



verkorte jaarrekening 2013

werken aan betaalbaar en zelfstandig wonen

WOONinc.

1. GECONSOLIDEERDE KENGETALLEN

Kengetallen (geconsolideerd)	2013	2012	2011	2010	2009
1. Gegevens verhuureenheden in exploitatie					
Woningen en woongebouwen	8.150	7.257	7.308	7.237	6.926
Parkeergelegenheden	1.647	1.544	1.546	1.366	1.344
Bedrijfsruimten	108	104	104	104	104
Overige verhuureenheden	112	115	111	105	105
Totaal ongewogen verhuureenheden	10.017	9.020	9.069	8.812	8.479
Totaal gewogen verhuureenheden conform berekening Centraal Fonds	8.699	7.789	7.833	7.721	7.407
2. Aantal mutaties in het woningbezit verhuur					
Opgeleverde woningen	94	6	137	360	191
Gekocht	877	0	0	1	1
Verkocht bestaande huurwoningen	78	57	66	45	30
Gesloopt	0	0	0	5	6
3. Aantal mutaties in het woningbezit koop					
Voorraad per 1-1	30	30	93	106	44
Opgeleverde woningen	2	8	0	0	169
Verkocht opgeleverde nieuwbouw koopwoningen	4	8	4	11	81
Omzetting koop naar huur	0	0	59	2	26
Voorraad per 31-12	28	30	30	93	106
4. Kwaliteit/woning					
Uitgaven niet-planmatig onderhoud (€)	286	346	445	369	363
Uitgaven periodiek onderhoud (€)	215	258	226	198	166
Uitgaven planmatig onderhoud (€)	341	501	572	543	358
Activering onderhoud (€)	558	797	210	713	518
Totaal uitgaven onderhoud (€)	1.400	1.902	1.454	1.824	1.405
5. Het verhuren van woningen					
Gemiddelde netto huur/maand (€)	447	463	445	440	424
Gemiddelde huurverhoging per 1 juli (%)	3,6	2,3	1,3	1,2	2,5
Huurachterstand in %	0,9	0,9	0,9	0,8	1,0
Huurderving als gevolg van leegstand in %	1,1	0,9	1,1	0,8	3,6
6. Financiële continuïteit *					
Solvabiliteit (%)	34,7	30,8	27,3	28,2	28,0
Liquiditeit (%)	0,2	0,2	0,3	0,4	0,5
Interest coverage (%)	1,6	1,7	1,6	1,7	1,6
Debt service coverage (%)	1,1	1,1	1,1	1,2	1,1
Loan to value (%)	62,4	64,7	69,1	65,6	66,3
Rente langlopende schulden (%)	3,9	4,1	4,2	4,2	4,4
Operationele cashflow/woning (€)	1.403	1.735	1.463	1.754	1.483
7. Balans en winst- en verliesrekening/woning *					
Eigen vermogen (€)	34.408	29.599	24.742	26.141	25.336
Totaal bedrijfsopbrengsten (€)	6.623	6.878	6.797	7.369	7.023
Totaal bedrijfslasten (excl afschr en ov.waardever.) (€)	2.909	3.168	3.361	3.636	3.525
Renteresultaat (€)	1.177	1.825	1.624	1.626	2.100
Jaarresultaat (€)	2.974	-226	204	385	313
* De jaren 2013 t/m 2011 zijn geconsolideerde bedragen en voor zover van toepassing nieuwe RJ 645. De jaren 2010 en eerder betreffen enkelvoudige bedragen. en voor zover van toepassing oude RJ 645.					

2. GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA	31-12-2013	31-12-2012
000 VASTE ACTIVA		
020 Materiële vaste activa		
021 Sociaal vastgoed in exploitatie	666.343	558.436
022 Soc. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	54.088	55.697
023 Onr. en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.533	6.805
	726.964	620.938
025 Vastgoedbeleggingen		
026 Commercieel vastgoed in exploitatie	67.888	61.776
026 Commercieel Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
	67.888	61.776
030 Financiële vaste activa		
032 Te vorderen BWS-subsidie	14	87
033 Deelnemingen	1.995	2.126
035 Overig	2.381	2.451
	4.390	4.664
100 VLOTTENDE ACTIVA		
110 Vastgoed bestemd voor verkoop	4.690	5.106
111 Onderhanden projecten	143	163
	4.833	5.269
120 Vorderingen		
121 Huurdebiteuren	754	539
122 Gemeenten	36	80
123 Overige vorderingen	2.052	1.818
124 Overlopende activa	352	1.416
	3.194	3.853
130 Liquide middelen	1.561	1.123
Totaal Generaal	808.830	697.623

3. GECONSOLIDEERDE W&V-REKENING

Winst- en verliesrekening 2013 geconsolideerd (x € 1.000)	2013	2012
700 BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
710 Huren	47.327	42.707
720 Vergoedingen	4.165	4.127
740 Winst op verkopen	-275	-16
750 Geactiveerde productie voor het eigen bedrijf	1.006	1.507
760 Overige bedrijfsopbrengsten	1.751	1.588
Totaal	53.974	49.913
800 BEDRIJFSLASTEN		
810 Afschrijving vaste activa	22.297	23.790
820 Overige waardeveranderingen materiële vaste en vlottende activa	-17.995	6.785
830 Lonen en salarissen	3.718	4.092
840 Sociale lasten	304	329
850 Pensioenlasten	719	760
860 Kosten onderhoud	6.861	8.020
870 Overige bedrijfslasten	12.106	9.791
Totaal	28.010	53.567
880 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.570	-3.096
890 Vrijval herwaarderingsreserve	18.632	16.118
BEDRIJFSRESULTAAT	42.026	9.368
waardeverandering financiële activa:		
910 Rentebaten	659	3.951
940 Rentelasten	-18.469	-18.418
950 RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSVOERING	24.216	-5.100
970 Resultaat uit deelneming	16	3.449
RESULTAAT VOOR BELASTING	24.232	-1.650
980 Vennootschapsbelasting	7	7
RESULTAAT NA BELASTING	24.239	-1.643

4. TOELICHTING JAARREKENING

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling in de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

Wooninc. heeft de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 26, eerste lid, van het Besluit Beheer Sociale Huursector. Dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Verder zijn de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2012) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 23 mei 2014.

Herwaardering en belastinglatenties

De herwaardering van het sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel, als gevolg van waardering tegen actuele waarde leidt niet tot een hogere commerciële boekwaarde dan de fiscale boekwaarde. Bovendien ligt de fiscale boekwaarde onder de afschrijfbare (WOZ) bodemwaarde. De fiscale boekwaarde gaat pas teniet indien in de toekomst eerst bij sloop de bouwbestemming zou komen te vervallen. Gezien de lange looptijd van het actief en de onzekerheid dat bij sloop in de toekomst de bouwbestemming vervalt, tendeert de actieve belastinglatentie over het verschil tussen de (geherwaardeerde) boekwaarde in de jaarrekening en de fiscale boekwaarde contant gemaakt derhalve naar nihil. Om die reden is bij deze herwaardering geen rekening gehouden met de invloed van latente belastingen op het vermogen en resultaat.

Oordelen en schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het bestuur zich 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 belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen en de waardeverminderingen. 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 de toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

In 2012 heeft - mede als onderdeel van de nieuwe richtlijnen voor de jaarverslaggeving - een wijziging plaatsgevonden in de verwerking van investeringen in woningverbetering en de hiermee samenhangende levensduurverlengingen in de bedrijfswaaredeberekening. In plaats van het verwerken van de woningverbeteringen in de komende 10 jaar en de hiermee samenhangende levensduurverlengingen zijn de verbeteringen slechts voor de komende 2 jaar ingerekend. Levensduren van complexen waarvan geen verbetering meer ingerekend werd zijn als gevolg hiervan verkort met 25 jaar. Hieraan gekoppeld is dat grootonderhoudsingrepen in het 25e en 40e jaar eveneens niet ingerekend zijn. Het gevolg van de correctie op de methode is dat in tegenstelling tot 2012 het verkorten van de levensduren slechts toegepast wordt indien de totale levensduren hoger lagen dan de oorspronkelijke levensduren. Daartegenover staat dat grootonderhoudsingrepen in het 25e en 40e jaar ingerekend worden.

Indien de schattingsmethode van de levensduren en het groot onderhoud op deze wijze in 2012 zouden zijn verwerkt dan zou de waarde van het woningbezit en het eigen vermogen ultimo 2012 per saldo € 13,4 miljoen hoger zijn. De gewijzigde gecorrigeerde methodiek is in 2013 prospectief verwerkt.

Lijst van kapitaalbelangen

Volledig geconsolideerde groepsmaatschappijen

- Wooninc. Holding B.V. Eindhoven:100%-deelneming
- Wooninc. Producten en Diensten B.V. te Eindhoven:100%-deelneming
- Wooninc. Beheer Deelnemingen B.V. te Eindhoven:100%-deelneming
- Wooninc. Lichtrijk B.V. te Eindhoven:100%-deelneming
- Wooninc. Participaties B.V. te Eindhoven:100%-deelneming
- Wooninc. Exploitatie B.V. te Eindhoven:100%-deelneming
- Wooninc. Projectontwikkeling B.V. te Eindhoven:100%-deelneming

Overige deelnemingen

- Lichtrijk Beheer B.V. te Eindhoven: 30%-deelneming
- VOF Centrumplan Leende 33 1/3%-deelneming
- 17 Verenigingen van Eigenaren waarvan 16 met een meerderheidsbelang voor Stichting Wooninc. en een geschatte cumulatieve algemene reserve (bestemd voor onderhoud) van € 4,0 miljoen.

De VOF Centrumplan Leende en Lichtrijk Beheer B.V. worden niet geconsolideerd gezien het minderheidsbelang en gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde. Vanwege de beperkte omvang van de VvE's en de late vaststelling van de jaarrekeningen van de VvE's is de consolidatie van deze groepsmaatschappijen op basis van artikel 407, lid 1 BW2 achterwege gebleven.

Consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening worden opgenomen de financiële gegevens van de vennootschap en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin beslissende zeggenschap wordt uitgeoefend. Hierbij worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten die direct kunnen worden uitgeoefend. De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop beslissende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van beslissende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen van waardering en resultaatbepaling vastgesteld.

Jaarresultaat

Het exploitatieresultaat uit gewone bedrijfsvoering bedraagt € 30,6 miljoen positief en is daarmee € 3,6 miljoen hoger dan het voorgaande jaar. Hogere huuropbrengsten door de jaarlijkse huurverhoging en de overname van het bezit in Oirschot van Stichting Laurentius en bezuiniging op beheerkosten en onderhoud zijn de belangrijkste redenen. Het jaarresultaat over 2013 is circa € 24,4 miljoen positief. Dit is circa € 26,0 miljoen hoger dan het behaalde resultaat in 2012. Dit is naast de hiervoor genoemde redenen van de toename van het exploitatieresultaat met name het gevolg van de gewijzigde uitgangspunten in 2013 in de waardering van het vastgoed.

Jaarresultaat	2013	2012
Bedrijfsopbrengsten	54.249	49.929
Bedrijfslasten	23.700	22.992
Exploitatieresultaat	30.549	26.937
Resultaat onroerendgoedportefeuille	11.484	-17.569
Financieringsresultaat	-17.810	-14.467
Resultaat deelnemingen	16	3.456
Jaarresultaat	24.239	-1.643

Het resultaat op de onroerendgoedportefeuille is als volgt samengesteld:

Resultaat onroerendgoedportefeuille	2013	2012
Verkoopopbrengst (€)	7.879	6.797
Afschrijvingskosten	-11.819	-14.485
Afwaardering onrendabele investeringen	-782	-14.068
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie (via WV)	18.776	7.283
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen in exploitatie	-2.570	-3.096
Resultaat	11.484	-17.569

Ondanks stagnatie van de woningmarkt is het voorgenomen aantal verkopen bestaande huurwoningen (60) ruim behaald met 78 verkochte woningen, 6 parkeerplaatsen en 1 bedrijfsruimte (2012: 58). Daarnaast zijn 16 koopwoningen verkocht (Hoog Geldrop, 't Linnen en Kastanjehof) (in 2012: 3 nieuwbouwwoningen verkocht).

De afschrijvingskosten zijn in 2013 lager dan in 2012 omdat in 2013 de schatting van de economische levensduur verlengd is. Gebleken is dat de in 2012 toegepaste levensduurverkortingen als gevolg van de nieuwe verslaggevingsvoorschriften te conservatief waren ingerekend.

In 2013 heeft wederom een beoordeling van de waardering van de grondposities plaatsgevonden. Als gevolg hiervan is een bedrag van per saldo € 2,3 miljoen afgeboekt. Enerzijds door een daling van de gemeentelijke grondprijs en anderzijds door wijziging in het programma van koop naar huur. Daarnaast is per saldo € 2,0 miljoen aan onrendabele toppen op projecten teruggenomen ten gunste van het resultaat. Als gevolg van aanpassing van de parameters bij de bedrijfswaarde is een bedrag van € 18,8 miljoen aan in het verleden verantwoorde onrendabele toppen teruggenomen ten gunste van het resultaat. Voor een nadere toelichting hieromtrent wordt verwezen naar de toelichting op de post materiële vaste activa in de jaarrekening.

Daarnaast vindt er in 2013 een afwaardering plaats van het commercieel vastgoed van circa € 2,6 miljoen op basis van taxaties. Een uitgebreidere specificatie is opgenomen in de toelichting op de jaarrekening onder de vastgoedbeleggingen.

Het financieringsresultaat is in 2013 circa € 3,4 miljoen lager dan in 2012 door toename van de leningenportefeuille in verband met (vooral) de overname van bezit van Laurentius per 1 juli 2013 (juridische overdracht, geëffectueerd per 9 oktober 2013). Ook wordt er vanaf 2013 alleen nog maar rente toegerekend aan projecten waarover een investeringsbesluit is genomen. Daartegenover staat een daling van de gemiddelde rente met 0,2%.

Het resultaat deelnemingen is lager dan in 2012 omdat in 2012 een (eenmalige) baat is verantwoord als gevolg van de terugname van de afwaardering van de leningenportefeuille in NEM Eindhoven BV. De overige activiteiten in de deelnemingen zijn evenals in 2012 beperkt.

Wooninc.

Winston Churchillaan 87
5623 PE EINDHOVEN

Postbus 1234
5602 BE EINDHOVEN

www.wooninc.nl

Inschrijving Kamer van Koophandel onder nummer 17007288

Op 28 oktober 1919 als Toegelaten instelling geregistreerd onder nummer L 1519

mei 2014