



verkorte jaarrekening 2014

werken aan betaalbaar en zelfstandig wonen

WOONinc.



1. GECONSOLIDEERDE KENGETALLEN

Kengetallen (geconsolideerd)	2014	2013	2012	2011	2010	2009
1. Gegevens verhuureenheden in exploitatie						
Woningen en woongebouwen	8.115	8.150	7.257	7.308	7.237	6.926
Parkeergelegenheden	1.721	1.647	1.544	1.546	1.366	1.344
Bedrijfsruimten	106	108	104	104	104	104
Overige verhuureenheden	112	112	115	111	105	105
Totaal ongewogen verhuureenheden	10.054	10.017	9.020	9.069	8.812	8.479
Totaal gewogen verhuureenheden conform berekening Centraal Fonds	8.612	8.699	7.789	7.833	7.721	7.407
2. Aantal mutaties in het woningbezit verhuur						
Opgeleverde woningen	68	94	6	137	360	191
Gekocht	0	877	0	0	1	1
Verkocht bestaande huurwoningen	107	78	57	66	45	30
Gesloopt	0	0	0	0	5	6
3. Aantal mutaties in het woningbezit koop						
Voorraad per 1-1	28	30	30	93	106	44
Opgeleverde woningen	16	2	8	0	0	169
Verkocht opgeleverde nieuwbouw koopwoningen	17	4	8	4	11	81
Omzetting koop naar huur	0	0	0	59	2	26
Voorraad per 31-12	27	28	30	30	93	106
4. Kwaliteit/woning						
Uitgaven niet-planmatig onderhoud (€)	404	286	346	445	369	363
Uitgaven periodiek onderhoud (€)	239	215	258	226	198	166
Uitgaven planmatig onderhoud (€)	420	341	501	572	543	358
Activering onderhoud (€)	582	558	797	210	713	518
Totaal uitgaven onderhoud (€)	1.646	1.155	1.902	1.454	1.824	1.405
5. Het verhuren van woningen						
Gemiddelde netto huur/maand (€)	496	474	463	445	440	424
Gemiddelde huurverhoging per 1 juli (%)	3,0	3,6	2,3	1,3	1,2	2,5
Huurachterstand in %	1,4	0,9	0,9	0,9	0,8	1,0
Huurderfing als gevolg van leegstand in %	1,5	1,1	0,9	1,1	0,8	3,6
6. Financiële continuïteit *						
Solvabiliteit (%)	38,2	34,7	30,8	27,3	28,2	28,0
Liquiditeit (%)	0,3	0,2	0,2	0,3	0,4	0,5
Interest coverage (%)	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,6
Debt service coverage (%)	1,07	1,05	1,14	1,07	1,16	1,10
Loan to value (%)	60,0	62,4	64,7	69,1	65,6	66,3
Rente langlopende schulden (%)	3,8	3,9	4,1	4,2	4,2	4,4
Operationele cashflow/woning (€)	1.461	1.402	1.735	1.463	1.754	1.483
7. Balans en winst- en verliesrekening/woning *						
Eigen vermogen (€)	39.096	34.408	29.599	24.742	26.141	25.336
Totaal bedrijfsopbrengsten (€)	7.070	6.623	6.878	6.797	7.369	7.023
Totaal bedrijfslasten (excl afschr en ov.waardeer.) (€)	3.851	2.909	3.168	3.361	3.636	3.525
Renteresultaat (€)	1.683	1.177	1.825	1.624	1.626	2.100
Jaarresultaat (€)	1.129	2.974	-226	204	385	313
* De jaren 2011/m 2014 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

Geconsolideerde balans voor resultaatverwerking per 31 december 2014 (x € 1.000)		
ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013
000 VASTE ACTIVA		
020 Materiële vaste activa		
021 Sociaal vastgoed in exploitatie	694.371	666.343
022 Soc. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	44.518	54.088
023 Onr. en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.283	6.533
	745.172	726.964
025 Vastgoedbeleggingen		
026 Commercieel vastgoed in exploitatie	66.440	67.888
026 Commercieel Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
	66.440	67.888
030 Financiële vaste activa		
032 Te vorderen BWS-subsidie	18	14
033 Deelnemingen	2.053	1.995
035 Overig	4.940	2.381
	7.011	4.390
100 VLOTTENDE ACTIVA		
110 Vastgoed bestemd voor verkoop	4.513	4.690
111 Onderhanden projecten	-113	143
	4.400	4.833
120 Vorderingen		
121 Huurdebiteuren	865	754
122 Gemeenten	44	36
123 Overige vorderingen	906	2.052
124 Overlopende activa	589	352
	2.404	3.194
130 Liquide middelen	4.565	1.561
Totaal Generaal	829.991	808.830

3. GECONSOLIDEERDE W&V-REKENING

Winst- en verliesrekening 2014 geconsolideerd (x € 1.000)	2014	2013
700 BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
710 Huren	51.804	47.327
720 Vergoedingen	4.655	4.165
740 Winst op verkopen	-1.737	-275
750 Geactiveerde productie voor het eigen bedrijf	1.070	1.006
760 Overige bedrijfsopbrengsten	1.579	1.751
Totaal	57.373	53.974
800 BEDRIJFSLASTEN		
810 Afschrijving vaste activa	25.673	22.297
820 Overige waardeveranderingen materiële vaste en vlottende activa	-921	-17.995
830 Lonen en salarissen	3.872	3.718
840 Sociale lasten	298	304
850 Pensioenlasten	704	719
860 Kosten onderhoud	8.629	6.861
870 Overige bedrijfslasten	17.750	12.106
Totaal	56.005	28.010
880 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.442	-2.570
890 Vrijval herwaarderingsreserve	22.715	18.632
BEDRIJFSRESULTAAT	22.640	42.026
waardeverandering financiële activa:		
910 Rentebaten	523	659
940 Rentelasten	-18.962	-18.469
950 RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSVOERING	4.201	24.216
970 Resultaat uit deelneming	19	16
RESULTAAT VOOR BELASTING	4.220	24.232
980 Venootschapsbelasting	4.940	7
RESULTAAT NA BELASTING	9.160	24.239

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 17 juni 2015.

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 afschrijfbaar (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, tendert 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 met uitzondering van de woningen die verkocht zullen worden binnen vijf jaar.

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.

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

- 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 wordt 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 bedraagt € 32,8 miljoen positief en is daarmee € 2,3 miljoen hoger dan het voorgaande jaar. Een belangrijke reden daarvoor is een positief resultaat door de reguliere huurverhoging en doordat in 2014 het bezit van Oirschot een heel jaar in exploitatie is en de baat als gevolg van het vormen van een fiscale latentie. Hiertegenover staat het effect van de verhuurdersheffing die in 2014 flink is toegenomen ten opzichte van 2013. Het jaarresultaat is over 2014 circa € 9,2 miljoen positief. Ten opzichte van 2013 een daling van circa € 15 miljoen die vooral naast de hiervoor genoemde redenen verklaard wordt door de lagere waardecorrectie op het sociaal vastgoed en daarnaast door de lagere toerekening van rente door een lager investeringsniveau.

jaarresultaat (x € 1.000)	2014	2013
bedrijfsopbrengsten	59.110	54.249
bedrijfslasten	26.314	23.700
exploitatieresultaat	32.796	30.549
resultaat onroerendgoedportefeuille	-5.215	11.484
financieringsresultaat	-18.439	-17.810
resultaat deelnemingen	19	16
jaarresultaat	9.160	24.239

Het resultaat op de onroerendgoedportefeuille is als volgt samengesteld:

resultaat onroerendgoedportefeuille (x € 1.000)	2014	2013
verkoopopbrengsten	7.729	7.879
afschrijvingskosten	-12.173	-11.819
afwaardering onrendabele investeringen	-5.122	-782
vrijval herwaarderingsreserve als gevolg van herclassificatie	842	0
waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie (via WV)	4.853	18.776
waardeveranderingen vastgoedbeleggingen in exploitatie	-1.442	-2.570
resultaat	-5.313	11.485

Ondanks stagnatie van de woningmarkt is het voorgenomen aantal verkopen bestaande huurwoningen (60) ruim behaald met 107 verkochte woningen alsook 22 parkeerplaatsen en één bedrijfsruimte. Daarnaast zijn 10 nieuwbouwwoningen verkocht (Kastanjehof en Brabantia; in 2013 16).

De afschrijvingskosten zijn in 2014 beperkt hoger dan in 2013. In 2014 heeft afwaardering van enkele projecten in ontwikkeling plaatsgevonden als gevolg van de effecten van investeringsbesluiten voor een bedrag van € 5,1 miljoen. Als gevolg van aanpassing van de parameters bij de bedrijfswaarde (met name onderhoud en beheer) is een bedrag van € 6 miljoen aan in het verleden verantwoorde onrendabele toppen teruggenomen ten gunste van het resultaat. Het commercieel vastgoed is circa € 1,4 miljoen lager gewaardeerd na actualisatie van de taxatie.

Het financieringsresultaat is in 2014 circa € 0,6 miljoen lager, doordat voor een heel jaar rente wordt betaald over het bezit uit Oirschot dat in oktober 2013 is verworven. Verder is er minder rente toegerekend aan projecten waarover een investeringsbesluit is genomen door het lagere investeringsvolume. Daartegenover staat een daling van de gemiddelde rente met 0,1%.

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

Juni 2015