

11.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2008

Na resultaatbestemming

Bedragen x € 1.000

	31-12-2008	31-12-2007
	€	€
ACTIVA		
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
1 Onroerende en roerende zaken in exploitatie	274.183	268.295
2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.327	759
3 Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	6.912	6.503
4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.560	1.840
Zaken ten dienste van de exploitatie in ontwikkeling	84	14
	<u>291.066</u>	<u>277.411</u>
Financiële vaste activa		
5 Te vorderen BWS-subsidies	1.186	1.976
6 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	359	7
Deelnemingen in Breedband Eindhoven B.V.	57	0
7 Vorderingen op deelnemingen	681	372
8 Overige vorderingen	0	57
	<u>2.282</u>	<u>2.412</u>
	<u>293.349</u>	<u>279.823</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
9 Voorraden	9.858	0
10 Onderhanden werk	1.337	0
Vorderingen		
11 Huurdebiteuren	313	324
12 Overheid	578	545
13 Groepsmaatschappijen	100	84
14 Belastingen en premies sociale verzekeringen	532	0
15 Overige vorderingen en overlopende activa	626	1.442
	<u>2.149</u>	<u>2.395</u>
16 Liquide middelen	13.049	8.737
	<u>26.393</u>	<u>11.132</u>
TOTAAL	<u><u>319.743</u></u>	<u><u>290.955</u></u>

Bedragen x € 1.000

PASSIVA

31-12-2008 31-12-2007
€ €

EIGEN VERMOGEN

17	Overige reserves	97.689	111.629
		<u>97.689</u>	<u>111.629</u>

VOORZIENINGEN

18	Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en renovaties	41.897	15.435
19	Overige voorzieningen	1.108	1.300
		<u>43.005</u>	<u>16.735</u>

LANGLOPENDE SCHULDEN

20	Leningen overheid	22.215	23.082
21	Leningen kredietinstellingen	137.702	130.210
22	Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	8.320	759
23	Waarborgsommen	21	28
		<u>168.258</u>	<u>154.079</u>

KORTLOPENDE SCHULDEN

24	Schulden aan kredietinstellingen	3.427	1.785
25	Schulden aan leveranciers	3.222	2.934
26	Belastingen en premies sociale verzekering	474	480
27	Aangegane verplichtingen inzake onroerende en roerende zaken	0	34
28	Overige schulden en overlopende passiva	3.668	3.279
		<u>10.791</u>	<u>8.512</u>

TOTAAL

319.743 **290.956**

11.2 WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2008

Bedragen x € 1.000

	Boekjaar 2008	Boekjaar 2007
	€	€
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
29 Huren	34.000	33.866
30 Vergoedingen	125	68
31 Overheidsbijdragen	0	5
32 Verkoop onroerende zaken	268	832
33 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	1.960	1.409
34 Overige bedrijfsopbrengsten	838	589
Totaal bedrijfsopbrengsten	37.191	36.769
BEDRIJFSLASTEN		
35 Afschrijvingen op materiële vaste activa	433	427
36 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	32.403	1.442
37 Lonen en salarissen	3.455	3.351
38 Sociale lasten	421	345
39 Pensioenlasten	668	579
40 Lasten onderhoud	9.879	7.894
41 Overige bedrijfslasten	7.474	6.398
Totaal bedrijfslasten	54.733	20.436
BEDRIJFSRESULTAAT	-17.542	16.333
FINANCIELE BATEN EN LASTEN		
42 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.875	256
43 Opbrengsten financiële vaste activa	235	163
44 Rentelasten en soortgelijke lasten	-8.516	-7.942
	-6.406	-7.523
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	-23.948	8.810
45 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-1.164	-68
46 Resultaat deelnemingen	4	-4
	-1.160	-72
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	-25.108	8.738
47 Mutatie actuele waarde	11.168	-177
RESULTAAT NA BELASTING	-13.940	8.562

11.3 KASSTROOMOVERZICHT (bedragen x € 1.000)

Kasstroom uit operationele activiteiten	2008	2007
<i>Saldo bedrijfsopbrengsten - bedrijfslasten</i>	-17.542	16.333
Aanpassingen voor:		
* Afschrijvingen	433	427
* Dotatie aan voorziening onrendabele investeringen	32.403	1.392
* vpb-last	-1.164	-68
Totaal aanpassingen	<u>31.672</u>	<u>1.751</u>
* Verandering in werkkapitaal		
- mutatie voorraden	-11.195	0
- mutatie vorderingen	245	285
- mutatie kortlopende schulden	<u>2.281</u>	<u>-954</u>
	-8.669	-669
* Mutatie overige voorzieningen	-192	583
* Overige niet gespecificeerd	19	
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>	22.830	1.665
Ontvangen rente	2.110	419
Betaalde rente	-8.516	-7.946
	-6.406	-7.527
	<u>16.424</u>	<u>-5.862</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	-1.118	10.471
 Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investeringen in materiële vaste activa	-21.260	-12.163
Af reeds onder voorraden verantwoord	11.195	
Desinvesteringen in materiële vaste activa	8.564	1.588
Kosten van projecten welke niet doorgaan	186	
Afname immateriële vaste activa		
Afname financiële vaste activa	<u>130</u>	<u>293</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.185	-10.282
 Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden	13.551	10.000
Aflossingen langlopende schulden	-6.926	-1.785
Mutatie waarborgsommen	<u>-7</u>	<u>-11</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.618	8.204
Mutatie liquide middelen	4.312	8.394
 Beginstand liquide middelen	8.737	343
Mutatie liquide middelen	4.312	8.394
 Eindstand liquide middelen	<u>13.049</u>	<u>8.737</u>

11.4 TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST-EN-VERLIESREKENING

De jaarrekening betreft Stichting Woonmaatschappij Domein welke is gevestigd te Eindhoven, Boschdijk 7-13 en werkzaam is op het terrein van de sociale huisvesting.

11.4.1. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN VAN BEPALING VAN HET RESULTAAT

INTEGRALE VPB-PLICHT

Toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn met ingang van 1 januari 2008 integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Bij aanvang van deze belastingplicht dient Domein een fiscale openingsbalans op te maken waarvoor specifieke fiscale waarderingsregels gelden. Voor het verschil tussen de waardering op de fiscale balans (fiscale boekwaarde) en de waardering op de commerciële balans (commerciële boekwaarde) dient Domein een belastinglatentie te vormen indien en voor zover er sprake is van verrekenbare tijdelijke verschillen. Een actieve belastinglatentie moet worden gevormd in het geval dat de commerciële waardering van een actief post lager is dan de fiscale waardering of van een passiefpost hoger is dan de fiscale waardering, een passieve latentie in het omgekeerde geval. De actieve latentie dient te worden gevormd tot het bedrag waarvan het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Ten tijde van het opmaken van de jaarrekening 2007 bestond er geen inzicht in de regels met betrekking tot waardering op de fiscale openingbalans en bestond evenmin duidelijkheid over de waarschijnlijkheid en de hoogte van beschikbare fiscale winsten. Dientengevolge zijn in de jaarrekening 2007 geen belastinglatenties gevormd betrekking hebbend op de integrale belastingplicht vanaf 1 januari 2008.

Recentelijk zijn de fiscale waarderingsregels bekend geworden en zijn daarmee tevens de hoogte en waardering van te vormen belastinglatenties met terugwerkende kracht naar 1 januari 2008 duidelijk geworden. Door Domein zijn de op 1 januari 2008 te waarden belastinglatenties en de mutaties gedurende 2008 in de belastinglatenties via het resultaat 2008 verantwoord.

In de toelichting op de post belastingen (ref. 45) is een uitsplitsing van het effect per 1 januari 2008 en de mutaties in 2008 opgenomen.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De waardering van de activa in exploitatie en het resultaat op verkopen vinden plaats op basis van actuele waarde. De waardering van de overige activa en passiva en de bepaling van het overige resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs (historische kosten). Voor zover niet anders vermeld, zijn de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde. De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voorzover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verliezen en risico's die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Woningcorporaties moeten jaarlijks een jaarverslag en een jaarrekening opstellen. Hierbij dient Boek 2 titel 9 BW en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ) als uitgangspunt te worden gebruikt. Bovendien is in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ) een specifieke richtlijn voor woningcorporaties, getiteld RJ 645 Toegelaten instellingen Volkshuisvesting opgenomen. Daarnaast zijn de bepalingen in het Besluit Beheer Sociale Huursector van toepassing voor de inrichting van het jaarverslag en de jaarrekening.

In 2005 heeft Domein twee B.V.'s opgericht; Domein Holding B.V. en Domein Lichtrijk B.V. en participeert Domein samen met drie andere partners in Lichtrijk Beheer B.V. Het aandeel in Lichtrijk Beheer B.V. is in 2008 teruggebracht van 20% naar 10%. Als gevolg van de deelneming presenteert Domein een geconsolideerde jaarrekening waarin de activa, passiva en resultaten van Domein Holding B.V. en Domein Lichtrijk B.V. zijn opgenomen.

Op de deelneming in Lichtrijk Beheer B.V. bestaat geen invloed van betekenis zodat deze deelneming tegen kostprijs wordt gewaardeerd.

Schattingen

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

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van voorgaand jaar.

Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Onroerende en roerende zaken in exploitatie

De woningcomplexen met de daarbij behorende installaties (liften, cv-installaties, warmwater- toestellen), de garages, parkeerplaatsen en bedrijfsruimtes zijn gewaardeerd tegen de actuele waarde gebaseerd op bedrijfswaarde. Deze wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatie-opbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

Bedrijfswaardeberekening

De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

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. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2008 intern geformaliseerde meerjaren begroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig 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.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille en beleggingen. De rentabiliteitswaardecorrectie betreft het verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen en beleggingen en de waardering van deze posten op de balans.

Onroerende en roerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht kent worden aangemerkt als financieringsconstructie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

Dit betreffen complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, dan wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten. Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

Met betrekking tot zogeheten gecombineerde projecten wordt het aandeel van de koopwoningen verantwoord onder de post onderhanden projecten, het aandeel huurwoningen wordt verantwoord onder de onroerende en roerende zaken in ontwikkeling. Voor wat betreft het onrendabele deel van het gecombineerde project wordt bij het aangaan van de verplichting het onrendabele deel verminderd met het verwachte verkoopresultaat in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa. Bij oplevering van het totale project wordt het verkoopresultaat zowel verantwoord onder de post verkoop onroerende zaken als onder de post overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa. Daarmee wordt de economische realiteit van de transactie het best zichtbaar gemaakt.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn bepaald volgens het annuïtaire systeem/lineaire systeem.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Te vorderen BWS subsidies

De uit hoofde van het Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS) te vorderen subsidies worden voor het bedrag van de toegekende subsidie geactiveerd, onder aftrek van de ontvangen termijnen en vermeerderd met rente. In 2008 zijn enkele toekomstige verplichtingen afgekocht. De vorderingen zijn afgeboekt en rentevergoedingen zijn in de exploitatie verantwoord.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen waar invloed van betekenis op het zakelijk en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde van de deelneming. Deze waarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Stichting Woonmaatschappij Domein.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat, een lagere waarde.

Overige vorderingen

De vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige vorderingen worden opgenomen tegen nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

VOORRADEN

Onderhanden projecten bestemd voor de verkoop worden gewaardeerd op voortgebrachte opbrengstwaarde verminderd met de gerealiseerde winst (percentage of completion methode). De percentage of completion methode kenmerkt zich door winstneming gedurende voortgang van het project. In de voorbereidingsfase van gemengde bouwprojecten is het nog niet mogelijk om de winst hierop op verantwoorde wijze te bepalen en gebeurt de winstneming vanaf start bouw. Indien van toepassing, worden onder "onderhanden projecten" de saldi (investeringen minus ontvangen termijnen minus de op dat moment gerealiseerde winst) van de onderhanden werken van de koopcomplexen opgenomen.

VORDERINGEN EN LIQUIDE MIDDELEN

De vorderingen worden opgenomen tegen nominale waarde onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling. De voorziening voor huurdebiteuren is bepaald op basis van het debiteurensaldo van de vertrokken huurders vermeerderd met het debiteurensaldo van huurders die onder een WSNP regeling (Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen) zijn gesteld.

VOORZIENINGEN

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

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en renovaties

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 bedrijfswaarde.

Overige voorzieningen

De voorziening subsidie VROM inzake bloemenbuurt is verstrekt onder bepaalde voorwaarden. Pas bij oplevering is te bepalen of aan die voorwaarden is voldaan en of de subsidie al dan niet terugbetaald dient te worden.

De voorziening huurdering Zanderij is gevormd uit de vergoeding die Tradinova heeft betaald bij het beëindigen van de samenwerkingsovereenkomst. De huurdering wegens leegstand van de woningen in het complex Zanderij die nog verkocht gaan worden, wordt jaarlijks ten laste van deze voorziening

De voorziening Volkshuisvestingsfonds Son en Breugel is ontstaan door de verkoop van de zendmachtiging en van de infrastructuurvergunningen, welke eigendom waren van de gemeente, alsmede van de aandelen van de kabeltelevisie Son en Breugel B.V., die voor 70% eigendom waren van Stichting Woonmaatschappij Domein en voor 30% eigendom van de gemeente. Deze voorziening is bestemd voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen en woonwagens in de gemeente Son en Breugel.

Voorziening pensioenen

De pensioenregeling (SPW) betreft een toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegd-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling.

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 activa en verplichtingen en hun belastinggrondslag, en ook wanneer er sprake is van voorwaartse verrekenbare verliescompensatie. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voorzover reeds bij wet vastgesteld.

Latente belastingvorderingen en –verplichtingen binnen dezelfde fiscale eenheid worden alleen gesaldeerd indien Domein daartoe een afdwingbaar recht heeft en het voornemen heeft om op nettobasis 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 gewaardeerd op basis van de contante waarde.

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

LANGLOPENDE SCHULDEN

De aangetrokken leningen van overheid en kredietinstellingen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. De schulden hebben een resterende looptijd van meer dan één jaar. De leningen worden afgelost op basis van annuïteiten, dynamische kostprijsmethode of op het eind van de contractduur (fixe). De aflossingsverplichtingen voor 2009 zijn onder de kortlopende schulden opgenomen.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

KORTLOPENDE SCHULDEN

De kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde en hebben een verwachte looptijd van maximaal één jaar.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. De bedrijfsopbrengsten worden verantwoord in het jaar dat zij gerealiseerd zijn. De bedrijfslasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

Het kasstroomoverzicht is volgens de indirecte methode opgesteld.

HUREN

De corporatie stelt zelf de huren van de woningen bij ingebruikname vast. Domein volgt bij de jaarlijkse huuraanpassing de door de overheid gestelde grenzen. Daarnaast past Domein huurharmonisatie bij mutatie toe bij woningen die gezien het kwaliteitsniveau voor een te lage huurprijs worden verhuurd. De in de winst- en verliesrekening opgenomen post "bedrijfsopbrengsten huren" is na aftrek van de huurderwing.

VERGOEDINGEN

Onder vergoedingen worden de bedragen opgenomen die de huurders, naast de netto huurprijs, verschuldigd zijn voor leveringen en diensten en onder aftrek van gedeerde vergoedingen en kosten.

OVERHEIDSBIJDRAGEN

De overheidsbijdragen omvatten de bijdragen die voortkomen uit de jaarlijkse BWS-bijdragen en de huurverlagingstoelagen.

VERKOOP ONROERENDE ZAKEN

De post verkopen onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten. Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden worden niet verantwoord als verkoopopbrengst daar de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de bewoner. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de post Langlopende schulden, terugkoopverplichting VOV woningen en wordt jaarlijks met inachtnaam van de contractvoorwaarden gewaardeerd.

OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN/GEACTIVEERDE PRODUCTIE TBV HET EIGEN BEDRIJF

Hieronder zijn onder andere verantwoord de aan derden doorberekende kosten voor administratie en onderhoud, opbrengst zendmasten en opbrengsten vanuit op projecten geactiveerde kosten.

AFSCHRIJVINGEN

Onder deze post worden alleen de afschrijvingen op de activa ten dienste van de exploitatie verantwoord. Deze afschrijvingen zijn gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de materiële vaste activa. Afschrijvingen vinden plaats volgens het annuïtaire en lineaire systeem, zoals toegelicht bij het onderdeel "Materiële vaste activa".

OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN MATERIËLE VASTE ACTIVA

Onder deze post is de dotatie aan de voorziening voor besloten onrendabele toppen van herstructurering, nieuwbouw, renovaties en aankopen onroerende zaken in het kader van strategisch voorraadbeheer verantwoord. Bij gecombineerde bouwprojecten worden de resultaten van de onderhavige projecten gesaldeerd.

LONEN, SALARISSEN EN SOCIALE LASTEN

Deze posten betreffen de salariskosten, de sociale premies en de pensioenpremies, welke op grond van de arbeidsvoorwaarden worden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

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. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

OVERIGE BEDRIJFSLASTEN

Hieronder zijn naast de huisvesting en overige personeelskosten ook de algemene kosten zoals belastingen, verzekeringen bestuur- en advieskosten opgenomen.

RENTEBATEN

De rentebaten betreffen de toegerekende opbrengsten op beleggingen, vorderingen, liquide middelen en rente tijdens de bouw.

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

OPBRENGSTEN FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Onder deze post worden verantwoord de rente op BWS-subsidies en de rente van leningen u/g.

WAARDEVERANDERINGEN FINANCIËLE VASTE ACTIVA

De deelnemingen worden gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde. De waardering van de deelneming wordt aangepast aan de wijzigingen in het eigen vermogen van de deelneming rekening houdend met de omvang van het kapitaalbelang.

RENTELASTEN

Onder de rentelasten zijn de verschuldigde rentelasten verantwoord inzake kort- en langlopende schulden.

BELASTINGEN

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

Deze last is in de resultatenrekening opgenomen.

Het Belastingplan 2008 is sinds 1 januari 2008 van kracht. Corporaties zijn sindsdien integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting (vpb). Aedes en de Belastingdienst hebben het overleg over de interpretatie en toepassing van de vennootschapsbelastingplicht waarmee corporaties sinds 1 januari 2008 te maken hebben afgerond. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO2). In VSO2 zijn met name afspraken gemaakt over de fiscale openingsbalans, projectontwikkeling, verkoop onder voorwaarden en de overgang vanuit VSO1.

Domein zal waarschijnlijk VSO2 gaan ondertekenen.

BELANGRIJKE INSCHATTINGEN TEN AANZIEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De uitgangspunten van de reële waarde zijn deels afhankelijk van de interne beleidsvoornemens van Domein. Deze beleidsvoornemens komen ondermeer tot uitdrukking in het strategisch voorraadbeheer waarbij eigen keuzes worden gemaakt ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur, kwaliteits- en huurniveaus. Voor zover mogelijk hanteert Domein binnen de sector gangbare uitgangspunten.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Domein een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2006 tot en met 2008 door de fiscus zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- De waardebepaling van de ontwikkelrechten;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten.

Dientengevolge kan de fiscale last over 2008 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan.

11.4.2 TOELICHTING OP DE BALANS

VASTE ACTIVA

	31-12-2008	31-12-2007
	x 1.000 €	x 1.000 €
<u>MATERIËLE VASTE ACTIVA</u>		
1 <u>Onroerende en roerende goederen in exploitatie</u>		
Woningen en woongebouwen in exploitatie	253.082	242.813
Te verkopen op korte termijn	0	1.148
Onroerende goederen niet zijnde woningen	21.101	24.335
	<u>274.183</u>	<u>268.295</u>
2 <u>Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</u>	8.327	759
3 <u>Woningen en woongebouwen in ontwikkeling</u>	6.912	6.503
4 <u>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</u>		
Kantoorgebouw	749	867
Automatisering	597	737
Inventaris	212	227
Vervoermiddelen	3	8
In ontwikkeling	84	14
	<u>1.644</u>	<u>1.854</u>
TOTAAL MATERIËLE VASTE ACTIVA	<u>291.066</u>	<u>277.411</u>

Het verloop van de onroerende en roerende zaken in 2008 is twee pagina's verder onder "Actuele waarde" toegelicht.

De waardestijging van de onroerende zaken onder voorwaarden is gebaseerd op de gemiddelde waarde ontwikkeling volgens NVM in deze regio.

De post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie in ontwikkeling heeft voornamelijk betrekking op het bouwen van de websiteversie voor de woonruimte verdeling.

Het verloop van de materiële vaste activa is als volgt:

	1. Materiele vaste activa in exploitatie	2. Onroer- rende zaken verkocht onder voorwaar- den	3. Onroer- rende en roerende zaken in ontwik- keling	4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
	x 1.000 €	x 1.000 €	x 1.000 €	x 1.000 €
Aanschafwaarde			20.498	3.933
Waardeveranderingen			-13.995	
Afschrijvingen				-2.079
<u>Bedrijfswaarde/Boekwaarde</u> <u>per 1 januari 2008</u>	268.295	759	6.503	1.854
Mutaties 2008				
Toevoeging Koopgarant		7.568		
Aan- en verkopen	-3.520			
Investerings boekjaar			20.957	246
Af: Overboeking onrendabele inv. ten laste van voorziening			-5.927	-
Af: Afschrijvingen boekjaar			-	-456
Overboekingen nieuwbouw	3.241		-3.241	
Overboekingen naar resultaat			-185	
Overboekingen renovatie			-	
Sloop t.l.v Activa in ontwikkeling			-	
Correcties	-341			
Totaal mutaties	-620	7.568	11.604	-210
Aanschafwaarde			38.029	4.179
Waardeveranderingen	6.508		-19.922	
Afschrijvingen				-2.535
Koopwoningen naar voorraad			-9.858	
Koopwoningen onderhanden werk			-1.337	
<u>Bedrijfswaarde/Boekwaarde</u> <u>per 31 december 2008</u>	274.183	8.327	6.912	1.644

1 **Actuele waarde**

De bedrijfswaarde van het woningbezit per 31 december 2008 bedraagt € 274 miljoen inclusief De bedrijfswaarde wordt complexgewijs bepaald als het saldo van de contante waarde van de Woningen die per balansdatum zijn verkocht, maar nog niet zijn geleverd worden gewaardeerd tegen directe opbrengstwaarde in plaats van (indirecte) exploitatiewaarde.

Bij de berekening van de bedrijfswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Omschrijving	Jaarrekening 2008	Jaarrekening 2007
ALGEMEEN		
Disconteringsvoet	6% medionumerando	6% medionumerando
Rente externe financiering	5%	5,5%
Inflatie	(2008: 2,5%) Jaar 1: 1,5% conform CPB feb 09 Daarna 2,25%	(2007: 1,6%) Jaar 1: 2% Daarna 2,25%
Indexering lasten		
- Kosten onderhoud	Inflatie + 1%	Inflatie + 1%
- Overige lasten	Inflatie	Inflatie
Levensduren	- Standaard 50 jaar - Sloop conform plannen - Haalbaarheidsonderzoeken en renovaties tot verwacht moment van ingreep - Overige eenheden min 10 jaar	- Standaard 50 jaar - Sloop conform plannen - Haalbaarheidsonderzoeken en renovaties tot verwacht moment van ingreep - Overige eenheden min 10 jaar
Activa in ontwikkeling	AIO conform administratie	AIO conform administratie
Restant grondwaarde	Aanschafprijs van de grond, oplevering na 1-1-2007 50% van normatieve waarde van de grond conform het ondernemingsplan	Aanschafprijs van de grond, oplevering na 1-1-2007 50% van de aanschafprijs van de grond
INVESTERINGEN		
Renovaties	Niet ingerekend, voor de onrendabele toppen wordt een voorziening gevormd	Niet ingerekend, voor de onrendabele toppen wordt een voorziening gevormd De renovaties zijn in de beginstand aangepast conform de uitgangspunten van 2007
Investerings bij mutatie (SVB)	Nvt	Nvt
Individuele woningverbetering	Nvt Is kostendekkend	Nvt Is kostendekkend
Opplussen	Norm voor won/ww € 20 (geen opbrengsten)	Norm voor won/ww € 19,50 (geen opbrengsten)
Leefbaarheid	Norm won/ww € 100 (geen opbrengsten)	Norm won/ww € 73 (geen opbrengsten)
OPBRENGSTEN		
Huurinkomsten	Actuele huurprijzen (per 31-12-2008)	Actuele huurprijzen (per 31-12-2007)
Huurverhoging	1 ^e jaar: 2,5% (inflatie 2008) 2 ^e jaar: 1,5% (inflatie 2009) verder inflatie 2,25%	1 ^e jaar: 1,6% (inflatie 2007) 2 ^e jaar: 2% (inflatie 2008) verder inflatie 2,25%
Huurderving	1,2%, voor Close to Home 25%	1,2%, voor Close to Home 25%
Huurharmonisatie	- mutatiegraad woningen 8% (gemiddeld 9,5%, harmonisatie betreft echter alleen woningen) - streefhuur conform opgaaf Strategie en Beleid	- mutatiegraad woningen 8% (gemiddeld 9,5%, harmonisatie betreft echter alleen woningen) - streefhuur conform opgaaf Strategie en Beleid

Omschrijving	Jaarrekening 2008	Jaarrekening 2007
KOSTEN		
- Planmatig onderhoud + norm miv 2018 De eerste 10 jaar conform de meerjarenbegroting voor Planmatig onderhoud, daarna de norm, gebaseerd op het gemiddelde in de eerste 10 jaar.	- laatste 5 jr geen kosten, m.u.v. schilderwerk: laatste 2 jaar geen kosten en CV wel alle jaren - Woningen MJR 10 jaar, vervolgens norm € 982 - Norm garages € 105 - Norm pp € 3 - Norm woonwagen/stpl. € 1.679 - Norm bedr € 924 - Norm contractonderhoud € 160 (won/bedr/ww) - garage en parkeerplaatsen € 0	- laatste 5 jr geen kosten - Won/ww MJR 10 jaar, vervolgens norm € 1.048 - Norm garages € 105 - Norm pp € 4 - Norm woonwagen/stpl. € 1.048 - Norm bedr € 1119 - Norm contractonderhoud € 141 (won/bedr/ww) - garage en parkeerplaatsen € 0
- Reparatieverzoeken	- Woningen: Norm goedkoop: € 73 Norm gemiddeld € 228 Norm duur € 415 Norm is exclusief WPK - Norm garage € 22 - Norm parkeerplaats € 7 - Norm Woonwagen/ standplaats € 726 - Norm bedrijfspand € 571	- Woningen: Norm goedkoop: € 70 Norm gemiddeld € 220 Norm duur € 400 Norm is exclusief WPK - Norm garage € 21 - Norm parkeerplaats € 7 - Norm Woonwagen/ standplaats € 700 - Norm bedrijfspand € 550
- Mutatieonderhoud	- Norm per woning per mutatie € 871 bij 8% - Norm Leegwaterstraat per mutatie € 744 bij 123% - Norm per garage per mutatie € 6,50 bij 11,3% - Norm per parkeerplaats per mutatie € 2,85 bij 20,8% - Norm per bedrijfsruimte per mutatie € 871 bij 17,5% - Norm per woonwagenlokatie per mutatie € 871 bij 20,9%	- Norm per woning per mutatie € 840 bij 8% - Norm Leegwaterstraat per mutatie € 717 bij 123% - Norm per garage per mutatie € 6,25 bij 11,3% - Norm per parkeerplaats per mutatie € 2,75 bij 20,8% - Norm per bedrijfsruimte per mutatie € 840 bij 17,5% - Norm per woonwagenlokatie per mutatie € 840 bij 20,9%
- Binnenpakketten bij mutatie	15-tal complexen 2 jaar conform begroting	15-tal complexen 2 jaar conform begroting
- WPK	Norm won/ww € 36,65 excl. complex 1-2-4-5-8-10-32-41 Totaalbedrag € 217.625 garage, parkeerplaats en bedrijf € 0	Norm won/ww € 31 excl. complex 1-2-4-5-8-10-32-41 Totaalbedrag € 183.000 garage, parkeerplaats en bedrijf € 0
- Vogelaar heffing	- Niet ingerekend in bedrijfswaarde	- Norm woning/ww/kamer € 50 Gedurende 10 jaar
- Organisatiekosten	- Norm voor won/bedr/ww € 1.111 - Norm voor garages € 185 - parkeerplaatsen € 0	- Norm voor won/bedr/ww € 1081 - Norm voor garages € 180 - parkeerplaatsen € 0
- Belastingen	- Gerealiseerde lasten 2008 + index	- Gerealiseerde lasten 2007 + index
- Verzekeringen	- Norm voor won/bedr/ww € 21,60 - Norm voor garages € 3,60 - parkeerplaatsen € 0	- Norm voor won/bedr/ww € 21 - Norm voor garages € 3,50 - parkeerplaatsen € 0
- Overige exploitatielasten	- Norm voor won/bedr/ww € 63,70 - Norm voor garages € 10,30 - parkeerplaatsen 0	- Norm voor won/bedr/ww € 62 - Norm voor garages € 10 - parkeerplaatsen 0

De rentabiliteitswaardecorrectie voor de bestaande voorraad wordt in zijn geheel bepaald en op het totaalsaldo van de bedrijfswaarde gecorrigeerd.

Als restant grondwaarde zijn bedragen volgens de volgende kengetallen opgenomen:

Productgroep		Grondcomponent	Restant grondwaarde in bedrijfswaarde
Appartementen	betaalbaar	€ 32.550	€ 16.275
	duur	€ 40.950	€ 20.475
Grondgebonden	betaalbaar	€ 42.000	€ 21.000
	duur	€ 45.925	€ 22.963

De waardering van onroerende en roerende zaken in exploitatie kan als volgt gespecificeerd worden.

Bedragen x € 1.000

Bedrijfswaarde per 1 januari 2008 inclusief rentabiliteitswaardecorrectie		268.295
Autonome ontwikkeling		
a.	Vrijval kasstromen	-16.881
b.	Effect een jaar opschuiven	<u>13.350</u>
	Subtotaal autonome ontwikkeling	-3.531
Vorraadmutaties		
c.	Verkoop	-3.541
d.	Aankoop	21
e.	Nieuwbouw	3.234
f.	Overige wijzigingen	-370
g.	Verbetering	<u>36</u>
	Subtotaal voorraadmutaties	-620
Overige wijzigingen		
h.	Wijziging verkoopopbrengsten	852
i.	Levensduur	3.626
j.	Huurstijging	-964
k.	Huurharmonisatie	2.686
l.	Wijziging inflatie	1.837
m.	Restwaarde	95
n.	Overig niet gespecificeerd	731
	Subtotaal niveauwijzigingen	8.863
Rentabiliteitswaardecorrectie		
o.	Autonome ontwikkeling	-885
p.	Wijzigingen in lopende leningen (conversies en vva's)	-2
q.	Nieuwe leningen	<u>2.062</u>
	Subtotaal rentabiliteitswaardecorrectie	1.176
	Mutatie actuele waarde	6.508
Bedrijfswaarde per 31 december 2008 incl. rentabiliteitswaardecorrectie		<u><u>274.183</u></u>
Wijzigingen in 2008:		
c.	Verkoop (€ 3,5 miljoen) betreft woningen waarvan het transport in 2008 heeft plaatsgevonden.	
e.	Nieuwbouw (€ 3,2 miljoen) betreft de woningen van het project 't Ven die in 2008 zijn opgeleverd.	
f.	Overige wijzigingen betreft met name een BTW-teruggave over de stichtingskosten van woningen die met BTW belast worden verhuurd.	
h.	Verkoopopbrengsten (€ 852) betreft 8 woningen waarvoor de koopovereenkomst in 2008 is gesloten maar het transport in 2009 plaatsvindt.	
i.	De toename als gevolg van wijziging van de levensduur (€ 3,6 miljoen) is voor ca € 2,3 miljoen het gevolg van langer ingerekende levensduur van de complexen Walewijnstraat en Mirachstraat. In 2007 was nog rekening gehouden met een ingrijpende renovatie en daardoor een korte levensduur tot het moment van renovatie. Er blijkt geen ingrijpende renovatie nodig te zijn en is nu een resterende levensduur van 15 jaar aangehouden. De overige toename is veroorzaakt door bij oudere complexen waar geen ingreep gepland staat de levensduur wederom voor 10 jaar in te rekenen.	
j.	De wijziging in huurstijging (-/- € 3,9 miljoen) is het gevolg van een andere huurverhoging in 2009 en 2010 (respectievelijk 2,5% en 1,5% tegenover 2,25% in de vorige berekening).	
k.	Met ingang van 2008 heeft Domein het huurprijsbeleid geactualiseerd. Dit leidt tot een toename van de bedrijfswaarde van € 2,7 miljoen die verantwoord is onder "huurharmonisatie".	
l.	Het inrekenen van 1% inflatie in 2009 (vorig jaar 2,25%) leidt tot een hogere bedrijfswaarde van € 1,8 miljoen.	

3 Woningen en woongebouwen in ontwikkeling

De post woningen en woongebouwen in ontwikkeling kan als volgt onderverdeeld worden:
Bedragen x € 1.000

<u>Project</u>	Stand per 01-01-08	Investerin gen en project- subsi-dies 2008	Over- boeking naar MVA in exploitatie/ resultaat	Ottrek- king aan voorzien- ing in 2008	Overboe- king naar voorraad/ OHW	Stand per 31-12-08
HIVA Terrein	829	600		-540		889
't Ven	213	3.678	-3.241	-650		0
Tonnaerstraat	511	1.456		776	-2.743	0
MF gebouw	0	27		-27		0
Heilighart straat	0	1.057		-461		595
Bloemenbuurt	0	2.535		2.989	-5.524	0
Zandstraat	0	40		-40		0
De Vloed	48	7		-55		0
Meerrijk	59	12	-71			0
Vredesplein e.o.	2511	607		-1.343	-1.775	0
Sonniuspark	59	6.656		-6.454	-261	0
Sancta Maria	445	407			-852	0
Marconiplein	11	6	-18			0
Seringenstraat	1151	60				1.210
Dijkstraten	99	69				168
Molenstraat Best	7	17				24
Schonberglaan	26	15			-41	0
Raadhuisstraat	411	22				433
Lidwinakerk Best	8	0	-8			0
Geraniumstraat	12	23				35
Oranjetip	21	2				23
Nieuwbouw Aarle	2	2				4
Batalaan	14	4	-18			0
Oirschotseweg	4	1	-5			0
Sonniuswijk	0	5	-5			0
Centrumplan Best	3	19				23
Breugel Noord	0	4				4
Gaskendonk 10	1	4				5
Terraweg	0	3				3
Hoofdstraat Best	0	0	0			0
Investerings in bestaand bezit	0	3.615		-122		3.493
Overige voorbereidingskn	58	3	-60			2
Totaal	6.503	20.957	-3.427	-5.927	-11.195	6.912

Overboeking naar MVA in exploitatie vindt plaats bij oplevering. Koopwoningen worden afzonderlijk verantwoord als Voorraad (indien nog niet verkocht) en Onderhanden werk (als ze op balansdatum wel verkocht zijn).

Bij combinatieprojecten (koop en huur) is het resultaat gesaldeerd berekend. Vandaar dat voor de koopwoningen het bruto geïnvesteerde bedrag is gecorrigeerd.

De onttrekking aan voorziening op projecten betreft onrendabele investeringen waarvoor in het verleden reeds een voorziening is getroffen.

Hierbij wordt tevens verwezen naar onderdeel 18: Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en renovaties.

Afschrijvingstermijnen

De afschrijvingen zijn bepaald op basis van de volgende levensduur (jaren):

4	<u>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</u>	<u>lineair</u>
	Inventarissen	10/5 jaar
	Automatiseringsapparatuur	3/5 jaar
	Verbouwing kantoorgebouw	8 jaar

Zekerheden

Voor de als zekerheid voor leningen verbonden materiële vaste activa wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

FINANCIELE VASTE ACTIVA

5	<u>Te vorderen BWS-subsidies</u>	2008	2007
		x 1.000 €	x 1.000 €

Het verloop van deze post is als volgt:

Stand per 1 januari	1.976	2.270
Mutaties in het boekjaar:		
- Rente	122	142
- Correctie rente voorgaande jaren	0	0
- Afkoopregeling	-476	0
- Ontvangen bijdragen	-436	-436
Stand per 31 december	1.186	1.976

Deelnemingen

31-12-2008	31-12-2007
x 1.000 €	x 1.000 €

De post deelnemingen bestaat per 31 december uit de volgende posten:

Deelnemingen in groepsmaatschappijen	359	7
Vorderingen op groepsmaatschappijen	681	372
Deelnemingen in Breedband Eindhoven B.V.	57	0
Overige vorderingen	0	57
	1.096	436

In 2005 is Domein Holding B.V. opgericht, die voor 100% dochter van Stichting Woonmaatschappij Domein is. Domein Holding B.V. is een houdstermaatschappij die voor 100% aandeelhoudster is van Domein Lichtrijk B.V.. Deze laatste was opgericht om de ontwikkeling en aanleg van een glasvezelnetwerk binnen het werkgebied van Domein te realiseren. In 2008 zijn de activiteiten van Domein Lichtrijk B.V. overgedragen aan de moeder. Domein Holding B.V. (voor 10%) is samen met 3 andere partijen 100% aandeelhouder in Lichtrijk Beheer BV.

6	<u>Deelnemingen in groepsmaatschappijen</u>	31-12-2008	31-12-2007
		x 1.000 €	x 1.000 €

Deelneming Domein Holding B.V.	359	7
--------------------------------	------------	----------

Deze post bestaat uit de volgende deelnemingen:

	Aandeel in het geplaat- ste kapitaal	Aandeel in het geplaatste kapitaal	Verkrijg- ings prijs deelneming	
Zetel	%	€	€	
Domein Holding B.V.	Eindhoven	100	18.000	18.000

Het verloop van deze post is als volgt:

	2008	2007
	x 1.000 €	x 1.000 €
Stand per 1 januari	7	11
Agio storting	348	0
Aandeel resultaat deelneming	4	-4
Stand per 31 december	359	7

7 Vorderingen op groepsmaatschappijen

Dit betreft een tweetal leningen u/g aan Domein Holding B.V.
Het verloop van deze post is als volgt:

	Stand per 1-1-2008 x 1.000 €	Verstrek- te lening x 1.000 €	Omzetting boekjaar x 1.000 €	Stand per 31-12-2008 x 1.000 €
Lening A u/g Domein Holding B.V.	112	0	0	112
Lening B u/g Domein Holding B.V.	255	0	0	255
Lening C u/g Domein Holding B.V.	5	0	0	5
Lening D u/g Domein Holding B.V.	0	450	0	450
Omzetting lening naar eigen vermogen	0	0	141	141-
	372	450	141	681

Lening A en B:

Deze leningen werden door Domein Holding B.V. via Domein Lichtrijk Beheer BV (in 2008 er tussenuit gehaald) doorgeleend aan Lichtrijk Beheer B.V. en waren bestemd voor de aankoop van een bestaand glasvezelnetwerk (MDF2) en om het glasvezelnetwerk in Tongelre te bekosten.

Over de leningen werd en over het restant wordt 4,2% rente in rekening gebracht.

In 2008 is besloten om bij Lichtrijk Beheer BV vreemd vermogen om te zetten in eigen vermogen.

Hierdoor is de som van deze 2 leningen verminderd met € 141k.

Lening C:

Over de lening is geen aflossingsverplichting overeengekomen. Er zijn geen zekerheden gesteld.

Over de lening wordt 4,2% rente in rekening gebracht.

Deze lening wordt door Domein Holding doorgeleend aan Lichtrijk Beheer B.V. en is bestemd voor de financiering van de advieskosten voor de herstructurering van NEME.

Lening D:

De lening is aangegaan op 3 september 2008 en heeft een looptijd tot 31 december 2010. Er zijn geen zekerheden gesteld.

Over de lening wordt 3 maandseuribor (per ultimo van elk jaar) + 100 pnt in rekening gebracht.

Deze lening wordt door Domein Holding B.V. doorgeleend aan Lichtrijk Beheer B.V. en is bestemd om NEME in staat te stellen de aanleg van het glasvezelnetwerk in Woensel Oost te bekosten.

8 Overige vorderingen

Dit betreft een verstrekte lening aan Breedband Eindhoven B.V.
Het verloop van deze post is als volgt:

	Stand per 1-1-2008 x 1.000 €	Verstrekt e lening x 1.000 €	Omzetting boekjaar x 1.000 €	Stand per 31-12- 2008 x 1.000 €
Lening u/g Breedband Eindhoven B.V.	57	0	57	0
	57	0	57	0

Lening u/g Breedband Eindhoven B.V.:

Aan deze lening lag geen overeenkomst ten grondslag. Er waren geen zekerheden gesteld.

Deze lening is in 2008 omgezet in aandelenkapitaal.

9 Voorraden

De post voorraden is als volgt gespecificeerd:

	2008 x 1.000 €	2007 x 1.000 €
Stand per 1 januari	0	0
Bestede kosten projecten (voor verkoop)	12.513	
Af: gedeclareerde termijnen	0	
Af: voorziening voor verliezen	2.655	0
Stand per 31 december	9.858	0

De mutatie betreft uitgaven voor koopwoningen in aanbouw die op 31 december 2008 niet zijn verkocht.

10 Onderhanden werk

De post onderhanden werk is als volgt gespecificeerd:

	2008 x 1.000 €	2007 x 1.000 €
Stand per 1 januari	0	0
Bestede kosten projecten (voor verkoop)	1.337	
Af: gedeclareerde termijnen	0	
Af: voorziening voor verliezen	0	0
Stand per 31 december	1.337	0

De mutatie betreft uitgaven voor koopwoningen in aanbouw die op 31 december 2008 zijn verkocht.

VORDERINGEN

11 Huurdebiteuren

	31-12-2008 x 1.000 €	31-12-2007 x 1.000 €
Huidige huurders	339	353
Vertrokken huurders	217	198
	556	551
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-243	-227
	313	324

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:

	2008 x 1.000 €	2007 x 1.000 €
Stand per 1 januari	227	200
Afboeking dubieuze debiteuren	-116	-102
Dotatie boekjaar	132	130
Stand per 31 december	243	227

Doordat er goed inzicht is in de soorten achterstand en de daarbij behorende incassorisico's is voor 2008 de voorziening voor dubieuze debiteuren als volgt bepaald:

Van de huidige huurders de categorie in de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (€ 26k). Van vertrokken huurders het volledig openstaand saldo (€ 217k). Hierdoor komt de totale voorziening ultimo 2008 uit op € 243k.

De huurachterstand van "huidige" huurders uitgedrukt in de netto jaarhuur bedraagt 0,98% (2007: 1,02 %)

12 **Overheid**

Deze post is als volgt gespecificeerd:

31-12-2008 x 1.000 €	31-12-2007 x 1.000 €	
Binnen 1 jaar na balansdatum te ontvangen BWS-bijdragen	426	518
Nog te ontvangen subsidie nieuwbouw	0	27
Nog te ontvangen subsidie Krachtwijken	152	0
578	545	

13 **Vorderingen op groepsmaatschappijen**

31-12-2008 x 1.000 €	31-12-2007 x 1.000 €
-------------------------	-------------------------

Rekening-courant Domein Holding B.V.

100	84
------------	-----------

Over de rekening-courantverhouding is 5% rente in rekening gebracht. Aan de rekening-courantverhouding ligt geen overeenkomst ten grondslag.

14 **Belastingen en premies sociale verzekeringen**

Deze post is als volgt gespecificeerd:

31-12-2008 x 1.000 €	31-12-2007 x 1.000 €	
Vpb	510	0
Pensioenpremie	22	0
Omzetbelasting	0	0
532	0	

De post Vpb betreft het verschil tussen het betaalde voorschot 2008 en de berekende te betalen Vpb.

15 **Overige vorderingen en overlopende activa**

Deze post is als volgt gespecificeerd:

31-12-2008 x 1.000 €	31-12-2007 x 1.000 €	
Debiteuren	210	120
Verkoop aandelen Kabeltelevisie Son & Breugel	96	91
Te ontvangen huur van deurwaarder	134	128
Te ontvangen van verzekering	10	43
Overige vorderingen	6	481
Boeterente ivm vervroegde aflossing tbv 2008	0	190
Vooruitbetaalde geldleningen	33	320
Nog te verrekenen servicekosten	11	0
Vooruitbetaalde overige bedragen	111	52
Rekening-courant NEM Eindhoven B.V.	16	15
626	1.442	

Onder debiteuren worden vorderingen op niet-huurders opgenomen.

16	<u>Liquide middelen</u>	31-12-2008 x 1.000 €	31-12-2007 x 1.000 €
	<u>Direct opvraagbaar</u>		
	Kasgeld	1	1
	Bank en Giro	13.048	8.736
		13.049	8.737

De toename in de liquide middelen is tijdelijk en wordt veroorzaakt door een lening die in 2008 is ontvangen ten behoeve van lopende nieuwbouwprojecten. Van het totaalbedrag staat € 10 miljoen tijdelijk, tot 25 januari 2009, in deposito tegen een vergoeding van 3,81%.

EIGEN VERMOGEN

17 **Overige reserve**

Het verloop van deze post is als volgt:

	2008 x 1.000 €	2007 x 1.000 €
Saldo per 1 januari	111.629	103.067
Mutatie vanwege jaarresultaat	-13.940	8.562
Saldo per 31 december	97.689	111.629

In het hoofdstuk Financieel beleid in het volkshuisvestingsverslag wordt de opbouw van het resultaat op basis van de transparantiemethode nader toegelicht.

VOORZIENINGEN

18 **Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en renovaties**

31-12-2008 x 1.000 €	31-12-2007 x 1.000 €
41.897	15.435

De voorziening onrendabele investeringen wordt als volgt gespecificeerd:
Bedragen x € 1.000

<u>Project</u>	<u>Onttrekking voorgaande jaren</u>	<u>Stand voorzie- ning per 1/1/2008</u>	<u>Dotatie 2008</u>	<u>Vrijval 2008</u>	<u>Onttrek- king 2008</u>	<u>Stand voorziening per 31/12/2008</u>
HIVA terrein	2.618	0	540		540	0
MF gebouw	270	1.223	61		27	1.257
Tonnaerstraat	3.431	0		776	-776	0
Heilig Hart	707	347	114		461	0
Bloemenbuurt-Zuid	4.158	11.902			-2.989	14.891
't Ven	2.650	650			650	0
Zandstraat	160	736		18	40	678
De Vloed	0	0	3.485		55	3.430
Vredesplein e.o.	0	0	17.943		1.343	16.600
Sonniuspark	0	0	10.454		6.454	4.002
Renovaties						
Hoge Akker (c.308)	0	205		205		0
Jan de Rijpstraat (c.309)	0	372		372		0
Goossensstraat (c.307)	0	0	1.162		122	1.040
Totaal	13.994	15.435	33.759	1.370	5.927	41.897

De bedrijfswaarde van nieuwbouwprojecten is in de meest recente beslisdocumenten herrekend op basis van geactualiseerde parameters en uitgangspunten. Hieruit is gebleken dat voor de nieuwbouw een bedrag van per saldo € 79k minder voorziening noodzakelijk is. Voor 3 projecten is in totaal voor € 31,88 miljoen nieuwe voorziening getroffen. De vrijval bij het onderdeel renovaties is vanwege een hogere bedrijfswaarde bij de genoemde projecten.

19 **Overige voorzieningen**

	31-12-2008 x 1.000 €	31-12-2007 x 1.000 €
Voorziening latente belastingverplichting	154	0
Voorziening subsidie VROM inzake bloemenbuurt	0	156
Voorziening huurderiving Zanderij	339	556
Voorziening Volkshuisvestingsfonds	615	588
	1.108	1.300

De overige voorzieningen hebben het volgende verloop:
Bedragen x € 1.000

<u>Omschrijving voorziening</u>	Stand voorzie- ning per 31/12 2007	Dotatie/ Vrijval 2008	Onttrek- king 2008	Stand voorzie- ning per 31/12 2008
Voorziening latente belastingverplichting	0	154	0	154
Voorziening subsidie VROM inzake bloemenbuurt	156	-156	0	0
Voorziening huurderiving Zanderij	556	0	217	339
Voorziening Volkshuisvestingsfonds	588	27	0	615
Totaal	1.300	25	217	1.108

De voorziening latente belastingverplichting is gevormd omdat de fiscale waardering van de leningenportefeuille hoger is dan de commerciële waardering. Per 1/1/2008 is een voorziening getroffen groot € 293k. De vrijval over 2008 is € 139k.

De voorziening Volkshuisvestingsfonds betreft het Volkshuisvestingsfonds Son en Breugel. Deze voorziening is in het verleden ontstaan door de verkoop van de zendmachtiging en van de infrastructuurvergunningen, welke eigendom waren van de gemeente, alsmede van de aandelen van de kabeltelevisie Son en Breugel B.V., die voor 70% eigendom waren van Stichting Woonmaatschappij Domein en voor 30% eigendom van de gemeente.

Deze voorziening is bestemd voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen en woonwagens in de gemeente Son en Breugel, waarbij de feitelijke bestemming in overleg met de gemeente wordt vastgesteld.

Op de voorziening Volkshuisvestingsfonds dient conform afspraak, jaarlijks een rente van 5% toegevoegd te worden.

De voorziening huurderiving Zanderij is gevormd uit de vergoeding die Tradinova heeft betaald bij het beëindigen van de samenwerkingsovereenkomst. De huurderiving wegens leegstand van de woningen in het complex Zanderij die nog verkocht gaan worden, wordt jaarlijks ten laste van deze voorziening gebracht.

LANGLOPENDE SCHULDEN

De langlopende schulden bestaan uit leningen overheid en kredietinstellingen.

De langlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

	Stand per 1 januari 2008	Mutaties boekjaar	Aflossing boekjaar	Extra aflossing boekjaar	Mutatie aflossingsverplichting	Stand per 31 december 2008
	x 1.000 €	x 1.000 €	x 1.000 €	x 1.000 €	x 1.000 €	x 1.000 €
Leningen overheid	23.082		819		49	22.215
Len. kredietinstellingen	130.210	13.551	967	3.500	1.592	137.702
	153.292	13.551	1.786	3.500	1.641	159.917

20 Leningen overheid:

Van de schuld heeft € 0 een looptijd van 1 < 5 jaar.

Van de schuld heeft €22.214 een looptijd > 5 jaar.

De gewogen gemiddelde rentevoet 2008 van de leningen overheid bedraagt circa 5,87 % (2007: circa 5,87 %).

21 Leningen kredietinstellingen:

Van de schuld heeft € 60.233 een looptijd van 1 < 5 jaar.

Van de schuld heeft € 77.469 een looptijd > 5 jaar.

De gewogen gemiddelde rentevoet 2008 van de leningen kredietinstellingen bedraagt circa 4,73% (2007: circa 4,78 %).

Zekerheden

Domein heeft zich verplicht de woningcomplexen, waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of te vervreemden. Een lening van € 7,5 miljoen is bij dezelfde bankinstelling belegd als zekerheidstelling voor de verstrekte kredietfaciliteit. De lening en belegging (tegen dezelfde rentevergoeding) is gesaldeerd opgenomen.

Nieuwe contracten

In 2008 is voor € 62,5 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken. Hiervan wordt € 20 miljoen gestort in 2009 en € 42,5 miljoen in 2010.

Rentabiliteitswaarde

De rentabiliteitswaarde (contante waarde van de uit hoofde van bestaande leningscontracten rente- en aflossingsverplichtingen) bedraagt € 12.422,921,- (2007 € 11.247.266,-). Dit bedrag is gesaldeerd met de bedrijfswaarde.

22	<u>Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden</u>	2008 x 1.000 €	2007 x 1.000 €
	1 januari		
	Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	759	0
	Verminderingen / vermeerderingen	0	0
		759	0
	Mutaties		
	Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	7.546	
	Opwaarderingen	15	0
	Afwaarderingen	0	0
		7.561	0
	31 december		
	Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	8.305	759
	Verminderingen / vermeerderingen	15	0
		8.320	759

Voor de in de Koopgarant-regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt een terugkoopverplichting opgenomen omdat niet alle rechten en verplichtingen aan de koper zijn overgedragen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks aangepast met 50% van de waardeverandering in dat jaar van het onroerend goed.

23	<u>Waarborgsommen</u>	2008 x 1.000 €	2007 x 1.000 €
	Stand per 1 januari	28	39
	Ontvangen waarborgsommen	6	11
	Terugbetaalde waarborgsommen inclusief correctie boekjaar	-13	-22
	Stand per 31 december	21	28

De waarborgsommen betreffen het complex Close to Home en worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten.

KORTLOPENDE SCHULDEN

24	<u>Schulden aan kredietinstellingen</u>	31-12-2008 x 1.000 €	31-12-2007 x 1.000 €
	Aflossingsverplichting	3.427	1.785

Ultimo 2008 heeft Domein een kredietlijn bij de BNG van € 14,6 miljoen.

25	<u>Schulden aan leveranciers</u>	31-12-2008 x 1.000 €	31-12-2007 x 1.000 €
	Leveranciers en handelscrediteuren	3.222	2.934

26	<u>Belastingen en premies sociale verzekering</u>	31-12-2008 x 1.000 €	31-12-2007 x 1.000 €
	De post belastingen en premies sociale verzekering is als volgt gespecificeerd:		
	Loonheffing	159	152
	Omzetbelasting	315	195
	Vennootschapsbelasting (VSO 2006 en 2007)	0	68
	Pensioenpremies	0	66
		474	480

27 Aangegane verplichtingen inzake onroerende en roerende zaken

De aangegane verplichtingen hebben betrekking op de nog te ontvangen facturen voor diverse bouwprojecten en kunnen als volgt gespecificeerd worden:

	31-12-2008 x 1.000 €	31-12-2007 x 1.000 €
HIVA	0	4
Tonnaerstraat	0	27
Bloemenbuurt Zuid	0	3
	0	34

28 Overige schulden en overlopende passiva

	31-12-2008 x 1.000 €	31-12-2007 x 1.000 €
De post overlopende passiva is als volgt gespecificeerd:		
Nog te betalen rente leningen	2.697	2.417
Vooruitontvangen huur	362	211
Vooruitontvangen huurtoeslag	261	261
Door te betalen subsidie nieuwbouw	0	68
Nog te verrekenen servicekosten	0	89
Stichting Achterterrein Zandvis	23	22
Overige posten	325	211
	3.668	3.279

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Bankgarantie

N.V. Bank Nederlandse Gemeenten heeft zich voor een bedrag van € 81.700,00 onherroepelijk en onvoorwaardelijk garant gesteld tegenover de gemeente Best voor de volledige nakoming door Domein van de verplichting uit de overeenkomst planschade m.b.t. bebouwing van het perceel kadastraal bekend gemeente Best, sectie H, nummer 5993, gelegen aan de Heilig Hartstraat 18, 20 en 22.

De bankgarantie heeft een looptijd vanaf juni 2007 tot ultimo juni 2017.

Kredietarrangement

N.V. Bank Nederlandse Gemeenten heeft een kredietfaciliteit ter beschikking gesteld van maximaal groot € 14.625.000,00. De kredietfaciliteit bestaat uit een krediet in rekening-courant onder het bankgironummer van Domein.

Als zekerheid heeft de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten eerste pandrecht op de vorderingen uit hoofde van tussen de Bank en Domein gesloten overeenkomst van geldlening o/g in hoofdsom groot € 7.500.000,00. De overeenkomst financiële dienstverlening Domein/BNG, waarvan het genoemde kredietarrangement met de verstrekte zekerheid een onderdeel is, eindigt op 30 juli 2010.

Fiscale Eenheid

Middels beschikking gedateerd 2 juni 2008 is de Belastingdienst tegemoet gekomen aan het verzoek om met ingang van 1 januari 2008 vennootschapsbelasting te heffen bij de moedermaatschappij alsof er sprake is van één belastingplichtige (fiscale eenheid).

De gevoegde maatschappijen zijn:

Moedermaatschappij:	Stichting Woonmaatschappij Domein
Dochtermaatschappij:	Domein Holding BV
Reeds met de dochter gevoegde maatschappij:	Domein Lichtrijk BV

Gemeente Son en Breugel

De gemeente Son & Breugel is een verplichting aangegaan met betrekking tot de levering van een compensatieproject in de Sonniusdriehoek met een waarde van € 600.000,00. (vordering). De effectuering zal worden gerealiseerd middels realisering van resultaten op koopwoningen in het project Sonniuspark. Hierover wordt expliciet verantwoording afgelegd.

Opdrachten

Voor Materiële Vaste Activa in Ontwikkeling is op balansdatum voor een bedrag van € 16,9 miljoen aan opdrachten verstrekt welke nog niet zijn uitgevoerd.

Treasury

Ter dekking van financiële risico's voor herfinancieringen en aan te trekken geldleningen met een totaal bedrag van € 19 miljoen in 2003 en 2004 zijn in de jaren daarvoor Swaps afgesloten. De hoofdsom waarover middels deze Swaps rente betaald wordt bedraagt € 15 miljoen. Bij de feitelijke afsluiting van de leningcontracten met vaste rente zijn tegenswaps afgesloten met een hoofdsom waarover rente ontvangen wordt van € 5,6 miljoen. Tegelijkertijd is er een lening afgesloten met een variabele rente waardoor er geen open posities meer zijn. De Swaps hebben een looptijd gelijk aan de betreffende geldleningen en lopen nog tot 2013 en 2014.

Per 31 december 2008 is de marktwaarde van alle contracten negatief € 1,6 miljoen.

Pensioenregeling

De pensioenregeling van het Pensioenfonds Woningcorporaties is een defined benefit-regeling. Volgens RJ 271 moet in principe de omvang van de verplichting die hieruit voortvloeit worden aangegeven. Door het ontbreken van gegevens van SPW kan deze verplichting echter niet op het niveau van Domein afzonderlijk worden bepaald.

Kantoorruimte

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huur- en servicekostenverplichtingen van onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is € 396k. Het contract is tot maart 2012 aangegaan. Voor Bestwijzer is een afzonderlijk contract ten bedrage van € 18k per jaar.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting. Deze verplichting hoeft daarom niet te worden opgenomen in de balans.

Op basis van het schuldrestantleningen per ultimo 2008 ad € 227.278.000,- (is inclusief € 62,5 miljoen nog te ontvangen leningen in 2009 en 2010) en een obligopercentage van 3,85% bedraagt de obligoverplichting € 8.750.203,-.

Lease

De resterende verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane leaseovereenkomsten van auto's bedragen in totaal € 146k. Hiervan vervalt binnen een jaar € 51k. De leasecontracten zijn voor 3 tot 5 jaar aangegaan.

Groepsmaatschappij

In de groepsmaatschappijen bestaan op balansdatum geen Vpb- en BTW schulden.

11.4.3. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

29	<u>Huren</u>	2008 x 1.000 €	2007 x 1.000 €
	Te ontvangen netto huur	34.750	34.684
	Af: Huurderving wegens leegstand	-615	-680
	Hurderving wegens oninbaarheid	-135	-138
	Totaal huren	34.000	33.866

De huurderving uit hoofde van leegstand bedraagt 1,77% (2007: 1,36%) van de netto-huur, De huurderving uit hoofde van oninbaarheid bedraagt 0,26% (2007: 0,4%). De gemiddelde huurverhoging per 1 juli bedraagt 1,43%.

30 <u>Vergoedingen</u>	2008	2007
	x 1.000 €	x 1.000 €
Leveringen en diensten	138	73
Af: Vergoedingsderving:	-13	-5
Totaal vergoedingen	125	68

De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten en worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

31 <u>Overheidsbijdragen</u>	2008	2007
	x 1.000 €	x 1.000 €
Bijdragen van de gemeente in de exploitatiekosten:		
- Huurverlagingstoeslag	0	5
Totaal bijdragen	0	5

32 <u>Verkoop onroerende zaken</u>	2008	2007
	x 1.000 €	x 1.000 €
Resultaat verkoop woningen bestaand bezit marktconform	612	254
Projectresultaat antispeculatie	12	19
Resultaat verkoop woningen bestaand bezit Koopgarant	0	559
Verkoop kosten	-356	0
Resultaat verkoop woningen	268	832

Het resultaat verkoop woningen kan als volgt gespecificeerd worden:
Bedragen x € 1.000

Verkoop woningen bestaand bezit:

	Aantal	Verkoop- op- brengst	Bedrijfs- waarde	Verkoop- resultaat
56 Zanderij	2	321	166	155
305 Wilhelminakanaalstr. 3a	1	183	6	176
022 Cevennehof 3 en Lorrainelaan 70	2	385	110	275
600 Woonwagen Terraweg 17	1	5		5
606 Woonwagen Oranjetip 9	1	1		1
	7	894	282	612

33 <u>Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf</u>	2008	2007
	x 1.000 €	x 1.000 €
Overige bedrijfsopbrengsten doorbelaste uren	1.960	1.409

34	<u>Overige bedrijfsopbrengsten</u>	2008	2007
		x 1.000 €	x 1.000 €
	Bijdrage woningaanpassingen	178	155
	Huuropbrengsten zendmast	41	54
	Subsidie krachtwijken	152	0
	Overige bedrijfsopbrengsten	467	379
		838	589

De toename overige bedrijfsopbrengsten doorbelaste uren is met name te verklaren doordat er voor meerdere afdelingen uren doorbelast zijn. In de overige bedrijfsopbrengsten zijn de kosten van het project Bloemenbuurt Zuid welke door worden belast naar het project verantwoord.

35	<u>Afschrijvingen op materiele vaste activa</u>	2008	2007
		x 1.000 €	x 1.000 €
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	433	427
		433	427

36	<u>Overige waardeveranderingen materiele vaste activa</u>	2008	2007
		x 1.000 €	x 1.000 €
	Onroerende en roerende zaken in exploitatie:		
	- Dotatie voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en renovaties	32.389	1.392
	- Kosten niet doorgaan acquisitieprojecten	14	50
		32.403	1.442

37	<u>Lonen en salarissen</u>	2008	2007
		x 1.000 €	x 1.000 €
	Salarissen	3.455	3.351
		3.455	3.351

Door uitbreiding en invulling van vacatures zijn de loonkosten t.o.v. 2007 gestegen.

Dit verklaart eveneens de stijging in de pensioenlasten en sociale lasten.

	<u>Werknemers</u>	2008	2007
		aantal FTE	aantal FTE
	Het gemiddelde aantal medewerkers in 2008 bedraagt 73,5 (2007 66,3)		
	Het aantal FTE's in dienst is op full-time basis. De indeling is als volgt:		
	- Directie:	1,8	1,9
	- Aantal werknemers:	71,7	64,4
		73,5	66,3

38	<u>Sociale lasten</u>	2008	2007
		x 1.000 €	x 1.000 €
	Sociale lasten uitvoeringsinstelling	421	345

39 **Pensioenlasten**

	2008	2007
	x 1.000 €	x 1.000 €
Pensioenlasten	668	579

40 **Lasten onderhoud**

	2008	2007
	x 1.000 €	x 1.000 €
Planmatig onderhoud	6.352	4.220
Kosten niet-planmatig onderhoud	2.599	2.850
Kosten WMO	171	181
Kosten opplussen	110	125
Kosten leefbaarheid	495	518
Kosten leefbaarheid t.b.v. krachtwijken	152	0
	9.879	7.894

De onderhoudskosten zijn in het volkshuisvestelijk verslag nader toegelicht.

41 **Overige bedrijfslasten****Beheerkosten**

	2008	2007
	x 1.000 €	x 1.000 €
Huur kantoorgebouw	396	321
Onderhoud	3	2
Belastingen en verzekeringen	4	9
Huur diverse	0	0
Gas, water en elektra	82	63
Schoonmaakkosten	58	56
Overige huisvestingskosten	20	9
Huisvestingskosten	563	459
Ingeleend personeel	1.409	1.041
Reis- en verblijfkosten	135	128
Opleidingskosten	171	140
Kosten premiesparen	0	0
Werving en selectie	44	135
Kosten vergaderingen, representatie	0	0
Kosten Arbo	14	19
Kosten salarisadministratie	33	17
Overige personeelskosten	250	212
Overige personeelskosten	2.056	1.692

De toename van huisvestingskosten komt mede voort uit de uitbreiding van kantoorgebruik aan de Boschdijk.

De toename van de overige personeelskosten komt voort uit de langdurige tijdelijke invulling van de vacature van sectormanager Vastgoedontwikkeling, teamleider klantengangen, en een aantal projectleiders bij Vastgoedbeheer.

Algemene kosten

Belastingen	1.569	1.546
Servicekosten	129	85
Verzekeringen	136	136
Woonruimteverdeling	77	143
Vervolgings- en incassokosten	97	118
VVE-bijdrage	129	104
Close to Home	200	46
Diversen	507	193
Directe exploitatiekosten	2.844	2.370
Advies- en procedurekosten	444	307
Kosten Aedes	56	54
Dotatie voorziening Zandvis	-3	17
Overige algemene kosten	1.514	1.500
Indirecte exploitatiekosten	2.011	1.878
Totaal overige bedrijfslasten	7.474	6.398

In de overige bedrijfslasten zijn in 2008 in totaal € 75k kosten honoraria accountant verantwoord. Deze honoraria betreffen 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), alsook door binnenlandse en buitenlandse accountantskantoren, inclusief hun fiscale afdelingen en adviesafdelingen.

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

42 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2008	2007
	x 1.000 €	x 1.000 €
Rente liquide middelen	554	259
Rente deposito's	297	0
Rente tijdens bouw	1.021	0
Rente overig	3	-3
	1.876	256

Rente tijdens bouw

Met ingang van 2008 is 5% rente toegerekend aan de projecten in aanbouw.

43 Opbrengsten financiële vaste activa

	2008	2007
	x 1.000 €	x 1.000 €
Rente te vorderen BWS-subsidies	146	142
Rente leningen u/g	89	21
	235	163

44 Rentelasten en soortgelijke lasten

	2008	2007
	x 1.000 €	x 1.000 €
Rente leningen overheid	1.400	1.446
Rente leningen kredietinstellingen	6.675	5.986
Toegerekende rente voorzieningen	27	27
Rente SWAP	174	244
Overige betaalde rente	240	239
	8.516	7.942

45 **Belastingen**

2008	2007
x 1.000 €	x 1.000 €

Het betreft hier de Vpb over 2007 en 2008 die voortvloeit uit de VSO.

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Acute belastingen	1.010	68
Latente belastingen per 1 januari 2008	293	0
Mutatie latente belastingen	-139	
	1.164	68

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2008
	x 1.000 €
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	-23.948
Fiscaal niet geaccepteerde waardeveranderingen MVA	32.403
Fiscaal niet geaccepteerde afschrijvingen	13
Fiscaal lagere boekwinst verkopen	-624
Fiscaal hogere onderhoudslasten renovatie	-3.554
Fiscaal niet geaccepteerde rente tijdens bouw op voorraad	-337
Fiscaal onbelaste vrijval voorziening huurderiving Zanderij	-217
Fiscaal hogere rentelasten	544
Diversen	-287
Fiscale verliescompensatie	0
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	27.941
Belastbaar bedrag	3.993
Verschuldigde winstbelasting	1.164

Verschuldigde winstbelasting

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,5%, de effectieve belastingdruk over het boekjaar bedraagt +/- 4,7%. De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft ondermeer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

De fiscale waarde van de materiële vaste activa is nog niet precies vastgesteld; uitgaande van 70% van de totale WOZ-waarde komt deze globaal op € 872,1 miljoen. De commerciële boekwaarde bedraagt € 291,1 miljoen. Een actieve belastinglatentie over het verschil bedraagt circa € 148 miljoen, maar is op nihil gewaardeerd aangezien deze latentie niet in een voorzienbare termijn tot afwikkeling zou komen.

46 **Resultaat deelnemingen**

2008	2007
x 1.000 €	x 1.000 €

Resultaat deelneming Domein Holding B.V.	4	-4
--	----------	-----------

Het resultaat van Domein Holding B.V. wordt verwerkt in de waardering van de deelneming en in het resultaat van Domein.

47 **Mutatie actuele waarde**

2008	2007
x 1.000 €	x 1.000 €

- Verkoop woningen bestaand bezit Koopgarant	4.661	0
- Mutatie actuele waarde agv wijzigingen in de bedrijfswaarde	6.507	-177
	11.168	-177

11.5 OVERIGE GEGEVENS

Accountantsverklaring

Hiervoor wordt verwezen naar de opgenomen accountantsverklaring, hoofdstuk 12.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van de winst

Ingevolge artikel 2 van de statuten heeft Stichting Woonmaatschappij Domein ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. In verband hiermede is voorgesteld om het jaarresultaat geheel toe te voegen aan de overige reserves.

Voorstel tot bestemming van de winst over het boekjaar

Het bestuur stelt voor het negatief resultaat ad € 13.940.230,58 over het boekjaar 2008 geheel ten laste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is, vooruitlopend op de vaststelling door de Raad van Commissarissen, in de jaarrekening verwerkt.

ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is vastgesteld te Eindhoven op 7 mei 2009.

Het bestuur,

Raad van commissarissen

A.J. Mans

drs. G.L. Aquina
voorzitter

A.J. Stuurstraat
vice-voorzitter

W.J.B.M. van Elk
lid

W.R. van der Willigen
lid

A.M.H. Buskes
lid

11.6 KENGETALLEN

	2008	2007	2006	2005
<u>Woningbezit</u>				
Aantal verhuureenheden in exploitatie	7.517	7.662	7.632	7.622
Vooroorlogse woningen	828	953	942	904
Naoorlogse woningen	5.692	5.708	5.721	5.740
kamers	10	20	13	13
Garages	488	512	513	513
Parkeerplaatsen	344	313	289	311
Woonwagenstandplaatsen	72	73	71	71
Chalets op woonwagenlocaties	20	20	20	
Woonwagens	22	24	23	38
Bedrijfspanen	41	39	40	32
In haalbaarheidsfase	1.242	1.446	1.642	335
In ontwerpfase	622	633		
In aanbouw	133	40	26	
<u>Balans, Winst- en Verliesrekening (bedragen x € 1.000)</u>				
<i>Vaste activa</i>				
Materiële vaste activa	291.066	277.411	271.234	207.746
Financiële vaste activa	2.282	2.412	2.705	3.689
<i>Vermogen</i>				
Eigen vermogen	97.689	111.629	103.067	35.368
Lang vreemd vermogen	168.258	154.079	145.116	146.750
<i>Voorziening</i>				
Voorziening onderhoud	-	-	-	-
Voorziening onrendabele investeringen	41.897	15.435	18.594	18.235
Overige voorzieningen	1.108	1.300	717	690
<i>Bedrijfsopbrengsten</i>				
Huren	34.000	33.866	33.886	32.913
Vergoedingen	125	68	41	132
Overheidsbijdragen	-	5	61	8
Verkoop onroerende zaken	268	832	1.130	1.174
Jaarresultaat	13.940-	8.562	875	2.735
<u>Algemeen</u>				
Huurachterstand (in %) van huren en vergoedingen zittende huurders	1,0%	1,0%	1,2%	1,8%
Huurderving (in %) van huren en vergoedingen	1,8%	2,0%	1,4%	1,1%
Mutatiegraad in % (2008: excl. Bloemenbuurt-Zuid i.v.m. herstructurering)	7,7%	8,7%	9,2%	7,9%
Gemiddelde huurprijs (in €) woningen einde boekperiode	428	416	435	404
Jaarlijkse huurstijging per 1 juli (in %)	1,6%	0,95%	2,2%	1,6%
Onderhoudsvoorziening woningen einde boekjaar per woning	-	-	-	-
Eigen vermogen einde boekperiode per woning	14.983	16.759	15.473	5.323
Gemiddelde rentepercentage leningenportefeuille	4,9%	4,8%	4,9%	5,2%
Leningen looptijd > 5 jaar/totaal leningen	61,0%	80,9%	82,9%	95,4%

Financiële kengetallen

Rentabiliteit

Rendement Eigen Vermogen (Jaarresultaat/Eigen vermogen)	-14,3%	7,7%	0,8%	7,7%
Rendement vreemd vermogen (rentekosten/niveau leningen)	5,3%	5,2%	5,5%	5,4%
Rendement totaal vermogen	-1,7%	5,7%	3,2%	5,0%

Liquiditeit

Operationele cash-Flow (x € 1.000)	-1118	10.471	788	3.142-
Operationele cash-Flow in % van huur en vergoedingen	-3,2%	30,1%	2,3%	-10%
Current ratio	2,4	1,3	0,3	0,2

Solvabiliteit

Solvabiliteit Eigen vermogen t.o.v. Totaal Vermogen	30,6%	38,4%	37,2%	16,5%
Vreemd vermogen t.o.v. bedrijfswaarde materiële vaste activa	54,9%	55,3%	53,5%	70,6%

