

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

5.2. Vastgoedbeleggingen

5.2.1 Algemeen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardeinstijgingen of beide te realiseren.



Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als 'vastgoedbeleggingen in exploitatie' indien ze beschikbaar zijn voor verhuur. Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Jaarlijks laat de Stichting 1/3 deel van haar taxaties valideren door een externe taxateur hetgeen betekent dat de waarderingen van het gehele bezit minimaal eens per drie jaren gevalideerd wordt.

De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling 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. Om de uiteindelijke marktwaarde in verhuurde staat te bepalen worden de kopers kosten (genormeerd op 3% overdrachtskosten voor woningen en 7% overdrachtskosten voor het overige bezit) in mindering gebracht.

Voor het bepalen van de marktwaarde maakt het IPD rekenmodel gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd. Dit betekent dat voor een periode 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 kosten en opbrengsten 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. De hoogste waarde van deze twee scenario's levert de verwachte verkoopprijs bij complexgewijze verkoop onder marktconforme condities. 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 kosten en opbrengsten 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.

De gehanteerde disconteringsvoet is opgebouwd uit een vast basisdeel dat bestaat uit een 24 maands gemiddelde van de 10 jaars EURO IRS (Interest Rate Swap). Op deze basis komt een opslag waarin risico's tot uiting komen die onder andere betrekking hebben op de algemene risico's voor het investeren in onroerend goed, locatiespecifieke risico's en segmentspecifieke risico's.

DISCONTERINGSVOET	Woningen		BOG	
	2012	2011	2012	2011
Basis IRS	2,51%	3,06%	2,51%	3,06%
Gemiddelde risico-opslag	5,33%	4,97%	5,79%	5,66%
Gemiddelde	7,84%	8,03%	8,30%	8,72%
Minimum	7,19%	7,32%	6,50%	7,21%

Maximum	8,71%	8,91%	10,97%	10,97%
---------	-------	-------	--------	--------

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.

Veroudering komt tot uiting in de rendementseis (exit yield) die een belegger heeft als hij het bezit aan het einde van de 15-jaars periode 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 (BAR) lager ligt dan de exit yield. Het tweede uitgangspunt 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 plaats gevonden, de bouwperiode en de locatie van invloed. De door de Stichting gehanteerde exit yields liggen tussen de 5,12% en 12,0%. De eindwaarde wordt berekend door de jaarlijkse huuropbrengst te delen door de exit yield. Voor alle gehanteerde aannames en uitgangspunten (inclusief de disconteringsvoet) is door een externe taxateur een aannemelijkheidsverklaring met betrekking tot de marktconformiteit afgegeven.

Mutaties in de reële waarde van het vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Mutaties in de reële waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'niet-gerealiseerde herwaardering' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

5.2.2 Commercieel vastgoed in exploitatie

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

5.2.3 Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging

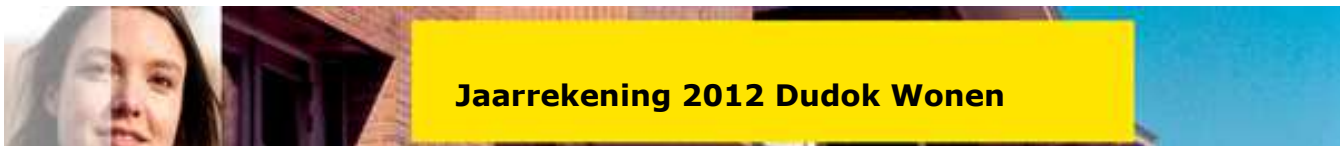
Het sociaal vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

5.2.4 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 Sociale Koper in staat stelt op termijn tegen marktwaarde een Woning in (vol) eigendom te verwerven. De koper verwerft daarom in eerste instantie het recht van erfpacht op de grond en het recht van erfpacht op de opstal.

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



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

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

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

5.3. Financiële vaste activa

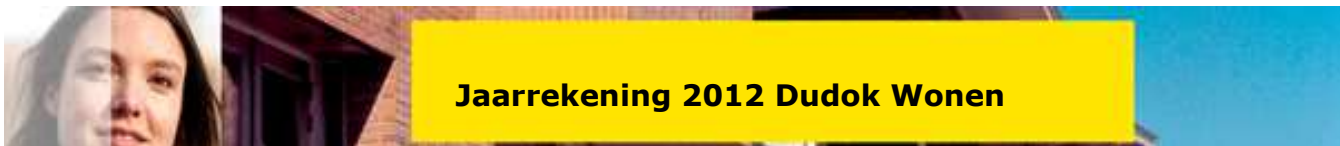
5.3.1 Deelnemingen

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

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

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

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



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

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

5.3.2 Te vorderen BWS-subsidies

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

5.3.3 Overige financiële vaste activa

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

5.4. Voorraden

5.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

De voorraad onverkochte woningen in aanbouw bestemd voor verkoop worden gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere (verwachte) opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun

huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten alsmede toerekende rente.

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

5.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

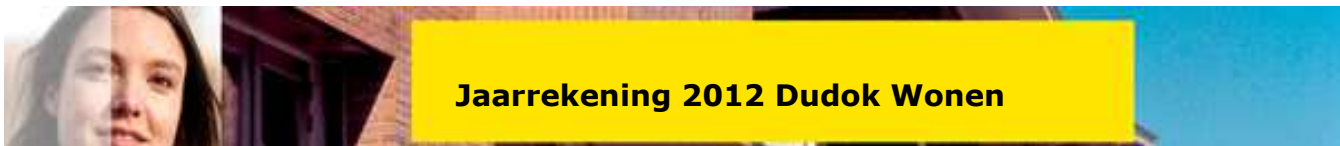
De voorraden onderhanden werk (onverkochte woningen in aanbouw) worden gewaardeerd tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet-gedekte kosten en risico's.

5.5. Onderhanden projecten

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

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

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



kortlopende schulden aan de creditzijde van de balans.

5.6. Vorderingen en effecten

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

5.7. Eigen Vermogen

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

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

5.8. Voorzieningen

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

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

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

5.8.1 Voorziening onrendabele investeringen

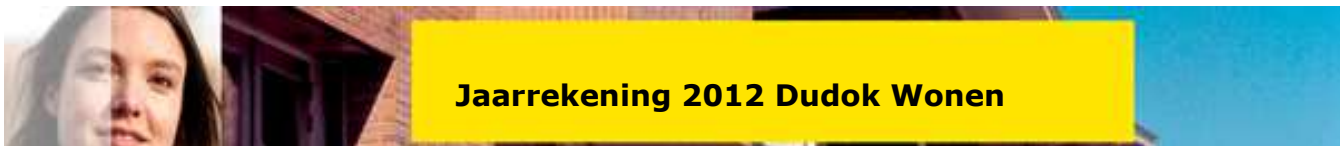
Voor de toelichting van de waarderingsgrondslag voor het bepalen van de voorziening voor onrendabele investeringen wordt verwezen naar de post 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'. Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijden, wordt het project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

5.8.2 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

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

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

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



benut. Belastinglatenties worden op contante waarde gewaardeerd.

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

5.8.3 Voorziening jubilea en pensioen

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

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

5.8.4 Overige voorzieningen

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

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

5.9. Langlopende schulden

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

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

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

5.10. Leasing

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

6. Verdere uitwerking grondslagen voor bepaling resultaat

6.1. Bedrijfsopbrengsten

6.1.1 Huren

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten. Huuropbrengsten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders verhoogd in overeenstemming met het huurbeleid van de Stichting.

6.1.2 Opbrengsten servicecontracten

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

6.1.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

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

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

6.1.4 Geactiveerde productie eigen bedrijf

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

6.2. Bedrijfslasten

6.2.1 Pensioenlasten

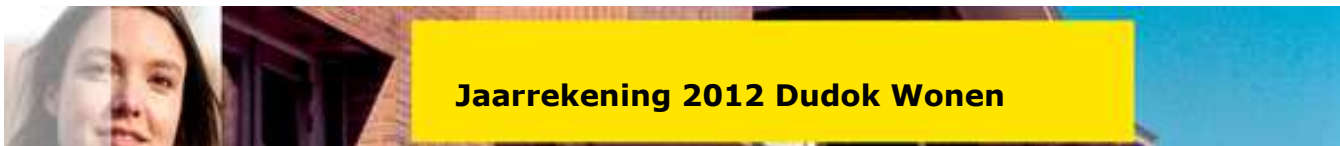
Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan het pensioenfonds verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds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

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

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

6.2.2 Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud



verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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

6.2.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeverandering van de vastgoedportefeuille alsmede de onroerende zaken inzake Kopen naar Wens worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

6.2.4 Belastingen

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

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

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op

verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

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

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

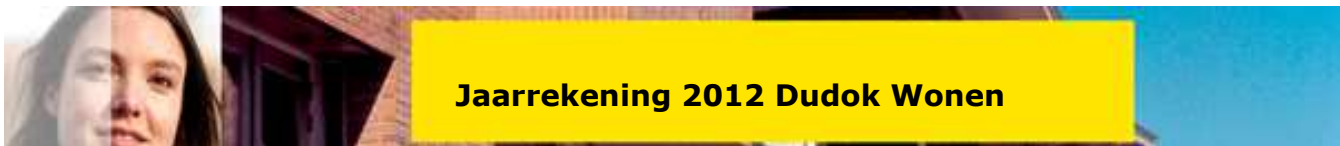
Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

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

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

6.2.5 Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

Het aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen omvat het aandeel van de Stichting in de resultaten van deze deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de Stichting en de niet-geconsolideerde deelnemingen en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden,



zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

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

7. Kasstroomoverzicht

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

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

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde rente (opgenomen onder operationele activiteiten). Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijs-hedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten.

8. Bepaling reële waarden

Een aantal grondslagen en toelichtingen in de jaarrekening van de toegelaten instelling vereisen de bepaling van de reële waarde van zowel financiële als niet-financiële activa en verplichtingen. Ten behoeve van waarderings- en informatieverschaffingsdoeleinden is de reële waarde op basis van de volgende methoden

bepaald. Indien van toepassing wordt nadere informatie over de uitgangspunten voor de bepaling van de reële waarde vermeld bij het onderdeel van deze toelichting dat specifiek op het betreffende actief of de betreffende verplichting van toepassing is.

8.1. Handels- en overige vorderingen

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

8.2. Derivaten

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

8.3. Niet-afgeleide financiële verplichtingen

De reële waarde van niet-afgeleide financiële verplichtingen wordt berekend op basis van de contante waarde van toekomstige aflossingen en rentebetalingen, gediscoteerd tegen de actuele rentevoet voor vergelijkbare leningen ultimo 2012, zijnde 3,25% (2011: 3,5%).

9. Toelichting op de geconsolideerde balans

9.1. Materiële vaste activa (M1102)

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

Jaarrekening 2012 Dudok Wonen



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

MATERIELE VASTE ACTIVA	31-12-2012	31-12-2011
Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Verkrijgingsprijzen	19.630	19.150
Cumulatieve afschrijvingen	-9.314	-6.068
Boekwaarde per 1 januari	10.316	13.082
Mutaties in het boekjaar:		
- Investerings	397	498
- Desinvesteringen	-1	-18
- Afschrijvingen	-2.942	-3.246
Totale mutaties	-2.546	-2.766
Verkrijgingsprijzen	20.026	19.630
Cumulatieve afschrijvingen	-12.256	-9.314
Boekwaarde per 31 december	7.770	10.316

9.2. Vastgoedbeleggingen (M1104)

9.2.1 *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	31-12-2012	31-12-2011
Commercieel vastgoed in exploitatie		
Boekwaarde per 1 januari	136.941	112.207
Mutaties		

- Investerings	1.612	548
- Desinvesteringen	-8.199	-9.014
- Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	0	-378
- Overboeking gereedgekomen activa ontwikkeling	4.377	25.401
- Overboeking sociaal vastgoed - commercieel vastgoed	-1.612	8.401
- Aankopen en overig	3.161	0
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	3.570	-224
Totaal mutaties	2.909	24.734
Boekwaarde per 31 december	139.850	136.941
Commercieel vastgoed in exploitatie (aantal)		
Aantal per 1 januari	1.386	1.239
Toe- of afname	132	147
Aantal per 31 december	1.518	1.386

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2012	31-12-2011
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging		
Boekwaarde per 1 januari	635.471	656.128
Mutaties		
- Investerings	3.947	1.292
- Desinvesteringen	-8.416	-14.592
- Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-8.981	-5.242
- Overboeking gereedgekomen activa ontwikkeling	9.433	5.467
- Overboeking sociaal vastgoed - commercieel vastgoed	1.612	-8.401
- Aankopen en overig	3.053	4.045
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-11.335	-3.226



Jaarrekening 2012 Dudok Wonen



Totaal mutaties	-10.687	-20.657
Boekwaarde per 31 december	624.784	635.471
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging (aantal)		
Aantal per 1 januari	6.375	6.453
Toe- of afname	39	-78
Aantal per 31 december	6.414	6.375

Voor de taxaties per 31 december 2012 is de Verhuurderheffing niet in de kasstromen en niet in de disconteringsvoet verwerkt. Op peildatum is er namelijk geen sprake van een vastgestelde wet en er is ook onzekerheid over hoe deze er precies uit gaat zien.

Het investerings- en desinvesteringsprogramma van de Stichting heeft de voornaamste invloed op de waardeontwikkeling van het bezit. De totale vastgoedwaarde is in 2012 gestegen met € 13,8 miljoen door de oplevering van nieuwbouwwoningen vanuit eigen ontwikkelprojecten. Tevens zijn er toevoegingen geweest in de vorm van erfpachtgronden door verkoop met Koopgoedkoop en overige toevoegingen met een totale marktwaarde van € 6,2. Daar staat tegenover dat er voor € 16,6 miljoen aan bestaande woningen is verkocht en voor € 9,0 miljoen bezit is ondergebracht in nieuwbouwprojecten. Deze inbreng betreft in 2012 in zijn geheel het 'oude' Zorgcomplex Egelantier, welke plaats zal maken voor vervangende nieuwbouw. Tenslotte heeft de Stichting nog voor € 5,6 miljoen in haar bezit geïnvesteerd in de vorm van renovaties en duurzaamheidsingrepen. Als deze investeringen uit de totale waardeverandering worden geëlimineerd, dan blijft er per saldo een negatieve

autonome waardeontwikkeling (mutatie actuele waarde) over van € 7,8 miljoen.

Deze autonome mutatie is een resultaat van de volgende ontwikkelingen:

- Een daling van de gemiddelde leegwaarde van het woningbezit van -3,1% in 2012;
- Een negatieve outlook van de leegwaardeontwikkeling in de komende jaren (gemiddeld -1,4% in de jaren 2013-2015);
- Een gelijkblijvende ingeschatte mutatiegraad bij uitponden van verhuurde woningen van gemiddeld 6,5% per jaar;
- Een daling van de gemiddelde disconteringsvoet voor woningvastgoed, welke samenhangt met de ontwikkeling van de risicovrije rentevoet, van 8,0% naar 7,8%;
- Een hogere ingeschatte gemiddelde markthuur. Welke samenhangt met de werkelijke realisatie bij verhuringen in de vrije sector van + 3,9%;
- Een stijging van de gemiddelde exploitatielasten: onderhoud, beheer, belastingen en ook verkoopkosten.

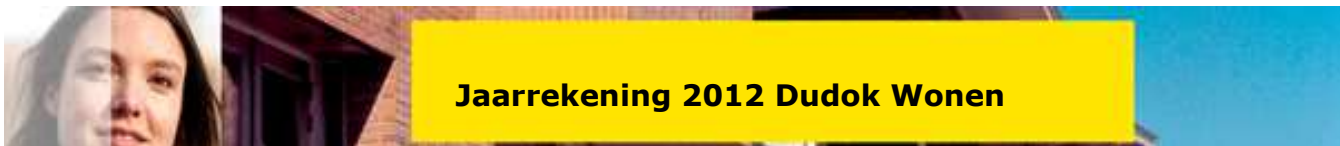
Bij de post vastgoedbeleggingen zijn 7.932 eenheden opgenomen. De geschatte actuele waarde gebaseerd op basis van de WOZ-beschikkingen van het vastgoed bedraagt circa € 1,3 miljard.

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

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Voor het bezit in Goois Wonen BV zijn hypothecaire zekerheden en aanvullende zekerheden afgegeven. Deze zekerheden worden in paragraaf 9.10.1 nader toegelicht.

De som van de herwaarderingen bedraagt per balansdatum € 479 miljoen (2011: € 509 miljoen).





Als invulling van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie 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. De actuele waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie gebaseerd op de bedrijfswaarde excl. rentabiliteitswaardecorrectie bedraagt € 534.465 (2011: € 537.701 excl. de rentabiliteitswaardecorrectie van € 13.505).

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 voorgenomen reorganisaties waaraan de rechtspersoon nog niet is verbonden. 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 in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Overheidsmaatregelen

In de bedrijfswaardeberekening is slechts rekening gehouden met de verhuurdersheffing voor 2013, uit hoofde van de Wet verhuurderheffing, welke met terugwerkende

kracht zal worden ingevoerd voor dit jaar. Omdat er nog wijzigingen worden doorgevoerd in de regeling voor de jaren vanaf 2014 en het ontbreken van een wettelijk kader worden voor deze jaren nog geen bedragen in de bedrijfswaardeberekening opgenomen.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende parameters:

- Jaarlijkse huurverhoging van 2,5% boven inflatie voor het sociale woningbezit;
- Jaarlijkse huurverhoging van 0,4% boven inflatie voor het commerciële woningbezit;
- Jaarlijkse huurderiving van 3,97% gerekend over de totale verwachte huursom;
- Mutatiegraad is gedifferentieerd naar complexen, aflopend van 7,15% in 2013 naar een gemiddelde van 7% op langere termijn;
- Huurharmonisatie voor de eerste vijf jaar van 98% van de maximaal redelijke huur voor sociale huurwoningen en 100% markthuurl voor commerciële woningen;
- Jaarlijkse stijgingen van de vastgoed gerelateerde variabele lasten van 2,25% (voorgaand jaar: 2%);
- Jaarlijkse stijging van de loonkosten variërend van 1,75% tot 2,48% in de periode 2013 tot en met 2017 en daarna 3%;
- Jaarlijkse stijging van onderhoudslasten variërend van 1,75% tot 2,48% in de periode 2013 tot en met 2017 en daarna 3%;
- Kosten van planmatig groot onderhoud, conform de meerjaren onderhoudsbegroting;
- Een restwaarde op basis van een inschatting van de reële waarde van de grond onder aftrek van de te maken kosten sloop/bouwrijp maken en herhuisvesting netto gelijk aan € 5 per woning;
- Een rekenrente van 3,4% (voorgaand jaar: 3,45%) voor WSW-geborgde leningen;
- Een rekenrente van 4,9% (voorgaand jaar: 4,95%) voor niet-WSW-geborgde leningen;
- De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen met een gemiddelde van 28 jaar, (voorgaand jaar: 28,5), de minimale levensduur is gesteld op

Jaarrekening 2012 Dudok Wonen



15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is.

- De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.
- Disconteringsvoet van 5,25%;
- Kasstromen worden verdisconteerd uitgaande van het medionummerendo model.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde is de schatting van de levensduur en de restwaarde bepaald aan de hand van de good practice uit de Handreiking voor het toepassen van de RJ 645 (2011). Dit houdt in dat de rentabiliteitswaarde correctie (het tijdelijke verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen en beleggingen en de waardering van deze posten op de balans) niet langer wordt toegerekend, de integrale kostenbenadering is gewijzigd in een benadering met alleen nog vastgoedgerelateerde kosten en de minimum levensduur bij afwezigheid van andere concrete beleidsvoornemens is gewijzigd van 10 naar 15 jaar.

9.2.2 Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens (M11024)

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

MATERIELE VASTE ACTIVA	31-12-2012	31-12-2011
Eigendoms participaties Totaal (bedrag)		
Nominale waarde per 1 januari	49.505	40.924
Mutaties in het boekjaar:	2.038	8.581
Nominale waarde per 31 december	51.543	49.505
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-28.288	-27.718
Stand per 31 december	23.255	21.787
Vooruit ontvangen bedragen 'Kopen Naar Wens'	43.396	38.540
Stand per 31 december	66.651	60.327

Eigendoms participaties Totaal (aantal)		
Stand per 1 januari	402	320
Mutaties in het boekjaar:	47	82
Stand per 31 december	449	402

MATERIELE VASTE ACTIVA	31-12-2012	31-12-2011
Eigendoms participaties (bedrag)		
Nominale waarde per 1 januari	49.505	40.701
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuw	3.789	8.114
- Afgeronde woningen Droomhuis Almere	0	435
- Afkoop	0	0
- Indexering	-1.751	255
Nominale waarde per 31 december	51.543	49.505
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-28.288	-27.718
Stand per 31 december	23.255	21.787
Vooruit ontvangen bedragen 'Kopen Naar Wens'	43.396	38.540
Stand per 31 december	66.651	60.327
Eigendoms participaties (aantal)		
Stand per 1 januari	402	317
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuw	47	82
- Opgeleverd van Almere	0	3
Stand per 31 december	449	402
Eigendoms participaties Bouwen Droomhuis Almere (bedrag)		
Nominale waarde per 1 januari	0	223
Mutaties in het boekjaar:		
- Toevoeging bouwdepot	0	212
- Afgeronde woningen naar Eigendoms participaties	0	-435
Nominale waarde per 31 december	0	0



Jaarrekening 2012 Dudok Wonen

- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	0	0
Stand per 31 december	0	0
Eigendoms participaties Bouwen Droomhuis Almere (aantal)		
Stand per 1 januari	0	3
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuw	0	0
- Opgeleverd	0	-3
Stand per 31 december	0	0

9.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (M11021)

Het vastgoed in ontwikkeling is als volgt te specificeren:

VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE	31-12-2012	31-12-2011
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Vastgoed in ontwikkeling	46.423	39.222
Voorziening onrendabele investeringen	-35.997	-18.472
Balanswaarde per 1 januari	10.426	20.750
Mutaties		
- Investerings	41.976	46.828
- Overboeking van commercieel vastgoed in exploitatie	0	378
- Overboeking van sociaal vastgoed in exploitatie	8.981	5.243
- Overboeking naar commercieel vastgoed in exploitatie	-4.377	-25.401
- Overboeking naar sociaal vastgoed in exploitatie	-9.433	-5.467
- Waardeveranderingen	-19.073	-14.380
- Mutatie voorziening	-3.241	-17.525
Totaal mutaties	14.833	-10.324
Vastgoed in ontwikkeling	64.496	46.423

Voorziening onrendabele investeringen	-39.238	-35.997
Balanswaarde per 31 december	25.259	10.426

VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE	31-12-2012
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Marktw waarde
Projecten in uitvoering:	
Erfgooiershof	1.340
De Egelantier	9.387
De Melkfabriek	6.545
Olvoo	3.835
Rijnland	2.097
Stand per 31 december	23.204
Projecten in planontwikkeling met grondpositie:	
Torenl aan	400
Oostereind	1.655
Stand per 31 december	2.055
Stand per 31 december	25.259

Bij alle projecten in uitvoering is er een positieve marktwaarde waardoor het onrendabele deel van het project reeds is genomen.

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

VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE	2012	2011
Glasvezelnetwerk in ontwikkeling		
Glasvezelnetwerk in ontwikkeling	0	1.520
	0	1.520

Jaarrekening 2012 Dudok Wonen

In 2012 is het glasvezelnetwerk verkocht.

9.3. Financiële vaste activa (M1103)

9.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen (M11031)

FINANCIELE VASTE ACTIVA	31-12-2012	31-12-2011
Deelnemingen in Groepsmaatschappijen		
Bensdorp-Gewest VOF		
Beginwaarde per 1 januari	0	0
- Resultaat	-1.839	-1.438
Eindwaarde per 31 december	-1.839	-1.438
- Voorziening deelneming	1.839	1.438
Eindwaarde per 31 december na voorziening	0	0
VOF Ten Boom		
Beginwaarde per 1 januari	871	500
- Storting	0	0
- Uitkering	-400	0
- Resultaat	-213	371
Eindwaarde per 31 december	258	871
Anthony Fokkerweg Hilversum VOF		
Beginwaarde per 1 januari	0	
- Storting	0	
- Uitkering	0	
- Resultaat	0	
Eindwaarde per 31 december	0	
TOTAAL	258	871

Dudok Ontwikkeling Projecten BV neemt voor 50% deel aan VOF Bensdorp-Gewest. De VOF Bensdorp-Gewest te Hilversum is opgericht als een joint venture met AM Wonen. Met de andere venoot wordt de zeggenschap in de VOF gezamenlijk uitgeoefend. Dudok Wonen behartigt het projectmanagement voor de Gewestzijde en AM Wonen doet dit voor de Bensdorpzijde. Gezien de negatieve nettovermogenswaarde per 31-12-2012 is er een voorziening getroffen op de verstrekte lening aan de VOF van nominaal € 3,9 miljoen.

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

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

9.3.2 Andere deelnemingen (M11033)

FINANCIELE VASTE ACTIVA	31-12-2012	31-12-2011
Andere deelnemingen		
Aandeel WoningNet N.V.		
Beginwaarde per 1 januari	2	2
- Resultaat	0	0
Eindwaarde per 31 december	2	2
Deelname BOEi		
Beginwaarde per 1 januari	0	0
- Resultaat	0	0

Jaarrekening 2012 Dudok Wonen



Eindwaarde per 31 december	0	0
TOTAAL	2	2

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

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

9.3.3 Latente belastingvordering(en) (M11035)

FINANCIELE VASTE ACTIVA	31-12-2012	31-12-2011
Latente belasting vordering		
Beginwaarde per 1 januari	12.891	21.002
Mutaties in het boekjaar:		
Dotaties ten gunste van winst- en verliesrekening	1.091	0
Vrijval ten laste van winst- en verliesrekening	0	-8.111
Eindwaarde per 31 december	13.982	12.891

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

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie ad € 5,7 miljoen en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen ad € 8,3 miljoen. De latente belastingvordering is contant gewaardeerd. De contante waarde van deze vordering bedraagt €

14 miljoen, gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigd) van 3,2% (2011: 3,3%).

Van deze vorderingen is een bedrag ad € 203 (2011: € 205) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

De nominale waarde van de post belastingvordering bedraagt ultimo 2012 € 30,9 miljoen (2011: € 25,8 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 € 215,2 miljoen (2011: € 203 miljoen). De reden hiervoor is dat dit vastgoed fiscaal niet afwikkelt. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 886,6 miljoen (2011: € 874,4 miljoen). De commerciële waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 671,4 miljoen (2011: € 670,4 miljoen). De niet-verwerkte latente belastingvordering bedraagt € 53,8 miljoen (2011: € 50,8 miljoen), zijnde 25,0% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde.
- Het tijdelijke verschil inzake de vastgoedbeleggingen in exploitatie waarvan verwacht dat deze in de komende vijf jaar worden verkocht alsmede de voorraad onverkochte woningen bedraagt € 30,9 miljoen. De fiscale waarde van deze woningen is voor het merendeel hoger dan de boekwaarde. De gewaardeerde latente belastingvordering bedraagt € 7 miljoen en de latente belastingvoorziening bedraagt € 63, beide zijn gewaardeerd tegen contante waarde, gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigd) 3,2% (2011: 3,3%).

Jaarrekening 2012 Dudok Wonen

- Het tijdelijke verschil inzake onroerende zaken - Kopen naar Wens bedraagt € 28,3 miljoen. De fiscale waarde is hoger dan de boekwaarde. Gelet op het ontbreken van de beschikkingsmacht bij de toegelaten instelling instelling inzake het moment van uitkoop is dit tijdelijke verschil niet in de balans gewaardeerd.
- Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 5,5 miljoen, en is gewaardeerd tegen contante waarde, gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigd) 3,2% (2011: 3,3%). De latente belastingvordering bedraagt € 1,2 miljoen en is verwerkt in de balans. De gemiddelde gewogen looptijd van dit tijdelijke verschil bedraagt 11 jaar (2011: 12 jaar). Het bedrag met een looptijd kleiner dan 1 jaar bedraagt € 203.
- 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 2012 € 2,6 miljoen. De latente belasting verplichting inzake de herinvesteringsreserve bedraagt nominaal € 0,6 miljoen. Dit bedrag is in de voorziening voor latente belastingen opgenomen.
- Het tijdelijke verschil inzake de (fiscale) herbestedingsreserve (HBR) heeft betrekking op het doorschuiven van winst naar de toekomstige aanschaf van bedrijfsmiddelen. Dit bedrag bedraagt ultimo 2012 € 15,8 miljoen. De latente belasting verplichting inzake de herbestedingsreserve bedraagt nominaal € 3,9 miljoen. Dit bedrag is in de voorziening voor latente belastingen opgenomen.

9.3.4 Leningen u/g (M11036)

FINANCIELE VASTE ACTIVA	31-12-2012	31-12-2011
Leningen u/g		

Beginwaarde per 1 januari	6.206	10.651
Mutaties in het boekjaar:		
- Verstrekkingen / toevoegingen	643	515
- Aflossingen	-146	-3.533
- Voorziening	-2.477	-1.427
Eindwaarde per 31 december	4.226	6.206

FINANCIELE VASTE ACTIVA	31-12-2012	31-12-2011
Leningen u/g		
Lening Stichting Woonzorg	3.639	3.660
Lening WIF - 5 certificaten	0	0
Lening SIS/Versa	587	712
Lening Bendsdorp-Gewest VOF	0	1.834
Stand per 31 december	4.226	6.206

Stichting Woonzorg Theodotion-Dudok

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

Certificaten Wooninvesteringsfonds

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

Jaarrekening 2012 Dudok Wonen



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

WWZ –SIS/Versa

Ten behoeve van de huurder (gemeente Hilversum/WWZ) van de begane grond Larenseweg 30 en de huurder (SIS/Versa) van de 2e en 3e etage hebben verbouwingswerkzaamheden plaatsgevonden. Door middel van een opslag op de huur worden de kosten van deze verbouwingswerkzaamheden in nu nog 5 jaar afgelost.

Lening Bendsdorp-Gewest VOF

Aan VOF Bendsdorp-Gewest is een achtergestelde lening verstrekt met een looptijd die eindigt per het moment van beëindiging van de activiteiten van de VOF en een rente van 6% per jaar. De VOF heeft te allen tijde het recht de lening – hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk- vervroegd af te lossen. Gezien de negatieve nettovermogenswaarde per 31-12-2012 (€ 3.266) en risico inschatting (€ 638, zie paragraaf 10.2.5) vanuit de Stichting is er een voorziening getroffen op de gehele verstrekte lening aan de VOF.

FINANCIELE VASTE ACTIVA	31-12-2012	31-12-2011
Lening Bendsdorp-Gewest VOF		
Lening Bendsdorp-Gewest VOF per 1 januari	3.261	4.790
Mutaties in het boekjaar:		

- Verstrekkingen	500	250
- Aflossingen	0	-2.000
- Toegevoegde rente	143	221
Lening Bendsdorp-Gewest VOF per 31 december	3.904	3.261
- Voorziening lening Bendsdorp-Gewest VOF	-3.904	-1.427
Stand per 31 december	0	1.834

9.3.5 Te vorderen BWS-subsidies (M11038)

Het Besluit woninggebonden subsidies (BWS) draagt financieel bij aan goede woningbouw en de woningverbetering. De doelstelling van het besluit is het stimuleren van een gedifferentieerd woningaanbod en het bevorderen van nieuwbouw en ingrijpende verbetering, door middel van stortingen van middelen. Het kortlopende deel van de vordering bedraagt € 70 (2011: € 103).

FINANCIELE VASTE ACTIVA	31-12-2012	31-12-2011
Te vorderen BWS-subsidies		
Stand per 1 januari	233	345
Mutaties in het boekjaar:		
- Toevoeging rente	10	16
- Ontvangen subsidies	-103	-128
Stand per 31 december	140	233

9.3.6 Overige vorderingen (M11039)

FINANCIELE VASTE ACTIVA	31-12-2012	31-12-2011
Overige vorderingen		
Te amortiseren cappremie	207	266
Stand per 31 december	207	266



Jaarrekening 2012 Dudok Wonen

DUDOK
WONEN

Te amortiseren cappremie

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

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

9.4. Voorraden (M1110)

9.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop (M11100)

VOORRADEN	31-12-2012	31-12-2011
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Onverkochte woningen Beatrixhof, Bussum	0	4.294
Voorziening voor verwachte verliezen	0	-1.773
Stand per 31 december	0	2.521

In 2012 zijn de laatste 13 woningen van de 36 verkoopwoningen uit het verkoopproject Beatrixhof te Bussum verkocht.

9.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop (M11101)

VOORRADEN	31-12-2012	31-12-2011
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		
Onderhanden werk	2.167	2.405
Risicovoorziening	-247	-240
Stand per 31 december	1.920	2.165

9.5. Onderhanden projecten (M1111)

9.5.1 Onderhanden projecten (M1111)

ONDERHANDEN PROJECTEN	31-12-2012	31-12-2011
Onderhanden projecten		
Gerealiseerde projectkosten	3.000	1.198
Gedeclareerde termijnen	-2.541	-945
Verwerkte verliezen	-144	-275
Stand per 31 december	315	-22

Onderhanden projecten met een creditsaldo worden gepresenteerd onder kortlopende schulden.

9.6. Vorderingen (M1112)

9.6.1 Huurdebiteuren (M11120)

VORDERINGEN	31-12-2012	31-12-2011
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	830	861
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	-570	-621
Stand per 31 december	260	240

Voorziening dubieuze huurdebiteuren

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

9.6.2 Overige vorderingen (M11126)

Jaarrekening 2012 Dudok Wonen

VORDERINGEN	31-12-2012	31-12-2011
Overige vorderingen		
Te verhalen schades (verzekering)	0	22
Debiteuren Ontwikkeling	0	641
Overige debiteuren	764	502
Voorziening dubieuze overige debiteuren	0	-50
Door te belasten kosten aan derden	6	16
Betaalde waarborgsommen	5	3
Terug te vorderen BTW	227	818
Overige vorderingen	23	0
Stand per 31 december	1.025	1.952

Overige vorderingen

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

9.6.3 Overlopende activa (M11127)

VORDERINGEN	31-12-2012	31-12-2011
Overlopende activa		
Vorderingen personeel	20	17
Overige overlopende activa	277	223
Stand per 31 december	297	240

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

9.7. Liquide middelen (M1114)

LIQUIDE MIDDELEN	31-12-2012	31-12-2011
Liquide middelen		
Vrij opneembare banktegoeden	13.021	12.644

Stand per 31 december	13.021	12.644

Dit betreft kasmiddelen en rekening courantverhoudingen met banken.

9.8. Eigen Vermogen (M1105)

9.8.1 Overige reserves (M11053)

EIGEN VERMOGEN	31-12-2012
Overige reserves	
Beginwaarde per 1 januari	541.924
- Resultaat voorgaand boekjaar	-8.413
Eindwaarde per 31 december	533.511

9.9. Voorzieningen (M1107)

9.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings (M11073)

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

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructurerings, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, binnen een complex met bestaande onroerende zaken in exploitatie, worden betrokken in de waardering

Jaarrekening 2012 Dudok Wonen



van dit complex. Indien de afwaardering uit hoofde van de verwachte uitgaven hoger is dan de boekwaarde van het complex waartoe de onroerende zaak behoort dan wordt dit complex op nihil gewaardeerd en een voorziening getroffen.

VOORZIENINGEN	31-12-2012	31-12-2011
Voorziening onrendabele investeringen		
Bruto voorziening per 1 januari	44.472	28.954
In mindering op vastgoed in ontwikkeling	-35.997	-18.472
Netto voorziening per 1 januari	8.475	10.482
Mutaties:		
- Toevoeging ten laste van resultaat	0	15.518
- Vrijval ten gunste van resultaat	-5.234	0
- Overboeking Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-3.241	-17.525
Bruto voorziening per 31 december	39.238	44.472
In mindering op vastgoed in ontwikkeling	-39.238	-35.997
Netto voorziening per 31 december	0	8.475

9.9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen (M11072)

Voor het nominale belastbare tijdelijke verschil ad € 22,3 miljoen door de vorming van een fiscale herinvesteringsreserve, een fiscale herbestedingsreserve 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 € 4,5 miljoen (=25% vennootschapsbelasting) gevormd.

VOORZIENINGEN	31-12-2012	31-12-2011
---------------	------------	------------

Voorziening latente belastingverplichting		
Beginwaarde per 1 januari	4.972	4.649
Mutaties in het boekjaar:		
Vrijval ten gunste van winst- en verliesrekening	-448	0
Toevoegingen ten laste van winst- en verliesrekening	0	323
Eindwaarde per 31 december	4.524	4.972

9.9.3 Voorziening jubilea en pensioen (M11070)

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

VOORZIENINGEN	31-12-2012	31-12-2011
Voorziening jubilea & pensioen - Jubileum uitkeringen		
Stand per 1 januari	224	195
Mutaties:		
- Dotaties	13	29
- Onttrekkingen	0	0
Stand per 31 december	237	224
Overige voorzieningen - Pensioenvoorziening bestuur		
Stand per 1 januari	136	130
Mutaties:		
- Dotaties	6	6
- Onttrekkingen	-136	0
Stand per 31 december	6	136
	243	360

In 2012 heeft er een uitkering van € 136 plaatsgevonden uit de gevormde pensioenvoorziening aan de bestuurder.



Jaarrekening 2012 Dudok Wonen



9.9.4 Overige voorzieningen (M11074)

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

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

In 2012 heeft de Stichting één woning aangekocht middels het product Verzilverd Wonen, maar ook één woning weer verkocht. In totaal heeft de Stichting 19 verzilverde woningen in haar bezit.

Tevens is er onder de overige voorzieningen een bedrag van ad € 186 opgenomen inzake de loopbaanontwikkeling van werknemers als verwachte lasten voortvloeiend uit het persoonsgebonden studiebudget zoals vastgesteld in de CAO van woningcorporaties.

In 2012 is de voorziening reorganisatiekosten verhoogd met € 1 miljoen in verband met het reorganisatieplan om arbeidsplaatsen te laten vervallen. Hiervan heeft € 750 betrekking op lonen en salarissen en € 250 op advieskosten bij de overige bedrijfslasten. Belangrijke kenmerken van dit plan zijn aan de direct betrokkenen meegedeeld.

VOORZIENINGEN	31-12-2012	31-12-2011
Overige voorzieningen - Verzilverd Wonen		
Stand per 1 januari	1.157	1.389
Mutaties:		
- Dotaties	108	0
- Onttrekkingen	-174	-232
Stand per 31 december	1.091	1.157
Overige voorzieningen - Loopbaanontwikkeling werknemers		
Stand per 1 januari	204	230
Mutaties:		
- Dotaties	0	0
- Onttrekkingen	-17	-26
Stand per 31 december	187	204
Overige voorzieningen - Reorganisatiekosten		
Stand per 1 januari	297	372
Mutaties:		
- Dotaties	1.000	0
- Onttrekkingen	-43	-75
Stand per 31 december	1.254	297
	2.532	1.658

9.10. Langlopende schulden (M1108)

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

LANGLOPENDE SCHULDEN	31-12-2012	31-12-2011
Leningen overheid		
Balans per 1 januari	796	1.250
Mutaties:		
- Bij: nieuwe leningen	0	0
- Af: contract aflossingen	-454	-454



Jaarrekening 2012 Dudok Wonen



Sub totaal	342	796
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-342	-454
Balans per 31 december	0	342
Leningen kredietinstellingen		
Balans per 1 januari	292.205	282.354
Mutaties:		
- Bij: nieuwe leningen	40.775	11.225
- Af: contract aflossingen	-31.806	-1.374
Sub totaal	301.174	292.205
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-2.163	-31.835
Balans per 31 december	299.011	260.370
Leningen verzilverd wonen		
Balans per 1 januari	63	80
Mutaties:		
- Bij: nieuwe leningen	0	0
- Af: contract aflossingen	-18	-17
Sub totaal	45	63
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-11	-17
Balans per 31 december	34	46
TOTAAL	299.045	260.758

De aflossingsverplichting (totaal € 2,5 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 4,3%.
- De gewogen gemiddelde looptijd van de leningen portefeuille excl. rollover leningen bedraagt 9,11 jaar en incl. rollover leningen 6,65 jaar.
- De leningen van de overheid en kredietinstellingen zijn volledig ter financiering van vastgoed en zijn voor € 276,1

miljoen geborgd door het WSW en zijn voor € 25,3 miljoen niet geborgd.

Zekerheden behorende bij leningen bankinstellingen verstrekt aan Goois Wonen BV

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

LANGLOPENDE SCHULDEN	
Looptijd	
< 1 jaar	2.516
1-5 jaar	86.669
> 5 jaar	212.376
Balans per 31 december	301.561

LANGLOPENDE SCHULDEN		
Soorten leningen	Aantal	Bedrag
Vastrentende leningen	34	156.541
Variabel rentende leningen	8	120.020
Extended leningen	1	25.000
Balans per 31 december	43	301.561

Vastrentende leningen

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



Jaarrekening 2012 Dudok Wonen

DUDOK
WONEN

renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:

- op het moment van renteherziening indien de 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 2012 zijn er 8 variabel rentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) met in totaal een hoofdsom van € 120 miljoen. Hiervan is per 31 december 2012 € 120 miljoen opgenomen. Voor deze roll-over leningen geldt een variabele rente gebaseerd op 3-maands Euribor plus opslag. Met het doel het renterisico op deze leningen te beperken zijn meerdere swaps en een cap afgesloten ter dekking van € 99,3 miljoen. Deze afgeleide financiële instrumenten worden in paragraaf 9.13.2 nader toegelicht.

Extended leningen

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

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

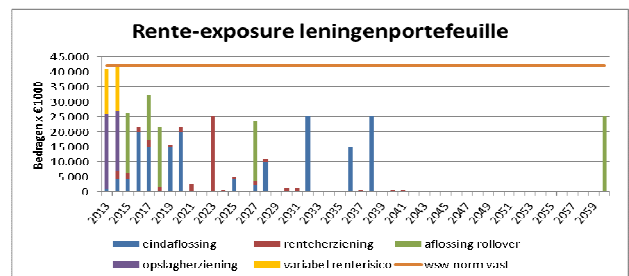
Rente-*risico bij herfinanciering*

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

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

- de restant hoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgen.

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



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

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

Tegenpartijrisico

Uit onderstaande opstelling blijkt dat het tegenpartij risico is geconcentreerd bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten en de Nederlandse Waterschapsbank N.V.. De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Nederlandse Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het tegenpartijrisico is hiermee vrijwel gelijk aan dat van de Nederlandse staat. Per de ultimo van 2012 hadden beide banken de hoogst mogelijk credit rating van de drie grootste kredietbeoordelaars.

Jaarrekening 2012 Dudok Wonen

LANGLOPENDE SCHULDEN	
Partijen	
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	254.148
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	25.436
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	20.020
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	1.570
Overige	387
Balans per 31 december	301.561

Reële waarde

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de leningenportefeuille waarbij een disconteringsvoet gebaseerd op de actuele marktrente voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd. Deze disconteringsvoet bedraagt ultimo 2012 3,25 % (2011: 3,5%). In paragraaf 9.12 is de reële waarde van de leningenportefeuille opgenomen.

Kredietinstellingen

In het verslagjaar werden geen nieuwe leningen aangetrokken met een looptijd van meer dan één jaar. In totaal vond in 2012 op een drietal in eerdere jaren afgesloten leningen volledige storting plaats van in totaal € 40,8 miljoen.

Verzilverd Wonen

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

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

LANGLOPENDE SCHULDEN	31-12-2012	31-12-2011
Overige schulden - Vooruit ontvangen bedragen 'Kopen Naar Wens'		
Stand per 1 januari	38.540	28.742
Mutaties in het boekjaar:		

- Nieuwe vooruit ontvangen bedragen	4.856	9.798
Stand per 31 december	43.396	38.540

KOPEN NAAR WENS	2012	2011
Aantal toevoegingen:		
Kopen naar Wens	47	86

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

9.10.3 Overige schulden (M11082)

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.

LANGLOPENDE SCHULDEN	31-12-2012	31-12-2011
Overige schulden - Waarborgsommen		
Stand per 1 januari	37	27
Mutaties in het boekjaar:		
- Toevoegingen	40	10
- Onttrekkingen	-6	0
Stand per 31 december	71	37

De waarborgsommen hebben een looptijd langer dan een jaar.

Jaarrekening 2012 Dudok Wonen

9.11. Kortlopende schulden (M1116)

9.11.1 Schulden aan kredietinstellingen (M11160)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2012	31-12-2011
Schulden aan kredietinstellingen		
Kortlopend deel van de langlopende leningen	3.030	32.305
Stand per 31 december	3.030	32.305

De Stichting heeft ultimo 2012 bij de Bank Nederlandse Gemeenten een rekening courantfaciliteit ter grootte van € 15 miljoen (2011: € 15 miljoen). Zie ook paragraaf 9.12.2.

9.11.2 Schulden aan leveranciers (M11162)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2012	31-12-2011
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	1.898	4.917
Stand per 31 december	1.898	4.917

9.11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen (M11164)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2012	31-12-2011
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Te betalen BTW	780	1.684
Loonheffing en sociale lasten	200	215
Stand per 31 december	980	1.899

9.11.4 Schulden ter zake van pensioenen (M11165)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2012	31-12-2011

Schulden ter zake van pensioenen		
Af te dragen pensioenen	12	2
Stand per 31 december	12	2

9.11.5 Overige schulden (M11167)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2012	31-12-2011
Overige schulden		
Lening Stichting De Alliantie	10.000	0
Glasfonds	56	72
Serviceabonnement	0	6
Af te rekenen leveringen en diensten	218	305
Reserveringen vakantie uren	219	184
Diversen	18	302
Stand per 31 december	10.511	869

9.11.6 Overlopende passiva (M11168)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2012	31-12-2011
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	5.936	6.296
Vooruit ontvangen huren	397	428
Diversen	573	183
Stand per 31 december	6.906	6.907

9.12. Financiële instrumenten

9.12.1 Algemeen

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

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

Vanaf 1 oktober 2012 moet de Stichting voldoen aan de beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Alle door de Stichting afgesloten derivaten dateren van voor 1 oktober 2012.

9.12.2 Liquiditeitsrisico

De Stichting loopt liquiditeitsrisico inzake de onderpandverplichting met betrekking tot renteswaps. Zie voor nadere toelichting punt 9.13.2. Voor de invulling van de onderpandverplichting aan de BNG beschikt de toegelaten instelling ultimo 2012 over een nog op te nemen kredietfaciliteit van € 15 miljoen (2011: € 15 miljoen).

9.12.3 Kredietrisico

De Stichting loopt kredietrisico over financiële vaste activa en vorderingen. Het maximale kredietrisico inzake financiële vaste activa bedraagt € 5,5 miljoen (zijnde BWS-subsidies, deelnemingen en vorderingen op deelnemingen en overige financiële vaste activa). Het maximale kredietrisico inzake vorderingen bedraagt € 1,6 miljoen.

De vorderingen van de toegelaten instelling uit hoofde van huurdebiteuren ad € 0,3 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders.

9.12.4 Renterisico en kasstroomrisico

De toegelaten instelling loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de toegelaten instelling risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de toegelaten instelling risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden heeft de toegelaten instelling interestderivaten afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente. Zie voor een nadere toelichting inzake de renteherzienings- en aflossingsmomenten, het tegenpartijrisico punt 9.10.1. en de onderpandverplichtingen inzake rente instrumenten punt 9.13.2.

9.12.5 Reële waarde

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan. De reële waarde van de schulden aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2012 € 324 miljoen (2011: € 313 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief rentederivaten) gebruikmakend van een disconteringsvoet van 3,25% (gebaseerd op actuele marktwaarde voor

Jaarrekening 2012 Dudok Wonen



vergelijkbare leningen). De boekwaarde bedraagt ultimo 2012 € 302 miljoen (2011: € 293 miljoen).

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

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

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

9.12.6 Valutarisico

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

9.13. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

9.13.1 Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Per 31 december 2012 heeft Stichting Dudok Wonen een obligo uitstaan van € 9,7 miljoen (2011: € 10,6 miljoen) uit hoofde van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekte borgstellingen. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale risicovermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft onderzoek uitgevoerd naar de liquiditeitsrisico's samenhangend met door woningcorporaties gehouden derivatenportefeuilles. Bij een aantal corporaties is vastgesteld dat zij niet beschikken over voldoende buffers om margin calls als gevolg van een eventuele rentedaling op te kunnen vangen. Onzeker is thans of dit risico zal leiden tot aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en hierdoor het obligo opeisbaar kan worden.

9.13.2 Afgeleide financiële instrumenten

De Stichting heeft de volgende afgeleide financiële instrumenten:

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

Renteswaps

RENTE DERIVATEN								
Swap nr.	Tegenpartij	Bedrag lening	Rentepercentage		Startdatum	Einddatum	Hedge	Marktw waarde
			Variabel	Vast				
1.	ING	15.000	3mnd Euribor	4,15	3-7-2006	3-7-2017	15.000	-2.610
2.	ING	20.000	3mnd Euribor	4,195	3-7-2006	2-7-2018	20.000	-4.004
3.	ING	25.000	3mnd Euribor	4,52	30-11-2007	30-11-2027	25.000	-8.454
4.	RABO	8.500	3mnd Euribor	3,03	1-6-2009	1-6-2015	7.500	-476
5.	BNG	25.000	3mnd Euribor	2,58	31-3-2010	31-3-2060	25.000	-1.842
		93.500					92.500	-17.386

De reële waarde van bovenstaande gehedgde rente derivaten (swaps) per 31 december 2012 bedraagt negatief € 17,4 miljoen. Deze marktwaarde is ook verstrekt aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) in het kader van een stresstest.

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





Jaarrekening 2012 Dudok Wonen

DUDOK
WONEN

Uitgaande van de huidige gegevens en de huidige marktomstandigheden zou een cash collateral moeten worden gestort onder de BNG swap bij een rentedaling van 50 basispunten (er wordt dan een renteniveau van 2,08 % bereikt voor de 50-jaars rente). In dat geval moet dan € 1 miljoen gestort worden bij de BNG.

Op grond van de door het ministerie van BZK gepubliceerde beleidsregels inzake het gebruik van financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting is Dudok Wonen vanaf 1 oktober 2012 verplicht een liquiditeitsbuffer aan te houden die van voldoende omvang is om aan de uit de derivatenportefeuille voortvloeiende liquiditeitsverplichting (marginverplichting) te kunnen voldoen ten gevolge van een daling van de vaste rente in de markt met 2%-punt te kunnen voldoen.

Op grond van dit vereiste en op basis van de opgave door de betreffende bank, werd de benodigde liquiditeitsbuffer berekend op € 12,8 miljoen. Dit bedrag is gerapporteerd aan het CFV in het kader van de stresstest met peildatum 31 december 2012. Op deze datum noteerde de 50-jaars rente 2,39%.

Bij swap nummer 4 is in de algemene voorwaarden opgenomen dat indien de waarde van de dekking op enig moment lager wordt dan de verplichtingen de bank in overleg treedt om het tekort aan dekking op te heffen. In 2012 heeft Dudok Wonen geen nieuwe afgeleide financiële instrumenten aangetrokken. Evenmin zijn wijzigingen aangebracht in de bestaande overeenkomsten.

Per ultimo van 2012 is geen cash collateral opgevraagd door de BNG.

Toezicht belemmerende bepalingen:

In haar brief van 28 september 2012 heeft het CFV Dudok Wonen verzocht te onderzoeken of en in hoeverre sprake was van toezicht belemmerende bepalingen in bestaande

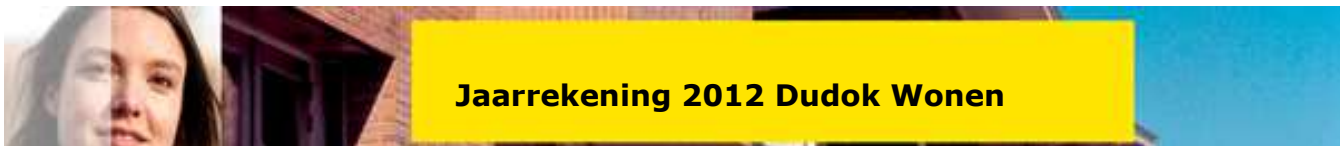
derivatenovereenkomsten zoals bedoeld in art. 10 van de beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting. De bij het inwerking treden van de beleidsregels reeds bestaande derivaten mogen gehandhaafd blijven, voor zover daar geen sprake is van toezicht belemmerende bepalingen. Dudok Wonen heeft op 18 oktober 2012 het CFV per brief geïnformeerd over het bestaan van een toezicht belemmerende bepaling bij de Rabobank en dat dit mogelijk het geval is bij de derivatenovereenkomsten met de ING Bank. In beide gevallen betreft het de Algemene Voorwaarden waarnaar in de derivatenovereenkomsten wordt verwezen. Dudok Wonen heeft het CFV verzocht dit (mogelijke) probleem op landelijk niveau met de bankinstellingen te bespreken. Op 27 maart 2013 heeft het CFV op haar website gemeld, dat vanuit het ministerie van BZK geen centrale aanpak zal komen gericht op het doorhalen van toezicht belemmerende bepalingen in derivatenovereenkomsten. Naar aanleiding van deze mededeling is Dudok Wonen voornemens Aedes te verzoeken een regierol hierin te nemen.

Extended leningen

Ultimo 2012 heeft de toegelaten instelling voor € 25 miljoen aan zogeheten extended leningen. Zie voor toelichting van de extended leningen hetgeen hiervoor onder de langlopende schulden is opgenomen. Naar de aard van de leningovereenkomst is sprake van een in het leningcontract besloten geschreven derivaat (swaption).

Caps

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



De reële waarde van bovenstaande rente derivaten (cap) per 31 december 2012 bedraagt positief € 10.

9.13.3 *Investeringsverplichtingen*

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, aankoop van woningen en herstructurering van woningen tot een bedrag van € 22 miljoen.

9.13.4 *Contractonderhoudsverplichtingen*

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

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

Alle verplichtingen zijn 1-jarig. De totale verplichting voor 2013 wordt gecijferd op € 916.

9.13.5 *Verplichtingen Verenigingen van Eigenaren*

De Verenigingen van Eigenaren (VvE) zijn zelfstandige juridische entiteiten en beschikken elk over een reservefonds of onderhoudsvoorziening. Het totaal van de reservefondsen van deze VvE's bedraagt ultimo 2012 € 5.604 tegen € 5.067 ultimo 2011. Op basis van de eigendomsverhouding bedraagt het aandeel van Dudok Wonen in deze reservefondsen € 4.325 ultimo 2012 tegen € 4.088 ultimo 2011.

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 € 2,9 miljoen bedragen.

9.13.6 *Leaseverplichtingen*

De Stichting is met Athlon Car Lease te Nieuwegein leaseverplichtingen aangegaan voor een grootdeel van haar wagenpark. De verplichting voor 2013 bedraagt € 113. De restant contractuele verplichting bedraagt over de periode 2013-2016 circa € 124 (totaal € 237).

Daarnaast maakt de Stichting gebruik van Business Lease. De verplichting voor 2013 bedraagt € 13. De restant contractuele verplichting bedraagt over de periode 2013-2016 circa € 43 (totaal € 56).

9.13.7 *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.

9.13.8 *Claims*

Tegen samenwerkingsverbanden bij groepsmaatschappijen van de Stichting zijn een tweetal claims ingediend die worden betwist. Hoewel de afloop van deze geschillen niet met zekerheid kan worden voorspeld, wordt - mede op grond van ingewonnen juridisch advies - aangenomen dat deze voor een bedrag van respectievelijk € 225 en € 250 en hebben geen invloed van materiële betekenis op de geconsolideerde financiële positie.

9.13.9 *Terugkooprecht verkochte woningen*

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

Jaarrekening 2012 Dudok Wonen

DUDOK
WONEN

TERUGKOOPRECHT VERKOCHTE WONINGEN		
Verkoopproduct	Aantal 2012	Aantal 2011
Koop Goedkoop	587	495
Kopen naar Wens	376	358
	963	853

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

9.13.10 Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

De Stichting vormt met de groepsmaatschappijen zoals opgenomen in het organisatieschema (pagina 15) een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en voor de omzetbelasting, behalve de in 2012 opgerichte besloten vennootschap Dudok Ontwikkeling Projecten 2. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

9.14. Verbonden partijen

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

De Stichting heeft aan Stichting Woonzorg Theodotion-Dudok een lening verstrekt met een hoofdsom van € 3,6 miljoen met een looptijd van 50 jaar en een rentepercentage van 7,125%.

Voor deze lening zijn geen nadere zekerheden overeengekomen.

10. Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

10.1. Bedrijfsopbrengsten

10.1.1 Huuropbrengsten (M1180)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2012	2011
Huren		
Netto huur	42.811	40.780
Kortingen	-111	-202
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-1.455	-1.393
	41.245	39.185
Huurderving in % van de netto huur	3,40%	3,42%
Huurachterstand in % van de netto huur	1,94%	2,11%
Erfpacht		
Erfpacht	1.455	1.155
Kortingen	-1.101	-937
	354	218
TOTAAL	41.599	39.403

De verandering in huuropbrengsten komt door:

- de algemeen jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2011 en 1 juli 2012;
- huurharmonisatie;
- huurverhoging wegens woningverbeteringen;
- oplevering van nieuwbouwwoningen;
- verdwijnen van woningen als gevolg van verkoop, sloop en herstructurering.

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

Jaarrekening 2012 Dudok Wonen



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

10.1.2 Opbrengsten servicecontracten (M1181)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2012	2011
Opbrengsten servicecontracten		
Opbrengsten servicecontracten	1.604	1.630
	1.604	1.630

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

10.1.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille (M1183)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2012	2011
Verkoop onroerende zaken		
Opbrengst verkopen	17.620	21.509
Direct toerekenbare kosten	-919	-1.203
	16.701	20.306
Boekwaarde verkopen	-11.534	-14.708
	5.167	5.598
Per soort opbrengst:		
Koop Goedkoop	11.733	17.394
Vrije verkoop	5.757	760
Nieuwbouw (incl. onderhanden projecten)	130	3.355
	17.620	21.509
Per soort aantal:		
Koop Goedkoop	95	147
Vrije verkoop	18	3
Nieuwbouw	1	5

Onderhanden projecten	6	10
	120	165

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

BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2012	2011
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf		
Toegerekende interne directe kosten Projectmakelaardij	388	628
Toegerekende interne directe kosten Projecten	1.039	1.204
	1.427	1.832

10.1.5 Overige bedrijfsopbrengsten (M1186)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2012	2011
Overige bedrijfsopbrengsten		
Opbrengst Glasvezel	672	0
Diversen	535	489
	1.207	489

10.2. Bedrijfslasten

10.2.1 Afschrijvingen op materiële vaste activa (M1143)

BEDRIJFSLASTEN	2012	2011
Afschrijving op (im)materiële vaste activa		
Afschrijvingskosten kantoorgebouw	1.764	1.764
Afschrijvingskosten inventaris	43	114
Afschrijvingskosten automatisering	1.132	1.364
Afschrijvingskosten vervoermiddelen	3	5



Jaarrekening 2012 Dudok Wonen

	2.942	3.247

10.2.2 Lonen en salarissen (M1140)

BEDRIJFSLASTEN	2012	2011
Lonen en salarissen		
Lonen en salarissen	6.236	5.236
Kosten uitzendkrachten en ingeleend personeel	941	1.001
	7.177	6.237

De stijging van de lonen en salarissen wordt met name veroorzaakt door een bedrag van € 750 te voorzien voor de reorganisatie.

Bij de 'overige informatie' op pagina 56 wordt er verder ingegaan op het personeelsbestand, de bestuurders en commissarissen.

10.2.3 Pensioenlasten (M1142)

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

Per 31 december 2012 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 106 procent. Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsmaatregelen treffen. Eén van die

maatregelen is het verlagen van de pensioenen. Pensioenfondsmaatregelen kunnen de pensioenen niet direct verlagen. Dit kan op zijn vroegst in 2013. Op basis van de dekkingsgraad van 31 december 2012 is verlaging van pensioenen bij SPW in 2013 niet aan de orde.

10.2.4 Lasten onderhoud (M1146)

BEDRIJFSLASTEN	2012	2011
Lasten onderhoud		
Contractonderhoud	787	822
Planmatig onderhoud	2.397	2.019
Dagelijks onderhoud (klachten en mutatie)	2.427	2.106
VVE bijdragen onderhoud	938	806
	6.549	5.753

Meer dan in het verleden moeten we investeren in de verbetering van leegkomende woningen (mutatie) voor zowel de sociale verhuur als de vrije sector verhuur. Dit resulteert in een hoger dagelijks onderhoud.

10.2.5 Bijzondere waardeveranderingen (M1184)

BEDRIJFSLASTEN	2012	2011
Bijzondere waardeveranderingen		
Onverkochte woningen Beatrixhof, Bussum	249	1.773
Lening Bendsdorp-Gewest VOF	638	0
	887	1.773

Het bedrag € 638 is de extra getroffen voorziening op de lening Bendsdorp-Gewest VOF, zie paragraaf 9.3.4 Leningen u/g.

10.2.6 Leefbaarheid (M1149)

Jaarrekening 2012 Dudok Wonen

BEDRIJFSLASTEN	2012	2011
Leefbaarheid		
Leefbaarheid	639	572
	639	572

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

10.2.7 Lasten servicecontracten (M1147)

BEDRIJFSLASTEN	2012	2011
Lasten servicecontracten		
Lasten servicecontracten	1.604	1.630
	1.604	1.630

10.2.8 Overige bedrijfslasten (M1148)

BEDRIJFSLASTEN	2012	2011
Overige bedrijfslasten		
Huisvestingskosten	379	394
Transportkosten	304	290
Communicatiekosten	265	369
Kantoorkosten	1.231	1.307
Algemene kosten	1.244	1.508
Overige personeelskosten	734	566
Directe bedrijfskosten	2.205	2.026
	6.362	6.460

10.3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (M1170)

NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	2012	2011
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-7.765	-3.450
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	-9.990	-27.495
- Niet-gerealiseerde verkoopopbrengst Kopen naar Wens	987	3.706
- Indexering	-1.751	255
- Herwaardering Eigendoms participaties	-570	-7.231
Waardeveranderingen Kopen naar Wens	-1.334	-3.270
	-19.089	-34.215

10.4. Financiële baten en lasten

10.4.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten (M1190)

FINANCIELE BATEN EN LASTEN	2012	2011
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Geactiveerde rente projecten in ontwikkeling	2.030	2.199
Rente te vorderen BWS subsidies	11	17
Rente op overige financiële vaste activa	433	572
Rente op uitgezette middelen	71	277
	2.545	3.065

10.4.2 Rentelasten en soortgelijke kosten (M1193)

FINANCIELE BATEN EN LASTEN	2012	2011
----------------------------	------	------

Jaarrekening 2012 Dudok Wonen



Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente langlopende schulden	12.549	12.839
Rente kortlopende schulden	13	1
	12.562	12.840

10.5. Belastingen (M1194)

Stichting Dudok Wonen vormt samen met Dudok Wonen B.V., Dudok Ontwikkeling B.V., Dudok Ontwikkeling Projecten B.V., Dudok Wonen Holding B.V., Dudok Wonen Beheer B.V. en Dudok Wonen Diensten B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting is in elk van de rechtspersonen opgenomen voor dat deel dat de desbetreffende rechtspersoon als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met voor de vennootschap geldende fiscale faciliteiten. Dudok Ontwikkeling Projecten 2 B.V. is voor de vennootschapsbelasting zelfstandig belastingplichtig. De Stichting is voornemens om hem per 2013 toe te voegen aan de fiscale eenheid. Daarnaast is de Gooise Woonstichting niet belastingplichtig en is Goois Wonen B.V. zelfstandig belastingplichtig.

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25% (2011: 25%). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2012 bedraagt € nihil (2011: € nihil).

BELASTINGEN	2012
Vennootschapsbelasting	
Actuele belasting	0
Latente belasting	-1.538
	-1.538

BELASTINGEN	2012
Berekening vennootschapsbelasting	
Resultaat voor vennootschapsbelasting	-8.229
Permanente en tijdelijke verschillen:	
Afschrijvingen	1.700
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.613
Verkoop bestaand bezit	-3.943
Onderhoudslasten (commercieel geactiveerd)	-5.365
Geactiveerde bouwrente	-1.526
Rentelasten	342
(Dis)agio leningen	-821
Overige	131
Belastbaar bedrag	902
Herinvesteringsreserve	-2.587
Compensabele verliezen	0
Belastbaar bedrag na verliescompensatie	-1.685

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

Na verliesverrekening resteert € 26,2 miljoen (2011: € 23,8 miljoen) als verrekenbaar verlies met toekomstige winsten.

11. Overige informatie

11.1. Werknemers



Jaarrekening 2012 Dudok Wonen



Per 31-12-2012 had de Stichting 103,1 (2011: 102,6) werknemers in dienst. Het aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Deze personeelsomvang is als volgt te verdelen naar verschillende personeelscategorieën:

Naast de werknemers in dienst had de Stichting per 31-12-2012 4,9 (2011: 4,6) aan ingehuurd personeel. Het aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

WERKNEMERS	31-12-2012	31-12-2011
Werknemers in dienst	103,1	102,6
Ingehuurd personeel	4,9	4,6

11.2. Bestuurders en commissarissen

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

BESTUURDERS EN COMMISSARISSSEN	2012	2011
Bezoldiging		
Bestuurders en voormalige bestuurders	189	191
Commissarissen en voormalige commissarissen	47	37
	236	228

De bezoldiging van de bestuurder omvat:

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

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

RAAD VAN COMMISSARISSSEN	2012	2011
Specificatie bezoldiging		
Mw. A.Y. Sanson (v.a. 15-06-2011)	12,9	6,3
Mw. T. Booi (t/m 30-06-2011)	0	4,8
Dhr. W.A.C. Fentener van Vlissingen	8,6	6,6
Mw. T.C. Lamers	8,6	6,6
Dhr. W.F.P. Weide	8,6	6,6
Dhr. R.W.M. Takken	8,0	6,1
	46,7	37,0

Jaarrekening 2012 Dudok Wonen

12. Enkelvoudige balans per 31 december 2012

(Bedragen x € 1.000, voor resultaatbestemming)

	ACTIVA	31-12-2012	31-12-2011
Ref.	VASTE ACTIVA		
M1102	Materiële vaste activa		
M11022	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.770	10.316
		7.770	10.316
M1104	Vastgoedbeleggingen		
M11020	Commercieel vastgoed in exploitatie	77.395	76.938
M11028	Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	600.968	613.067
M11024	Onroerende zaken – Kopen naar Wens	57.971	52.343
M11021	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	25.259	10.442
		761.593	752.790
M1103	Financiële vaste activa		
M11031	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	92.073	98.073
M11033	Andere deelnemingen	2	2
M11035	Latente belastingvordering(en)	13.982	12.891
M11036	Leningen u/g	587	712
M11038	Te vorderen BWS-subsidies	140	233
		106.782	111.911
		876.145	875.017
	VLOTTENDE ACTIVA		
M1110	Voorraden		
M11101	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	1.920	2.155
		1.920	2.155
M1111	Onderhanden projecten	315	0
M1112	Vorderingen		
M11120	Huurdebiteuren	228	215
M11122	Vorderingen op groepsmaatschappijen	10.927	7.142
M11126	Overige vorderingen	999	1.311
M11127	Overlopende activa	296	216
		12.450	8.884
M1114	Liquide middelen	12.340	11.192
		27.025	22.231
	TOTAAL	903.170	897.248

Jaarrekening 2012 Dudok Wonen

(Bedragen x € 1.000 voor resultaatbestemming)

	PASSIVA	31-12-2012	31-12-2011
Ref.	VERMOGEN LANG		
M1105	Eigen vermogen		
M11053	Overige reserves	544.240	577.290
M11054	Resultaat boekjaar	-17.420	-33.050
		526.820	544.240
M1107	Voorzieningen		
M11073	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	8.475
M11072	Voorziening latente belastingverplichtingen	4.524	4.972
M11070	Voorziening jubilea & pensioen	243	360
M11075	Voorziening deelnemingen	10.158	5.563
M11074	Overige voorzieningen	2.532	1.658
		17.457	21.028
M1108	Langlopende schulden		
M11080	Schulden/leningen overheid	0	342
M11081	Schulden/leningen kredietinstellingen	279.265	241.171
M11084	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken – Kopen naar Wens	37.569	33.242
M11083	Overige schulden	66	37
		316.900	274.792
		861.177	840.060
	VERMOGEN KORT		
M1116	Kortlopende schulden		
M1111	Onderhanden projecten	0	22
M11160	Schulden aan kredietinstellingen	2.790	32.065
M11162	Schulden aan leveranciers	2.004	2.071
M11163	Schulden aan groepsmaatschappijen	19.675	15.964
M11164	Belastingen en premies sociale verzekeringen	200	215
M11165	Schulden ter zake van pensioenen	12	2
M11167	Overige schulden	10.470	27
M11168	Overlopende passiva	6.842	6.822
		41.993	57.188
	TOTAAL	903.170	897.248

Jaarrekening 2012 Dudok Wonen

13. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2012

(Bedragen x € 1.000)

		2012	2011
Ref.	BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
M1180	Huuropbrengsten	37.040	35.842
M1181	Opbrengsten servicecontracten	1.598	1.628
M1183	Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	4.846	5.673
M1185	Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	1.386	711
M1186	Overige bedrijfsopbrengsten	3.139	2.266
	Som van de bedrijfsopbrengsten	48.009	46.120
	BEDRIJFSLASTEN		
M1143	Afschrijving op materiële vaste activa	2.942	3.247
M1140	Lonen en salarissen	7.177	6.237
M1141	Sociale lasten	826	732
M1142	Pensioenlasten	1.088	1.041
M1146	Onderhoudslasten	6.256	5.497
M1149	Leefbaarheid	622	568
M1147	Lasten servicecontracten	1.598	1.628
M1148	Overige bedrijfslasten	6.046	6.267
	Som van de bedrijfslasten	26.555	25.217
	BEDRIJFSRESULTAAT	21.454	20.903
M1170	NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	-20.132	-41.834
	FINANCIELE BATEN EN LASTEN		
M1190	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.142	1.903
M1193	Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.827	-12.168
	Som van de financiële baten en lasten	-9.685	-10.265
	RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR DEELNEMINGEN	-8.363	-31.196
M1194	Belastingen	1.538	-7.499
M1195	Resultaat deelnemingen	-10.595	5.645
	RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	-17.420	-33.050

14. Toelichting op de enkelvoudige balans

14.1. Algemeen

14.1.1 Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 5.3 in de geconsolideerde jaarrekening. Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de op pagina 11 tot en met 30 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

14.2. Vastgoedbeleggingen (M1104)

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

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

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2012	31-12-2011
Commercieel vastgoed in exploitatie		
Boekwaarde per 1 januari	76.938	66.034
Mutaties		
- Investerings	1.419	467
- Desinvesteringen	-6.607	-3.709
- Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-176	0

- Overboeking gereedgekomen activa ontwikkeling	2.870	5.186
- Overboeking sociaal vastgoed - commercieel vastgoed	-596	8.473
- Aankopen en overig	595	0
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	2.952	487
Totaal mutaties	457	10.904
Boekwaarde per 31 december	77.395	76.938
Commercieel vastgoed in exploitatie (aantal)		
Aantal per 1 januari	1.058	976
Toe- of afname	41	82
Aantal per 31 december	1.099	1.058

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2012	31-12-2011
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging		
Boekwaarde per 1 januari	613.067	634.402
Mutaties		
- Investerings	3.946	1.292
- Desinvesteringen	-7.991	-14.450
- Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-8.807	-5.418
- Overboeking gereedgekomen activa ontwikkeling	9.433	5.467
- Overboeking sociaal vastgoed - commercieel vastgoed	596	-8.473
- Aankopen en overig	2.813	3.701
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-12.089	-3.454
Totaal mutaties	-12.099	-21.335
Boekwaarde per 31 december	600.968	613.067
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging (aantal)		

Jaarrekening 2012 Dudok Wonen



Aantal per 1 januari	6.150	6.235
Toe- of afname	37	-85
Aantal per 31 december	6.187	6.150

14.3. Financiële vaste activa (M1103)

14.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen (M11031)

Het verloop van de post deelnemingen gedurende 2012 is als volgt:

FINANCIELE VASTE ACTIVA	31-12-2012	31-12-2011
Deelnemingen		
Dudok Wonen B.V.		
Beginwaarde per 1 januari	98.062	96.463
- Resultaat	-5.999	1.599
- Kapitaalstorting	0	0
Eindwaarde per 31 december	92.063	98.062
Dudok Wonen Holding B.V.		
Beginwaarde per 1 januari	11	-26.351
- Resultaat	-1	2
- Kapitaalstorting	0	26.360
Eindwaarde per 31 december	10	11
Dudok Ontwikkeling B.V.		
Beginwaarde per 1 januari	-5.563	-9.607
- Resultaat	-4.595	4.044
- Kapitaalstorting	0	0
Eindwaarde per 31 december	-10.158	-5.563

- Voorziening deelneming	10.158	5.563
Eindwaarde per 31 december na voorziening	0	0
TOTAAL	92.073	98.073

14.4. Vorderingen (M1112)

14.4.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen (M11122)

VORDERINGEN	31-12-2012	31-12-2011
Groepsmaatschappijen		
Rekeningcourant Dudok Wonen Beheer B.V.	2	0
Rekeningcourant Dudok Ontwikkeling B.V.	5.927	3.387
Rekeningcourant Dudok Ontwikkeling Projecten B.V.	4.997	3.755
	10.927	7.142

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

14.5. Eigen vermogen (M1105)

14.5.1 Overige reserves (M11053)

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

EIGEN VERMOGEN	31-12-2012
Overige reserves	
Beginwaarde per 1 januari	577.290
- Resultaat voorgaand boekjaar	-33.050
Eindwaarde per 31 december	544.240



Jaarrekening 2012 Dudok Wonen



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

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

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

14.5.3 Verschil eigen vermogen

EIGEN VERMOGEN	31-12-2012	31-12-2011
Vershil eigen vermogen		
Eigen vermogen volgens enkelvoudige jaarrekening	526.820	544.240
- Bij: voorzienig lening Dudok Wonen B.V. - Gooise Woonstichting	8.552	0
- Bij: eigen vermogen Gooise Woonstichting	-8.552	-10.729
Eigen vermogen volgens geconsolideerde jaarrekening	526.820	533.511

14.5.4 Verschil jaarresultaat

EIGEN VERMOGEN	2012	2011
Vershil jaarresultaat		
Resultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	-17.420	-33.050
- Bij: voorzienig lening Dudok Wonen B.V. - Gooise Woonstichting	8.552	0
Resultaat Gooise Woonstichting	2.177	1.078
Resultaat volgens geconsolideerde jaarrekening	-6.691	-31.972

14.6. Voorzieningen (M1107)

14.6.1 Voorziening deelnemingen (M11075)

VOORZIENINGEN	31-12-2012	31-12-2011
Voorziening deelnemingen		
Dudok Ontwikkeling B.V.		
Beginwaarde per 1 januari	5.563	9.607
- Mutatie	4.595	-4.044
Eindwaarde per 31 december	10.158	5.563

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

14.7. Kortlopende schulden (M1116)

14.7.1 Schulden aan groepsmaatschappijen (M11163)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2012	31-12-2011
Schulden aan groepsmaatschappijen		
Rekeningcourant Dudok Wonen B.V.	19.659	15.964
Rekeningcourant Dudok Ontwikkeling Projecten 2 B.V.	17	0
	19.675	15.964

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

14.8. Accountantshonoraria

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



Jaarrekening 2012 Dudok Wonen

HONORARIA VAN DE ACCOUNTANT	2012	2011
Uitsplitsing:		
Onderzoek van de jaarrekening	83	64
Andere controleopdrachten	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0
Andere niet controlediensten	0	10
	83	74

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

14.9. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

14.9.1 Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Per 31 december 2012 heeft Stichting Dudok Wonen een obligo uitstaan van € 9,7 miljoen (2011: € 10,6 miljoen) uit hoofde van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekte borgstellingen. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale risicovermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft onderzoek uitgevoerd naar de liquiditeitsrisico's samenhangend met door woningcorporaties gehouden derivatenportefeuilles. Bij een aantal corporaties is vastgesteld dat zij niet beschikken over voldoende buffers om margin calls als gevolg van een eventuele rentedaling op te kunnen vangen. Onzeker is thans of dit risico zal leiden tot aanspraken op het Waarborgfonds Sociale

Woningbouw en hierdoor het obligo opeisbaar kan worden.

14.9.2 Afgeleide financiële instrumenten

De Stichting heeft de volgende afgeleide financiële instrumenten:

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

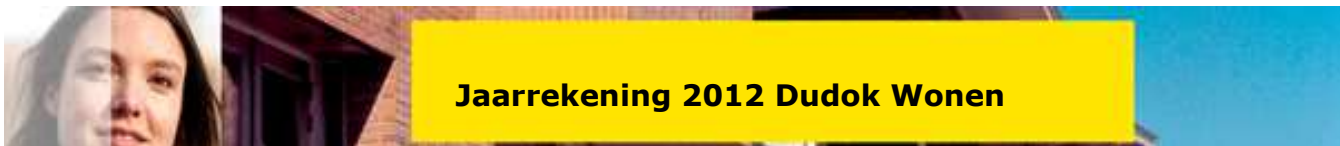
Renteswaps

Swap nr.	Tege npar tij	Bedrag lening	Rentepercentage		Start-datum	Eind-datum	Hedge	Markt-waarde
			Variabel	Vast				
1.	ING	15.000	3mnd Euribor	4,15	3-7-2006	3-7-2017	15.000	-2.610
2.	ING	20.000	3mnd Euribor	4,195	3-7-2006	2-7-2018	20.000	-4.004
3.	ING	25.000	3mnd Euribor	4,52	30-11-2007	30-11-2027	25.000	-8.454
4.	BNG	25.000	3mnd Euribor	2,58	31-3-2010	31-3-2060	25.000	-1.842
		85.000					85.000	-16.910

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

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

Uitgaande van de huidige gegevens en de huidige marktomstandigheden zou een cash collateral moeten worden gestort onder de BNG swap bij



een rentedaling van 50 basispunten (er wordt dan een renteniveau van 2,08 % bereikt voor de 50-jaars rente). In dat geval moet dan € 1 miljoen gestort worden bij de BNG.

Op grond van de door het ministerie van BZK gepubliceerde beleidsregels inzake het gebruik van financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting is Dudok Wonen vanaf 1 oktober 2012 verplicht een liquiditeitsbuffer aan te houden die van voldoende omvang is om aan de uit de derivatenportefeuille voortvloeiende liquiditeitsverplichting (marginverplichting) te kunnen voldoen ten gevolge van een daling van de vaste rente in de markt met 2%-punt te kunnen voldoen.

Op grond van dit vereiste en op basis van de opgave door de betreffende bank, werd de benodigde liquiditeitsbuffer berekend op € 12,8 miljoen. Dit bedrag is gerapporteerd aan het CFV in het kader van de stresstest met peildatum 31 december 2012. Op deze datum noteerde de 50-jaars rente 2,39%.

Bij swap nummer 4 is in de algemene voorwaarden opgenomen dat indien de waarde van de dekking op enig moment lager wordt dan de verplichtingen de bank in overleg treedt om het tekort aan dekking op te heffen. In 2012 heeft Dudok Wonen geen nieuwe afgeleide financiële instrumenten aangetrokken. Evenmin zijn wijzigingen aangebracht in de bestaande overeenkomsten.

Per de ultimo van 2012 is geen cash collateral opgevraagd door de BNG.

Toezicht belemmerende bepalingen:

In haar brief van 28 september 2012 heeft het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) Dudok Wonen verzocht te onderzoeken of en in hoeverre sprake was van toezicht belemmerende bepalingen in bestaande derivatenovereenkomsten zoals bedoeld in art. 10 van de beleidsregels gebruik financiële derivaten

door toegelaten instellingen volkshuisvesting. De bij het inwerking treden van de beleidsregels reeds bestaande derivaten mogen gehandhaafd blijven, voor zover daar geen sprake is van toezicht belemmerende bepalingen. Dudok Wonen heeft op 18 oktober 2012 het CFV per brief geïnformeerd over het mogelijk bestaan van een toezicht belemmerende bepaling bij de derivatenovereenkomsten met de ING Bank. Het betreft de Algemene Voorwaarden waarnaar in de derivatenovereenkomst wordt verwezen. Dudok Wonen heeft het CFV verzocht dit (mogelijke) probleem op landelijk niveau met de bankinstellingen te bespreken. Op 27 maart 2013 heeft het CFV op haar website gemeld, dat vanuit het ministerie van BZK geen centrale aanpak zal komen gericht op het doorhalen van toezicht belemmerende bepalingen in derivatenovereenkomsten. Naar aanleiding van deze mededeling is Dudok Wonen voornemens Aedes te verzoeken een regierol hierin te nemen.

Extended leningen

Ultimo 2012 heeft de toegelaten instelling voor € 25 miljoen aan zogeheten extended leningen. Zie voor toelichting van de extended leningen hetgeen hiervoor onder de langlopende schulden is opgenomen. Naar de aard van de leningovereenkomst is sprake van een in het leningcontract besloten geschreven derivaat (swaption).

14.9.3 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, aankoop van woningen en herstructurering van woningen tot een bedrag van € 22 miljoen.

14.9.4 Contractonderhoudsverplichtingen

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

- Liftonderhoud
- CV/WW onderhoud

Jaarrekening 2012 Dudok Wonen



- Onderhoud aan brandmeldinstallaties
- Onderhoud aan mechanische ventilatie
- Centrale deuropeners

Alle verplichtingen zijn 1-jarig. De totale verplichting voor 2013 wordt gecijferd op € 916.

14.9.5 Verplichtingen Verenigingen van Eigenaren

De Verenigingen van Eigenaren (VvE) zijn zelfstandige juridische entiteiten en beschikken elk over een reservefonds of onderhoudsvoorziening. Het totaal van de reservefondsen van deze VvE's bedraagt ultimo 2012 € 4.979 tegen € 4.637 ultimo 2011. Op basis van de eigendomsverhouding bedraagt het aandeel van Dudok Wonen in deze reservefondsen € 3.890 ultimo 2012 tegen € 3.618 ultimo 2011.

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

Voor de reeds opgerichte en in de planning opgenomen op te richten Verenigingen van Eigenaren zullen de uit te keren bruidschatten voor de komende jaren circa € 2,9 miljoen bedragen.

14.9.6 Leaseverplichtingen

De Stichting is met Athlon Car Lease te Nieuwegein leaseverplichtingen aangegaan voor een grootdeel van haar wagenpark. De verplichting voor 2013 bedraagt € 113. De restant contractuele verplichting bedraagt over de periode 2013-2016 circa € 124 (totaal € 237).

Daarnaast maakt de Stichting gebruik van Business Lease. De verplichting voor 2013 bedraagt € 13. De restant contractuele verplichting bedraagt over de periode 2013-2016 circa € 43 (totaal € 56).

14.9.7 Aansprakelijkheidsverplichtingen

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

14.9.8 Terugkooprecht verkochte woningen

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

TERUGKOOPRECHT VERKOCHTE WONINGEN		
Verkoopproduct	Aantal 2012	Aantal 2011
Koop Goedkoop	587	495
Kopen naar Wens	376	358
	963	853

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

14.9.9 Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

De Stichting vormt met de groepsmaatschappijen zoals opgenomen in het organisatieschema (pagina 15) een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en voor de omzetbelasting, behalve de in 2012 opgerichte besloten vennootschap Dudok Ontwikkeling Projecten 2. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.



15. Toelichting op de enkelvoudige balans

15.1. Resultaat deelnemingen (M1195)

RESULTAAT DEELNEMINGEN	2012	2011
Resultaat deelnemingen		
Dudok Wonen B.V.	-5.999	1.599
Dudok Wonen Holding B.V.	-1	2
Dudok Ontwikkeling B.V.	-4.595	4.044
	-10.595	5.645

Voor nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 14.3.1.

Hilversum, 7 juni 2013
Stichting Dudok Wonen

Directeur-bestuurder,

De Raad van Commissarissen

Dudok Wonen
Larenseweg 30
Hilversum

16. Overige Gegevens

16.1. Voorstel resultaatbestemming

Voorstel resultaatbestemming is om het resultaat ter grootte van negatief € 17,4 miljoen ten laste van de overige reserves van de Stichting te brengen.

16.2. Gebeurtenissen na balansdatum

Het voorgenomen beleid van het huidige kabinet richt zich voor wat betreft de toegelaten instellingen op het een verhuurderheffing en verruiming van het huurbeleid. Het regeringsbeleid was op balansdatum nog onderdeel van wetsvorming. Op 13 februari 2013 is het Woonakkoord tussen kabinet en een aantal oppositiepartijen gesloten. Op 16 maart 2013 heeft de Eerste Kamer ingestemd met de verruiming van het huurbeleid voor de jaren 2013 en 2014. Het wetsvoorstel inzake de verhuurderheffing is op dit moment nog niet gereed. De verhuurdersheffing voor de toegelaten instelling zou voor de jaren 2013-2017 totaal circa € 18,5 miljoen kunnen bedragen op grond van de huidige kennis van de wetsontwikkeling, zijnde het Woonakkoord d.d. februari 2013.

Het inkomensafhankelijke huurbeleid leidt naar verwachting tot additionele huurbaten over de periode 2013 tot en met 2017 van € 10 miljoen. Daarnaast houdt de toegelaten instelling over de jaren 2013 tot en met 2017 rekening met € 4,1 miljoen aan heffing inzake saneringssteun.

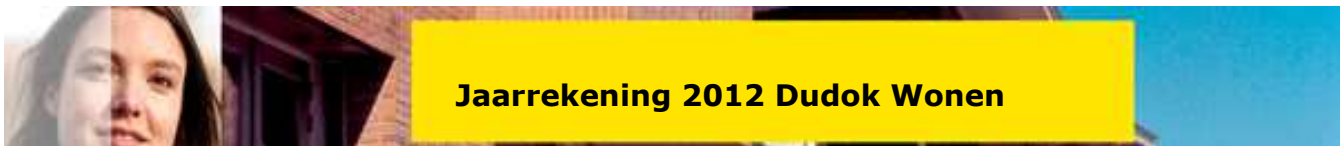
Indien deze voornemens daadwerkelijk in wetgeving worden verankerd dan heeft dit belangrijke invloed op de financiële positie van toegelaten instelling.

16.3. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2012 van Stichting Dudok Wonen te



Hilversum gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2012 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2012 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

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

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de

accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

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

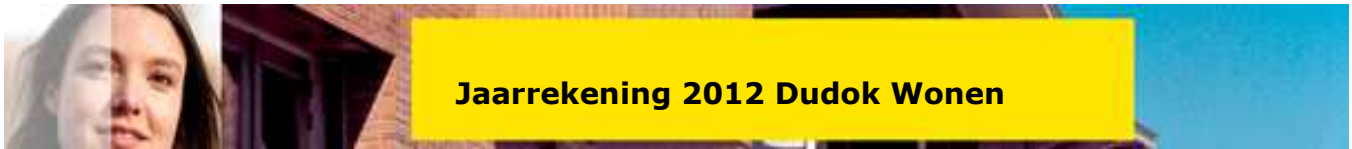
Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Dudok Wonen per 31 december 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b van het Besluit beheer sociale-huursector, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het



Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Amstelveen, 7 juni 2013

KPMG ACCOUNTANTS N.V.

S. Haringa RA