

Stichting Woonmaatschappij Domein

Jaarrekening 2009

Na resultaatbestemming

Bedragen x € 1.000

| ACTIVA | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | € | € |
| VASTE ACTIVA | | |
| Materiële vaste activa | | |
| 1 Onroerende en roerende zaken in exploitatie | 293.779 | 274.183 |
| 2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 14.722 | 8.327 |
| 3 Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling | 8.558 | 6.912 |
| 4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 1.334 | 1.560 |
| Zaken ten dienste van de exploitatie in ontwikkeling | 12 | 84 |
| | <u>318.405</u> | <u>291.066</u> |
| Financiële vaste activa | | |
| 5 Te vorderen BWS-subsidies | 930 | 1.186 |
| 6 Deelnemingen in groepsmaatschappijen | 355 | 359 |
| Deelnemingen in Breedband Eindhoven B.V. | 57 | 57 |
| 7 Vorderingen op deelnemingen | 923 | 681 |
| | <u>2.265</u> | <u>2.282</u> |
| | <u>320.670</u> | <u>293.349</u> |
| VLOTTENDE ACTIVA | | |
| 8 Voorraden | 16.991 | 9.858 |
| 9 Onderhanden projecten | 1.815 | 1.337 |
| Vorderingen | | |
| 10 Huurdebiteuren | 311 | 313 |
| 11 Overheid | 468 | 578 |
| 12 Groepsmaatschappijen | 138 | 100 |
| 13 Belastingen en premies sociale verzekeringen | 1.226 | 532 |
| 14 Overige vorderingen en overlopende activa | 5.646 | 626 |
| | <u>7.789</u> | <u>2.149</u> |
| 15 Liquide middelen | 14.548 | 13.049 |
| | <u>41.143</u> | <u>26.393</u> |
| TOTAAL | <u><u>361.813</u></u> | <u><u>319.743</u></u> |

Bedragen x € 1.000

PASSIVA

31-12-2009 31-12-2008
€ €

EIGEN VERMOGEN

| | | | |
|----|------------------|----------------|---------------|
| 16 | Overige reserves | 114.919 | 97.689 |
| | | <u>114.919</u> | <u>97.689</u> |

VOORZIENINGEN

| | | | |
|----|---|---------------|---------------|
| 17 | Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en renovaties | 46.213 | 41.897 |
| 18 | Overige voorzieningen | 959 | 1.108 |
| | | <u>47.172</u> | <u>43.005</u> |

LANGLOPENDE SCHULDEN

| | | | |
|----|---|----------------|----------------|
| 19 | Leningen overheid | 21.295 | 22.215 |
| 20 | Leningen kredietinstellingen | 135.203 | 137.702 |
| 21 | Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden | 14.714 | 8.320 |
| 22 | Waarborgsommen | 31 | 21 |
| | | <u>171.243</u> | <u>168.258</u> |

KORTLOPENDE SCHULDEN

| | | | |
|----|--|---------------|---------------|
| 23 | Schulden aan kredietinstellingen | 18.881 | 3.427 |
| 24 | Schulden aan leveranciers | 3.883 | 3.222 |
| 25 | Belastingen en premies sociale verzekering | 1.653 | 474 |
| 26 | Overige schulden en overlopende passiva | 4.062 | 3.668 |
| | | <u>28.479</u> | <u>10.791</u> |

TOTAAL

361.813 **319.743**

Bedragen x € 1.000

| | 31-12-2009 | 31-12-2008 |
|--|---------------|----------------|
| | € | € |
| BEDRIJFSOPBRENGSTEN | | |
| 27 Huren | 34.400 | 34.000 |
| 28 Vergoedingen | 137 | 125 |
| 29 Verkoop onroerende zaken | 1.076 | 268 |
| 30 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf | 2.390 | 1.960 |
| 31 Overige bedrijfsopbrengsten | 558 | 838 |
| Totaal bedrijfsopbrengsten | 38.561 | 37.191 |
| BEDRIJFSLASTEN | | |
| 32 Afschrijvingen op materiële vaste activa | 474 | 433 |
| 33 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa | 12.413 | 32.403 |
| 34 Lonen en salarissen | 3.614 | 3.455 |
| 35 Sociale lasten | 460 | 421 |
| 36 Pensioenlasten | 751 | 668 |
| 37 Lasten onderhoud | 9.193 | 9.879 |
| 38 Overige bedrijfslasten | 6.817 | 7.474 |
| Totaal bedrijfslasten | 33.722 | 54.733 |
| BEDRIJFSRESULTAAT | 4.839 | -17.542 |
| FINANCIELE BATEN EN LASTEN | | |
| 39 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 1.447 | 1.875 |
| 40 Opbrengsten financiële vaste activa | 98 | 235 |
| 41 Rentelasten en soortgelijke lasten | -8.260 | -8.516 |
| | -6.715 | -6.406 |
| RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN | -1.876 | -23.948 |
| 42 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening | 165 | -1.164 |
| 43 Resultaat deelnemingen | -4 | 4 |
| | 161 | -1.160 |
| RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN | -1.717 | -25.108 |
| 44 Mutatie actuele waarde | 18.947 | 11.168 |
| RESULTAAT NA BELASTING NA MUTATIE ACTUELE WAARDE | 17.230 | -13.940 |

10.3

KASSTROOMOVERZICHT (bedragen x € 1.000)

| Kasstroom uit operationele activiteiten | 2009 | 2008 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| <i>Saldo bedrijfsopbrengsten - bedrijfslasten</i> | 4.839 | -17.542 |
| Aanpassingen voor: | | |
| * Afschrijvingen | 474 | 433 |
| * Correctie wegens huurderiving Zanderij | 194 | |
| * Dotatie aan voorziening onrendabele investeringen | 12.413 | 32.403 |
| * vpb-last | 165 | -1.164 |
| Totaal aanpassingen | <u>13.246</u> | <u>31.672</u> |
| * Verandering in werkkapitaal | | |
| - mutatie voorraden | -7.611 | -11.195 |
| - mutatie vorderingen | -5.640 | 245 |
| - mutatie kortlopende schulden | 17.688 | 2.281 |
| | <u>4.437</u> | <u>-8.669</u> |
| * Mutatie overige voorzieningen | -149 | -192 |
| * Overige niet gespecificeerd | 4 | 19 |
| <i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i> | 17.538 | 22.830 |
| Ontvangen rente | 1.545 | 2.110 |
| Betaalde rente | <u>-8.264</u> | <u>-8.516</u> |
| | <u>-6.719</u> | <u>-6.406</u> |
| | <u>10.819</u> | <u>16.424</u> |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 15.656 | -1.118 |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten | | |
| Investeringen in materiële vaste activa | -23.632 | -21.260 |
| Aankopen | -1.029 | |
| Af reeds onder voorraden verantwoord | 7.611 | 11.195 |
| Desinvesteringen in materiële vaste activa | 6.395 | 8.564 |
| Kosten van projecten welke niet doorgaan | -109 | 186 |
| Afname immateriële vaste activa | | |
| Afname financiële vaste activa | <u>17</u> | <u>130</u> |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten | -10.747 | -1.185 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | |
| Ontvangsten uit langlopende schulde | 20.000 | 13.551 |
| Aflossingen langlopende schulden | -23.418 | -6.926 |
| Mutatie waarborgsommen | <u>10</u> | <u>-7</u> |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | <u>-3.408</u> | <u>6.618</u> |
| Mutatie liquide middelen | 1.501 | 4.312 |
| Beginstand liquide middelen | 13.049 | 8.737 |
| Mutatie liquide middelen | 1.499 | 4.312 |
| Eindstand liquide middelen | <u><u>14.548</u></u> | <u><u>13.049</u></u> |

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

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING**Regelgeving**

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het besluit beheer sociale huursector. In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2005 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de definitieve Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst-en-verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

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

Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Stichting Woonmaatschappij Domein en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend. In het algemeen betreft het deelnemingen waarin het belang meer dan 50% bedraagt. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in entiteiten voor zover eenzelfde invloed op het beleid kan worden uitgeoefend als door elk der overige participanten. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor de Groep. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst- en verliesrekening is van correctie van de grondslagen afgezien.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

'- Domein Holding B.V.

'- Domein Lichtrijk B.V.

In 2005 heeft Domein twee B.V.'s opgericht; Domein Holding B.V. en Domein Lichtrijk B.V. en participeert Domein via Domein Holding B.V. samen met drie andere partners in Lichtrijk Beheer B.V. Lichtrijk Beheer B.V. participeert voor 50% NEME B.V. deze B.V. voorziet Eindhoven van glasvezel. Op de deelneming in Lichtrijk Beheer B.V. bestaat geen invloed van betekenis zodat deze deelneming tegen kostprijs wordt gewaardeerd.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voorzover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

Schattingwijzigingen

In het kader van de bepaling van de bedrijfswaarde van de materiële vaste activa in exploitatie zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in de toelichting.

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.

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 2009 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.

Onder de toelichting op de balans 10.4.2 onder materiele vaste activa worden de in de bedrijfswaarde gehanteerde uitgangspunten verder toegelicht.

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.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd. Toekomstige verkopen worden alleen in de waardering betrokken voorzover de verkoopovereenkomst reeds is gesloten.

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 Domein 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.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Domein 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.

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. Rentetoe rekening 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.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

DEELNEMINGEN

Deelnemingen waar invloed van betekenis op het zakelijk en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde van de deelneming. Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een aandeelhoudersbelang van meer dan 20%.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Domien in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

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 WERK

De voorraden onderhanden werk (onverkochte woningen uit projectontwikkeling) worden gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toerekende rente.

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

ONDERHANDEN PROJECTEN

Onderhanden projecten in opdracht van derden wordt gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst. Zie hiervoor de grondslagen voor de bepaling van het resultaat. Indien van toepassing, worden hierop de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen in mindering gebracht. Onderhanden projecten waarvan de gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

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.

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden.

VOORZIENINGEN

Algemeen

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.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

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

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en renovaties

Voor toekomstige nieuwbouw-, herstructurerings- en renovatieprojecten, waarvoor de verplichting intern is geformaliseerd en extern gecommuniceerd, is beoordeeld of en in hoeverre het project als een onrendabele investering moet worden aangemerkt. Hierbij geldt dat indien de bedrijfswaarde van het project lager is dan de investering er een voorziening wordt getroffen voor deze onrendabele investering. Als gevolg van de keuze van de waarderinggrondslag actuele waarde wordt slechts een voorziening getroffen als het complex (kasstroomgenererende eenheid), waartoe de nieuw te bouwen of de te renoveren woningen behoren, geen ruimte biedt om de onrendabele investering te dekken. De projectkosten komen bij aanvang van het project eerst ten laste van de voor dit project getroffen voorziening. Wanneer de voorziening onrendabele investeringen voor dat project nihil is, vindt activering van de projectkosten plaats onder onroerende zaken in ontwikkeling.

Overige voorzieningen

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 gebracht.

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.

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 2010 is onder de kortlopende schulden opgenomen.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Domein 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.

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Domein ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

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 huurderiving.

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

OVERHEIDSBIJDRAGEN

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

Projectopbrengsten en projectkosten

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

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 koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de post Langlopende schulden, terugkoopverplichting VOV woningen en wordt jaarlijks met inachtnaam van de contractvoorwaarden gewaardeerd.

OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

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

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

LONEN, SALARISSEN EN SOCIALE LASTEN

Periodiek betaalbare beloningen

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voorzover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenen

De sector heeft een pensioenregeling. De regeling (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.

Voor de pensioenregeling betaalt Domein op verplichte basis premie aan SPW. Behalve de betaling van premies heeft Domein geen verdere verplichtingen uit hoofde van een pensioenregeling. Domein heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

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 blijkende verplichtingen.

OVERIGE BEDRIJFSLASTEN

Hieronder zijn naast de huisvesting en overige personeelskosten ook de algemene kosten zoals belastingen, verzekeringen bestuur- en advieskosten opgenomen. De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

RENTEBATEN

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

OPBRENGSTEN FINANCIËLE VASTE ACTIVA

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

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.

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.

BELASTINGEN

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

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-afrekbare 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 geconsolideerde resultatenrekening opgenomen.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Afgeleide financiële instrumenten

Het beleid van Domein is er op gericht om uitsluitend gebruik te maken van afgeleide financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van dit beleid is het gebruik van afgeleide financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing ervan leidt tot een lagere of maximaal gelijk risicoprofiel van de stichting dan welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

Domein past kostprijshedge-accounting toe voor renteswaps die ervoor zorgen dat bepaalde variabel rentende leningen effectief worden omgezet in vastrentende schulden.

Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door de Stichting gedocumenteerd. De stichting stelt door middel van een test periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit kan gebeuren door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie zoals looptijd, onderliggende hoofdsom en vervaldatum.

Het ineffektieve deel van de waardeverandering van de renteswaps worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de financiële baten en lasten.

Valutarisico

Domein is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Renterisico

Domein loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Domein risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Domein risico's over de marktwaarde.

Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd.

Met betrekking tot bepaalde vastrentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Domein renteswaps gecontracteerd, zodat zij vaste rente ontvangt en variabele rente betaalt.

Kredietrisico

Domein heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Domein maakt gebruik van meerdere banken teneinde over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voorzover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

Liquiditeitsrisico

Domein maakt gebruik van een kredietfaciliteit bij de BNG bank. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

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.

De fiscale jaarrekening 2008 is inmiddels conform VSO2 bepalingen opgesteld. Indiening vindt plaats in het 1e halfjaar van 2010. Verwerking van het fiscale resultaat 2008 heeft plaatsgevonden in deze jaarrekening. De fiscale last over het boekjaar 2009 is bepaald aan de hand van de hierboven genoemde standpunten, de fiscale last kan derhalve na opstelling van de fiscale jaarrekening 2009 nog wijzigingen ondergaan.

KASSTROOMOVERZICHT

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

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

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn van de aankoopprijs in aftrek gebracht.

10.4.2 TOELICHTING OP DE BALANS

VASTE ACTIVA

| <u>MATERIËLE VASTE ACTIVA</u> | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | x 1.000 € | x 1.000 € |
| 1 <u>Onroerende en roerende goederen in exploitatie</u> | | |
| Woningen en woongebouwen in exploitatie | 272.719 | 253.082 |
| Te verkopen op korte termijn | 0 | 0 |
| Onroerende goederen niet zijnde woningen | 21.060 | 21.101 |
| | <u>293.779</u> | <u>274.183</u> |
| 2 <u>Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</u> | 14.722 | 8.327 |
| 3 <u>Woningen en woongebouwen in ontwikkeling</u> | 8.558 | 6.912 |
| 4 <u>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</u> | | |
| Kantoorgebouw | 671 | 749 |
| Automatisering | 487 | 597 |
| Inventaris | 176 | 212 |
| Vervoermiddelen | 0 | 3 |
| In ontwikkeling | 12 | 84 |
| | <u>1.346</u> | <u>1.644</u> |
| TOTAAL MATERIËLE VASTE ACTIVA | <u>318.405</u> | <u>291.066</u> |

Het verloop van de onroerende en roerende zaken in 2009 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 overige materiële vaste activa is als volgt:

| | 1. Materiele vaste activa in exploitatie | 2. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 3. Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling | 4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie |
|--|--|--|---|--|
| | x 1.000 € | x 1.000 € | x 1.000 € | x 1.000 € |
| aanschafwaarde | | | 38.030 | 4.179 |
| Waardeveranderingen | | | -31.118 | |
| Afschrijvingen | | | | -2.535 |
| Boekwaarde per 1 januari 2009 | 274.183 | 8.327 | 6.912 | 1.644 |
| Mutaties 2009 | | | | |
| Toevoeging Koopgarant | | 6.395 | | |
| Aankopen | 553 | | | |
| Verkopen | -2.516 | | | |
| Investerings boekjaar | | | 23.434 | 198 |
| Af: Overboeking onrendabele inv. ten laste van voorziening | | | -7.659 | |
| Koopwoningen naar voorraad | | | -7.133 | |
| Koopwoningen onderhanden werk | | | -478 | |
| Af: Afschrijvingen boekjaar | | | - | -497 |
| Overboekingen nieuwbouw | 2.167 | | -2.167 | |
| Overboekingen naar resultaat | | | -28 | |
| Overboekingen renovatie | 4.323 | | -4.323 | |
| Sloop t.l.v Activa in ontwikkeling | | | - | |
| Correcties | | | | |
| Totaal mutaties | 4.528 | 6.395 | 1.646 | -299 |
| Aanschafwaarde | | | 61.464 | 4.377 |
| Waardeveranderingen | 15.069 | | -52.906 | |
| Afschrijvingen | | | | -3.032 |
| Boekwaarde 31 december 2009 | 293.779 | 14.722 | 8.558 | 1.346 |

2. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden jaarlijks gewaardeerd. De methode die Domein hanteert is gebaseerd op de jaarlijkse cijfers van de Nederlandse Vereniging Makelaars. De waardeverandering in de prijsklasse waarin Domein woningen verkocht heeft is in 2009 op nul gesteld. De terugkoopverplichting is verantwoord onder nr. 21.

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 1 januari 2009 | Investerings en project-subsidies 2009 | Over-boeking naar MVA in exploitatie/ resultaat | Onttrekking aan voorziening in 2009 | Overboeking naar voorraad/onderhanden projecten | Stand per 31 december 2009 |
|--------------------------------|--------------------------|--|---|-------------------------------------|---|----------------------------|
| HIVA Terrein 't Ven | 889 | 5.630 | | -445 | | 6.074 |
| Tonnaerstraat | 0 | 1.930 | | | -1.930 | 110 |
| MF gebouw | 0 | 29 | | 82 | | 0 |
| Heilighart straat | 595 | 1.571 | -2.138 | -28 | | 0 |
| Bloemenbuurt | 0 | 508 | | 717 | -1.225 | 0 |
| Zandstraat | 0 | 538 | | -538 | | 0 |
| De Vloed | 0 | 2.650 | | -2.650 | | 0 |
| Meerrijk | 0 | | | | | 0 |
| Vredesplein e.o. | 0 | 1.032 | | -455 | -577 | 0 |
| Sonniuspark | 0 | 6.614 | | -2.743 | -3.871 | 0 |
| Sancta Maria | 0 | -24 | | | 24 | 0 |
| Seringenstraat | 1210 | -52 | | | | 1.159 |
| Dijkstraten | 168 | 109 | | -277 | | 0 |
| Molenstraat Best | 24 | 29 | | -53 | | 0 |
| Schonberglaan | 0 | 31 | | | -31 | 0 |
| Raadhuisstraat | 433 | -433 | | | | 0 |
| Geraniumstraat | 35 | 56 | | | | 90 |
| Oranjetip | 23 | 4 | | | | 27 |
| Nieuwbouw Aarle | 4 | 2 | | | | 5 |
| Oirschotseweg | 0 | 2 | -2 | | | 0 |
| Centrumplan Best | 23 | 1 | | | | 24 |
| Breugel Noord | 4 | 1 | -5 | | | 0 |
| Gaskendonk 10 | 5 | 76 | -29 | -52 | | 0 |
| Terraweg | 3 | 9 | | | | 12 |
| Lijmbeekstraat | 0 | 208 | | -177 | | 31 |
| Investerings in bestaand bezit | 3493 | 2.750 | -4.216 | -1.040 | | 986 |
| Woning verbeteringen | | 107 | -107 | | | 0 |
| Overige voorbereidingskn | 2 | 57 | -22 | | | 36 |
| Totaal | 6.912 | 23.434 | -6.519 | -7.659 | -7.611 | 8.558 |

Overboeking naar MVA in exploitatie vindt plaats bij oplevering. Koopwoningen worden afzonderlijk verantwoord als Voorraad (indien nog niet verkocht) en Onderhanden projecten (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

Afschrijvingstermijnen

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

| | |
|--|----------------|
| 4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | <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.

1 Actuele waarde

De bedrijfswaarde van het woningbezit per 31 december 2009 bedraagt € 294 miljoen inclusief rentabiliteitswaardecorrectie.

De bedrijfswaarde wordt complexgewijs bepaald als het saldo van de contante waarde van de toekomstige exploitatiekasstromen (huren en bijdragen, onderhoud, beheer, e.d.).

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 2009 | Jaarrekening 2008 |
|--|--|--|
| ALGEMEEN | | |
| Disconteringsvoet | 6% medionumerando | 6% medionumerando |
| Rente externe financiering | 5,25% | 5,0% |
| Inflatie | (2009: 1,0%) conform CPB maart/april Jaar 1: 1,25% Daarna 2,25% | (2008: 2,5%) Jaar 1: 1,5% conform CBP feb 09 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 1-1-2009 50% van normatieve waarde van de grond conform het ondernemingsplan | Aanschafprijs van de grond, oplevering na 1-1-2008 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 |
| Investerings bij mutatie (SVB) | Nvt | Nvt |
| Individuele woningverbetering | Nvt Is kostendekkend | Nvt Is kostendekkend |
| Opplussen | Norm voor won/ww € 20,00 (geen opbrengsten) | Norm voor won/ww € 20,00 (geen opbrengsten) |
| Leefbaarheid (incl. uitgaven aan krachtwijken) | Norm won/ww € 101 (geen opbrengsten) en € 200.000 per jaar (nog 9 jr.) voor uitgaven aan krachtwijken. | Norm won/ww € 100 (geen opbrengsten) |
| OPBRENGSTEN | | |
| Huurinkomsten | Actuele huurprijzen (per 1-7-2009) | Actuele huurprijzen (per 31-12-2008) |
| Huurverhoging | 1 ^e jaar: 1,2% (inflatie 2009) 2 ^e jaar: 1,25% (inflatie 2010) verder inflatie 2,25% | 1 ^e jaar: 2,5% (inflatie 2008) 2 ^e jaar: 1,5% (inflatie 2009) verder inflatie 2,25% |
| Huurderving | 1,2%, geldt ook voor Close to Home | 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 2009 | Jaarrekening 2008 |
|---|--|--|
| KOSTEN | | |
| - Planmatig onderhoud + norm m.i.v. 2020 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 jaren geen kosten en CV wel alle jaren - Woningen MJR 10 jaar, vervolgens norm € 1.033 - Norm garages € 242 - Norm pp € 2 - Norm woonwagen/stpl. € 1.342 - Norm bedr € 895 - Norm contractonderhoud € 152 (won/bedr/ww) | - laatste 5 jr geen kosten, m.u.v. schilderwerk: laatste 2 jaren 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 |
| - Reparatieverzoeken | - Woningen: Norm goedkoop: € 74 Norm gemiddeld € 233 Norm duur € 423 - Norm garage € 22 - Norm parkeerplaats € 7 - Norm Woonwagen/ standplaats € 741 - Norm bedrijfspand € 582 | - 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 |
| - Mutatieonderhoud | - Norm per woning per mutatie € 888 bij 8% - Norm per garage per mutatie € 6,63 bij 11,3% - Norm per parkeerplaats per mutatie € 2,91 bij 20,8% - Norm per bedrijfsruimte per mutatie € 888 bij 17,5% - Norm per woonwagenlokatie per mutatie € 888 bij 20,9% | - 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% |
| - Binnenpakketten bij mutatie | In 2010 € 575.881 en in 2011 € 584.983 | 15-tal complexen 2 jaar conform begroting |
| - Organisatiekosten | - Norm voor won/bedr/ww € 1.122 - Norm voor garages € 186,85 - parkeerplaatsen € 0 | - Norm voor won/bedr/ww € 1.111 - Norm voor garages € 185 - parkeerplaatsen € 0 |
| - Belastingen | - Gerealiseerde lasten 2009 + index | - Gerealiseerde lasten 2008 + index |
| - Verzekeringen | - Norm voor won/bedr/ww € 22,03 - Norm voor garages € 3,67 - parkeerplaatsen € 0 | - Norm voor won/bedr/ww € 21,60 - Norm voor garages € 3,60 - parkeerplaatsen € 0 |
| - Overige exploitatielasten | - Norm voor won/bedr/ww € 64,97 - Norm voor garages € 10,51 - parkeerplaatsen 0 | - Norm voor won/bedr/ww € 63,70 - Norm voor garages € 10,30 - parkeerplaatsen 0 |

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

Als restant grondwaarde is voor complexen, gebouwd voor 2005 de aanschafprijs van de grond opgenomen. Voor complexen die opgeleverd zijn vanaf 2005 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 2009 inclusief rentabiliteitswaardecorrectie 274.183

Autonome ontwikkeling

| | | | |
|----|---------------------------------|----------------|--------|
| a. | Vrijval kasstromen | 17.090 | |
| b. | Effect een jaar opschuiven | <u>-18.818</u> | |
| | Subtotaal autonome ontwikkeling | | -1.727 |

Voorraadmutaties

| | | | |
|----|----------------------------|--------------|-------|
| c. | Verkoop | -2.516 | |
| d. | Aankoop | 553 | |
| e. | Nieuwbouw | 2.167 | |
| f. | Verbetering | <u>4.323</u> | |
| | Subtotaal voorraadmutaties | | 4.527 |

Overige waardeveranderingen

| | | | |
|----|---|--------|-------|
| g. | Wijziging exploitatiebeleid | -6.877 | |
| h. | Wijziging verkoopopbrengsten | 11.245 | |
| i. | Wijziging marktconforme verkoop | -902 | |
| j. | Levensduur | 2.336 | |
| k. | Huurstijging en levensduur a.g.v. verbeteringen | 3.884 | |
| l. | Huurharmonisatie | 402 | |
| m. | Wijziging inflatie | -1.469 | |
| n. | Afwaardering wegens sloop | -407 | |
| o. | Overig | -105 | |
| | Subtotaal niveauwijzigingen | | 8.107 |

Rentabiliteitswaardecorrectie

| | | | |
|----|---|--------------|-------|
| p. | Autonome ontwikkeling | -953 | |
| q. | Wijzigingen in lopende leningen (conversies en vva's) | 144 | |
| r. | Nieuwe leningen | <u>9.498</u> | |
| | Subtotaal rentabiliteitswaardecorrectie | | 8.689 |

Mutatie actuele waarde 19.596

Bedrijfswaarde per 31 december 2009 incl. rentabiliteitswaardecorrectie 293.779

Wijzigingen in 2009:

- c. Verkoop (€ 2,5 miljoen) betreft woningen waarvan het transport in 2009 heeft plaatsgevonden.
- e. Nieuwbouw (€ 2,1 miljoen) betreft de woningen van het project Heilig Hart die in 2009 zijn opgeleverd.
- f. Verbetering (€ 4,3 miljoen) betreft de investering in 80 woningen in Best (Hoge Akker, Jan de Rijpstraat en Olivier van Noortstraat) en investeringen in individuele woningverbeteringen.
- g. Wijziging exploitatiebeleid (-/- € 6,9 miljoen) is voor -/- € 4,6 miljoen het gevolg van verandering in de verhuur van het complex Close to Home. De huurprijs is verlaagd, appartementen worden tijdelijk verhuurd aan spoedzoekers en het complex wordt in verkoop genomen. Het effect van de huurprijsverlaging is in de bedrijfswaarde doorgerekend, het effect van de verkopen niet. De overige afname is onder meer het gevolg van huurbefreezing in complexen die gesloopt gaan worden.
- h. Verkoopopbrengsten (€ 11,2 miljoen) betreft verkoop aan het Wif van 192 woningen en 5 overige woningen waarvoor de koopovereenkomst in 2009 is gesloten maar het transport in 2010 plaatsvindt.
- i. Vanwege bruto verantwoording van de verkoopopbrengst is hier de afname van de bedrijfswaarde opgenomen.

- j. De toename als gevolg van wijziging van de levensduur (€ 2,3 miljoen) is veroorzaakt door bij oudere complexen waar geen ingreep gepland staat de levensduur wederom voor 10 jaar in te rekenen.
- k. Deze wijziging (€ 3,9 miljoen) is het gevolg van een langere levensduur van de complexen genoemd onder f en de complexen Goossensstraat en Muzenlaan die in 2010 worden verbeterd.
- m. Het inrekenen van 0,5% minder inflatie in 2009 en 0,25% in 2010 leidt tot een lagere bedrijfswaarde van € 1,5 miljoen.

VERWACHTE WONINGVERKOPEN IN 2010

| | Aantal | Opbrengst | Bedragen x € 1.000 | |
|--|--------|-----------|--------------------|------------------|
| | | | Kostprijs | Verkoopresultaat |
| Opgenomen in de bedrijfswaarde (verkoopovereenkomst is in 2009 gesloten) | 197 | 21.163 | 9.918 | 11.245 |
| Niet opgenomen in de bedrijfswaarde | 48 | 8.509 | 3.724 | 4.785 |

FINANCIELE VASTE ACTIVA

5 Te vorderen BWS-subsidies

| 31-12-2009 | 31-12-2008 |
|------------|------------|
| x 1.000 € | x 1.000 € |

Het verloop van deze post is als volgt:

| | | |
|---------------------------|------------|--------------|
| Stand per 1 januari | 1.186 | 1.976 |
| Mutaties in het boekjaar: | | |
| - Rente | 64 | 122 |
| - Afkoopregeling | 0 | -476 |
| - Ontvangen bijdragen | -320 | -436 |
| Stand per 31 december | 930 | 1.186 |

6 Deelnemingen

| 31-12-2009 | 31-12-2008 |
|------------|------------|
| x 1.000 € | x 1.000 € |

De post deelnemingen bestaat per 31 december 2009 uit de volgende posten:

| | | |
|--|------------|------------|
| Deelnemingen in groepsmaatschappijen | 355 | 359 |
| Deelnemingen in Breedband Eindhoven B.V. | 57 | 57 |
| | 412 | 416 |

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.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

| 31-12-2009 | 31-12-2008 |
|------------|------------|
| x 1.000 € | x 1.000 € |

| | | |
|--------------------------------|------------|------------|
| Deelneming Domein Holding B.V. | 355 | 359 |
|--------------------------------|------------|------------|

Deze post bestaat uit de volgende deelnemingen:

| | Zetel | Aandeel in het geplaatste kapitaal | Aandeel in het geplaatste kapitaal | Verkrijgings- prijs deelneming |
|---------------------|-----------|--|--|--------------------------------------|
| | | % | € | € |
| Domein Holding B.V. | Eindhoven | 100 | 18.000 | 18.000 |

Het verloop van deze post is als volgt:

| | 31-12-2009 x 1.000 € | 31-12-2008 x 1.000 € |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Stand per 1 januari | 359 | 7 |
| Verworven deelneming | 0 | 348 |
| Aandeel resultaat deelneming | -4 | 4 |
| Stand per 31 december | 355 | 359 |

De deelneming in Breedband Eindhoven B.V.

In 2008 is de vordering omgezet naar aandelenkapitaal, dit omdat aan deze lening geen overeenkomst ten grondslag lag. Er waren geen zekerheden gesteld.

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- 1-2009 x 1.000 € | Verstrekke lening x 1.000 € | Omzetting boekjaar x 1.000 € | Stand per 31-12-2009 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. | 450 | 0 | 0 | 450 |
| Omzetting lening naar eigen vermogen | 141- | 0 | 0 | 141- |
| Lening E u/g Domein Holding B.V. | 0 | 41 | 0 | 41 |
| Lening F u/g Domein Holding B.V. | 0 | 201 | 0 | 201 |
| | 681 | 243 | 0 | 923 |

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 is door Domein Holding in rekening courant verstrekt aan Lichtrijk Beheer B.V.

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 punten 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.

Lening E:

De lening is aangegaan op 10 juli 2009 en heeft een looptijd tot 31 december 2010.

Over de lening wordt 3 maandseuribor (per ultimo van elk jaar) vermeerderd met 100 punten in rekening gebracht.

Lening F:

De lening is aangegaan op 17 september 2009 en heeft een looptijd tot en met 31 december 2009.

Deze lening wordt door Domein Holding B.V. doorgeleend aan Lichtrijk Beheer B.V. Inzake de financiering van de glasvezelaanleg in Meerhoven.

Lichtrijk Beheer B.V. heeft verlenging van de lening aangevraagd tot 1 april 2010 en tevens ook renteuitstel voor de renteverplichting tot en met 31 december 2009.

Over de lening wordt 1,755% rente in rekening gebracht

8 VOORRADEN

De post voorraden is als volgt gespecificeerd:

| | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|-----------------------|----------------------|---------------------|
| | x 1.000 € | x 1.000 € |
| Stand per 1 januari | 9.858 | 0 |
| Mutaties boekjaar | 7.133 | 9.858 |
| Stand per 31 december | <u>16.991</u> | <u>9.858</u> |

De mutatie betreft uitgaven voor koopwoningen in aanbouw die op 31-12-2009 niet zijn verkocht.

9 ONDERHANDEN PROJECTEN

De post onderhanden projecten is als volgt te specificeren:

| | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|-----------------------|---------------------|---------------------|
| | x 1.000 € | x 1.000 € |
| Stand per 1 januari | 1.337 | 0 |
| Mutaties boekjaar | 478 | 1.337 |
| Stand per 31 december | <u>1.815</u> | <u>1.337</u> |

De mutatie betreft uitgaven voor koopwoningen in aanbouw die op 31-12-2009 zijn verkocht.

VORDERINGEN

10 Huurdebiteuren

| | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | x 1.000 € | x 1.000 € |
| Huidige huurders | 326 | 339 |
| Vertrokken huurders | 222 | 217 |
| | 547 | 556 |
| Af: Voorziening dubieuze debiteuren | -236 | -243 |
| | <u>311</u> | <u>313</u> |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt: | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
| | x 1.000 € | x 1.000 € |
| Stand per 1 januari | 243 | 227 |
| Afboeking dubieuze debiteuren | -63 | -116 |
| Dotatie boekjaar | <u>56</u> | <u>132</u> |
| Stand per 31 december | <u><u>236</u></u> | <u><u>243</u></u> |

Doordat er goed inzicht is in de soorten achterstand en de daarbij behorende incassorisico's is voor 2009 de voorziening voor dubieuze debiteuren als volgt bepaald:

Van de huidige huurders de categorie in de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (€14k).

Van vertrokken huurders het volledig openstaand saldo (€222k). Hierdoor komt de totale voorziening ultimo 2009 uit op €236k.

De huurachterstand van "huidige" huurders uitgedrukt in de netto jaarhuur bedraagt 0,93% (2008: 0,98 %)

11 Overheid

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Deze post is als volgt gespecificeerd: | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
| | x 1.000 € | x 1.000 € |
| Binnen 1 jaar na balansdatum te ontvangen BWS-bijdragen | 320 | 426 |
| Nog te ontvangen subsidie Krachtwijken | <u>148</u> | <u>152</u> |
| | <u><u>468</u></u> | <u><u>578</u></u> |

12 Vorderingen op groepsmaatschappijen

| | | |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
| | x 1.000 € | x 1.000 € |
| Rekening-courant Domein Holding B.V. | <u>138</u> | <u>100</u> |

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

13 Belastingen en premies sociale verzekeringen

| | | |
|--|---------------------|-------------------|
| Deze post is als volgt gespecificeerd: | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
| | x 1.000 € | x 1.000 € |
| Vpb | 1.226 | 510 |
| Pensioenpremie | <u>0</u> | <u>22</u> |
| | <u><u>1.226</u></u> | <u><u>532</u></u> |

De post Vpb betreft het verschil tussen het betaalde voorschotten van 2008 en 2009 en de berekende te betalen Vpb.

14 **Overige vorderingen en overlopende activa**

| | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|---|---------------------|-------------------|
| | x 1.000 € | x 1.000 € |
| Deze post is als volgt gespecificeerd: | | |
| Debiteuren | 391 | 210 |
| Verkoop aandelen Kabeltelevisie Son & Breugel | 0 | 96 |
| Te ontvangen huur van deurwaarder | 111 | 134 |
| Te ontvangen van verzekering | 18 | 10 |
| Overige vorderingen | 9 | 6 |
| Vooruitbetaalde rente en aflossing | 751 | 33 |
| Nog te verrekenen servicekosten | 19 | 11 |
| Nog te verrekenen Door! | 86 | 0 |
| Nog af te wikkelen verkoopprojecten | 3.614 | 0 |
| Vooruitbetaalde automatiseringskosten | 23 | 0 |
| Gemeente Son en Breugel | 15 | 0 |
| LEV | 6 | 0 |
| Gemeente Eindhoven | 325 | 0 |
| Vooruitbetaalde overige bedragen | 261 | 111 |
| Rekening-courant NEM Eindhoven B.V. | 17 | 16 |
| | <u>5.646</u> | <u>626</u> |

Onder debiteuren worden vorderingen op niet-huurders opgenomen.

15 **LIQUIDE MIDDELEN**

| | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| | x 1.000 € | x 1.000 € |
| <u>Direct opvraagbaar</u> | | |
| Kasgeld | 1 | 1 |
| Bank en Giro | 14.547 | 13.048 |
| | <u>14.548</u> | <u>13.049</u> |

De toename in de liquide middelen is tijdelijk en wordt veroorzaakt door een lening die in 2009 is ontvangen ten behoeve van lopende nieuwbouwprojecten. Van het totaalbedrag staat € 15,3 miljoen tijdelijk op spaarrekeningen bij de Rabobank. In rekening-courant was het saldo ± € 0,8 miljoen negatief.

EIGEN VERMOGEN

16 **Overige reserve**

Het verloop van deze post is als volgt:

| | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|-------------------------------|-----------------------|----------------------|
| | x 1.000 € | x 1.000 € |
| Saldo per 1 januari | 97.689 | 111.629 |
| Mutatie vanwege jaarresultaat | 17.230 | -13.940 |
| Saldo per 31 december | <u>114.919</u> | <u>97.689</u> |

VOORZIENINGEN

17 **Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en renovaties**

| | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|--|----------------------|----------------------|
| | x 1.000 € | x 1.000 € |
| | <u>46.213</u> | <u>41.897</u> |

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

| <u>Project</u> | Onttrekking voorgaande jaren | stand voorziening per 1/1/2009 | Dotatie 2009 | Vrijval 2009 | onttrekking 2009 | stand voorziening per 31/12/2009 |
|---------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------|--------------|------------------|-------------------------------------|
| HIVA terrein | 3.158 | 0 | 445 | | 445 | 0 |
| t Ven | 3.300 | 0 | 0 | | | 0 |
| MF gebouw | 297 | 1.257 | 0 | 1.339 | -82 | 0 |
| Tonnaerstraat | 2.655 | 0 | 0 | | | 0 |
| Heilig Hart | 1.168 | 0 | 28 | | 28 | 0 |
| Bloemenbuurt Zuid | 1.169 | 14.891 | 428 | | -717 | 16.036 |
| Zandstraat | 200 | 678 | 3 | | 538 | 143 |
| de Vloed | 55 | 3.430 | 1.612 | | 2.650 | 2.392 |
| Vredesplein e.o. | 1.343 | 16.600 | 1.400 | 4.285 | 455 | 13.260 |
| Sonniuspark | 6.454 | 4.002 | 880 | | 2.743 | 2.139 |
| Dijkstraten | 0 | 0 | 11.788 | | 277 | 11.511 |
| Molenstraat | 0 | 0 | 785 | | 53 | 732 |
| Gaskendonk 10 | 0 | 0 | 52 | | 52 | 0 |
| Lijmbeekstraat | 0 | 0 | 177 | | 177 | 0 |
| Renovaties | | | | | | |
| Goossensstraat (c.307) | 122 | 1.040 | | | 1.040 | 0 |
| Totaal | 19.922 | 41.897 | 17.598 | 5.624 | 7.659 | 46.213 |

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 € 5,6 miljoen minder voorziening noodzakelijk is. Voor een aantal projecten is in totaal voor € 17,6 miljoen nieuwe voorziening getroffen waarvan € 1,4 miljoen is vanwege het risico "integratieheffing". Het project Heilig Hart is opgeleverd en geactiveerd.

18 Overige voorzieningen

| | <u>31-12-2009</u> x 1.000 € | <u>31-12-2008</u> x 1.000 € |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Voorziening latente belastingverplichting | -29 | 154 |
| Voorziening huurdering Zanderij | 145 | 339 |
| Voorziening Persoonlijk Loopbaan Ontwikkeings Budget | 202 | 0 |
| Voorziening Volkshuisvestingsfonds | 641 | 615 |
| | 959 | 1.108 |

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

| <u>Omschrijving voorziening</u> | stand voorziening per 31-12-2008 | Dotatie / Vrijval 2009 | onttrekking 2009 | stand voorziening per 31-12-2009 |
|--|-------------------------------------|---------------------------|------------------|-------------------------------------|
| Voorziening latente belastingverplichting | 154 | 0 | 183 | -29 |
| Voorziening huurdering Zanderij | 339 | 0 | 194 | 145 |
| Voorziening Persoonlijk Loopbaan Ontwikkelings Budget | 0 | 202 | 0 | 202 |
| Voorziening Volkshuisvestingsfonds | 615 | 27 | 0 | 641 |
| Totaal | 1.108 | 229 | 377 | 959 |

De voorziening latente belastingverplichting is gevormd omdat de fiscale waardering van de leningenportefeuille hoger is dan de commerciële waardering. In 2009 heeft een aanpassing plaatsgevonden vanwege een nieuwe waardering van de leningportefeuille in verband met een aflossing in 2009 die voorheen niet was opgenomen. De voorziening kan in de loop der jaren tijdelijk negatief zijn.

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% over het basisbedrag toegevoegd 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 gebracht.

LANGLOPENDE SCHULDEN

De langlopende schulden bestaan uit leningen overheid en kredietinstellingen.

De langlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

| | Stand per 1 januari 2009 | Mutaties boekjaar | Aflossing boekjaar | Extra aflossing boekjaar | Mutatie aflossings- verplichting | Stand per 31 december 2009 |
|---------------------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------|--|----------------------------------|
| | x 1.000 € | x 1.000 € | x 1.000 € | x 1.000 € | x 1.000 € | x 1.000 € |
| Leningen overheid | 22.215 | | 868 | | 52 | 21.295 |
| Leningen kredietinstellingen | 137.702 | 20.000 | 2.559 | 4.538 | 15.402 | 135.203 |
| | 159.917 | 20.000 | 3.427 | 4.538 | 15.454 | 156.498 |

19 Leningen overheid:

De schuld van €21.295 heeft een looptijd > 5 jaar.

De gewogen gemiddelde rentevoet 2009 van de leningen overheid bedraagt circa 5,86 % (2008: circa 5,87 %).

20 Leningen kredietinstellingen:

Van de schuld heeft € 59.648 een looptijd van 1 < 5 jaar.

Van de schuld heeft € 75.555 een looptijd > 5 jaar.

De gewogen gemiddelde rentevoet 2009 van de leningen kredietinstellingen bedraagt circa 4,37% (2008: circa 4,73 %).

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 is € 20 miljoen gestort in 2009 en wordt € 42,5 miljoen in 2010 gestort.

Rentabiliteitswaarde

De rentabiliteitswaarde (contante waarde van de uit hoofde van bestaande leningscontracten rente- en aflossingsverplichtingen) bedraagt € 21.112.346,- (2008: € 12.422.921,-). Dit bedrag is gesaldeerd met de bedrijfswaarde.

21 **Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden**

| | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|---|----------------------|---------------------|
| | x 1.000 € | x 1.000 € |
| 1 januari | | |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | 8.305 | - |
| Verminderingen / vermeerderingen | 15 | 759 |
| | <u>8.320</u> | <u>759</u> |
| Mutaties | | |
| Terugkoopverplichting bij overdracht | 6.395 | 7.546 |
| Opwaarderingen | - | 15 |
| Afwaarderingen | - | - |
| | <u>6.395</u> | <u>7.561</u> |
| 31 december | | |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | 14.700 | 8.305 |
| Verminderingen / vermeerderingen | 15 | 15 |
| | <u>14.714</u> | <u>8.320</u> |

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.

22 **WAARBORGSMOMMEN**

| | <u>31-01-1900</u> | <u>31-12-2008</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| | x 1.000 € | x 1.000 € |
| Stand per 1 januari | 21 | 28 |
| Ontvangen waarborgsommen | 22 | 6 |
| Terugbetaalde waarborgsommen inclusief correctie boekjaar | -11 | -13 |
| Stand per 31 december | <u>31</u> | <u>21</u> |

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 eventuele verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten.

KORTLOPENDE SCHULDEN

23 **Schulden aan kredietinstellingen**

| | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|------------------------|----------------------|---------------------|
| | x 1.000 € | x 1.000 € |
| Aflossingsverplichting | <u>18.881</u> | <u>3.427</u> |

Ultimo 2009 heeft Domein een kredietlijn bij de BNG van € 14,6 miljoen.

24 **Schulden aan leveranciers**

| | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| | x 1.000 € | x 1.000 € |
| Leveranciers en handelscrediteuren | <u>3.883</u> | <u>3.222</u> |

25 Belastingen en premies sociale verzekering

De post belastingen en premies sociale verzekering is als volgt gespecificeerd:

| | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|-----------------|---------------------|-------------------|
| | x 1.000 € | x 1.000 € |
| Loonheffing | 169 | 159 |
| Omzetbelasting | 1.420 | 315 |
| Pensioenpremies | 64 | 0 |
| | <u>1.653</u> | <u>474</u> |

26 Overige schulden en overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt gespecificeerd:

| | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| | x 1.000 € | x 1.000 € |
| Nog te betalen rente leningen | 2.842 | 2.697 |
| Vooruitontvangen huur | 394 | 362 |
| Vooruitontvangen huurtoeslag | 222 | 261 |
| Stichting Achterterrein Zandvis | 24 | 23 |
| Overige posten | 580 | 325 |
| | <u>4.062</u> | <u>3.668</u> |

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 € 35,3 miljoen aan opdrachten verstrekt welke nog niet zijn uitgevoerd.

Treasury/financiële instrumenten

Het rentebeleid van Domein is erop gericht renterisico's te beperken. Dit wordt gerealiseerd door langlopende leningen tegen vaste rente of renteswaps waarmee langlopende leningen tegen variabele rente effectief worden omgezet in leningen met vaste rente.

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 2009 is de marktwaarde van alle contracten negatief € 1,7 miljoen. Domein heeft op de lopende contracten geen bijstortplicht.

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.

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 schuldrestant leningen per ultimo 2009 ad € 217.878.673,- (is inclusief € 42,5 miljoen nog te ontvangen leningen in 2010) en een obligopercentage van 3,85% bedraagt de obligoverplichting € 8.388.329,-.

Kantoorruimte

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is € 372k. Het contract is tot maart 2012 aangegaan. De servicekosten vallen onder de nutskosten en worden jaarlijks door de verhuurder afgerekend. Voor Bestwijzer is een afzonderlijk contract ten bedrage van € 18k per jaar.

Lease

De resterende verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane leaseovereenkomsten van auto's bedragen in totaal € 128k. Hiervan vervalt binnen een jaar € 56k. De leasecontracten zijn voor 3 tot 5 jaar aangegaan.

Groepsmaatschappij

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

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

| 27 <u>HUREN</u> | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| | x 1.000 € | x 1.000 € |
| Te ontvangen netto huur | 34.986 | 34.750 |
| Af: Huurderving wegens leegstand | -533 | -615 |
| Huurderiving wegens oninbaarheid | -53 | -135 |
| Totaal huren | <u>34.400</u> | <u>34.000</u> |

De huurderving uit hoofde van leegstand bedraagt 1,52% (2008: 1,77%) van de netto-huur, De huurderving uit hoofde van oninbaarheid bedraagt 0,15% (2008: 0,39%). De gemiddelde huurverhoging per 1 juli bedraagt 2,26%.

| 28 <u>VERGOEDINGEN</u> | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | x 1.000 € | x 1.000 € |
| Leveringen en diensten | 148 | 138 |
| Af: Vergoedingsderiving: | -11 | -13 |
| Totaal vergoedingen | <u>137</u> | <u>125</u> |

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

| 29 <u>VERKOOP ONROERENDE ZAKEN</u> | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|--|---------------------|-------------------|
| | x 1.000 € | x 1.000 € |
| Verkoop opbrengst bestaand bezit marktconform | 1.684 | 612 |
| Projectresultaat antispeculatie | 0 | 12 |
| Verkoop kosten (zowel voor nr. 32 als voor nr. 47) | -608 | -356 |
| Resultaat verkoop woningen | <u>1.076</u> | <u>268</u> |

In 2009 zijn er in totaal 9 woningen verkocht met een verkoopprijs van totaal € 1.684k. De verkoopkosten in 2009 zijn hoger dan 2008 doordat er meer verkopen hebben plaatsgevonden.

| 30 <u>Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf</u> | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|--|---------------------|---------------------|
| | x 1.000 € | x 1.000 € |
| Overige bedrijfsopbrengsten doorbelaste uren | <u>2.390</u> | <u>1.960</u> |

| 31 <u>OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN</u> | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | x 1.000 € | x 1.000 € |
| Bijdrage woningaanpassingen | 140 | 178 |
| Huuropbrengsten zendmast | 39 | 41 |
| Subsidie krachtwijken | 148 | 152 |
| Overige bedrijfsopbrengsten | 230 | 466 |
| | <u>557</u> | <u>838</u> |

De afname overige bedrijfsopbrengsten is met name te verklaren doordat er vorig jaar een vrijval van de voorziening van de Bloemenbuurt Zuid was en we een afkoopregeling voor de BWS subsidie hadden ontvangen beiden zijn in 2009 niet van toepassing.

32 **AFSCHRIJVINGEN OP MATERIËLE VASTE ACTIVA**

| | 31-12-2009 | 31-12-2008 |
|---|------------|------------|
| | x 1.000 € | x 1.000 € |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 474 | 433 |
| | 474 | 433 |

De afschrijvingen zijn conform de vaste activa staat. Per saldo is er €23k doorberekend aan de gemeenschappelijke woonzorgcentrale Son en Breugel.

33 **OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN MATERIËLE VASTE ACTIVA**

| | 31-12-2009 | 31-12-2008 |
|---|---------------|---------------|
| | x 1.000 € | x 1.000 € |
| Onroerende en roerende zaken in exploitatie: | | |
| - Onrendabele investering Bijzondere Doelgroep | 177 | 0 |
| - Onrendabele investering Maatschappelijk Vastgoed | 242 | 0 |
| - Onrendabele investering Energiebesparende maatregelen | 57 | 0 |
| - Onrendabele investering Vervanging woonwagens | 52 | 0 |
| - Dotatie voorziening onrendabele invest. nieuwb. en renovaties | 11.745 | 32.389 |
| - Kosten niet doorgaan acquisitieprojecten | 140 | 14 |
| | 12.413 | 32.403 |

34 **LONEN EN SALARISSEN**

| | 31-12-2009 | 31-12-2008 |
|------------|--------------|--------------|
| | x 1.000 € | x 1.000 € |
| Salarissen | 3.614 | 3.455 |
| | 3.614 | 3.455 |

Door uitbreiding en invulling van vacatures zijn de loonkosten t.o.v. 2008 gestegen. Dit verklaart eveneens de stijging in de pensioenlasten en sociale lasten.

Werknemers

| | 31-12-2009 | 31-12-2008 |
|---|-------------|-------------|
| | aantal FTE | aantal FTE |
| Het gemiddelde aantal medewerkers in 2009 bedraagt 76,0 (2008 73,5) | | |
| Het aantal FTE's in dienst is op full-time basis. De indeling is als volgt: | | |
| - Directie: | 1,9 | 1,8 |
| - Aantal werknemers: | 74,1 | 71,7 |
| | 76,0 | 73,5 |

Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens

Vanaf 2006 is de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens (WOPT) van kracht. Een deel van de wet is van toepassing verklaard op toegelaten instellingen volkshuisvesting. Gemeld dienen te worden de functionarissen die meer verdienen dan het gemiddelde salaris van de minister (in 2009: € 188.000). Bij Domein voldoet geen functionaris aan de WOPT grens.

Betalingen aan bestuurder

| | Periodiek betaalde beloningen | | Beloningen betaalbaar op termijn | | Winstdeling en bonus | |
|--------------------|-------------------------------|------------|----------------------------------|-----------|----------------------|----------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Bestuurders | | | | | | |
| Naam | | | | | | |
| A.M.J. Mans | 136.325,84 | 132.170,51 | 43.671,12 | 40.365,24 | 7.989,06 | 5.195,92 |
| Totaal | 136.325,84 | 132.170,51 | 43.671,12 | 40.365,24 | 7.989,06 | 5.195,92 |

35 **SOCIALE LASTEN**

| | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | x 1.000 € | x 1.000 € |
| Sociale lasten uitvoeringsinstelling | 460 | 421 |

36 **PENSIOENLASTEN**

| | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|----------------|-------------------|-------------------|
| | x 1.000 € | x 1.000 € |
| Pensioenlasten | 751 | 668 |

37 **LASTEN ONDERHOUD**

| | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| | x 1.000 € | x 1.000 € |
| Planmatig onderhoud | 5.979 | 6.352 |
| Kosten niet-planmatig onderhoud | 2.399 | 2.599 |
| Kosten WMO | 131 | 171 |
| Kosten opplussen | 95 | 110 |
| Kosten leefbaarheid | 412 | 495 |
| Kosten leefbaarheid t.b.v. krachtwijken | 177 | 152 |
| | 9.193 | 9.879 |

De onderhoudskosten zijn in het volkshuisvestelijk verslag nader toegelicht.

38 **OVERIGE BEDRIJFSLASTEN**

Beheerkosten

| | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| | x 1.000 € | x 1.000 € |
| Huur kantoorgebouw | 372 | 396 |
| Onderhoud | 4 | 3 |
| Belastingen en verzekeringen | 4 | 4 |
| Gas, water en elektra | 70 | 82 |
| Schoonmaakkosten | 52 | 58 |
| Overige huisvestingskosten | 17 | 20 |
| Huisvestingskosten | 519 | 563 |
| Ingeleend personeel | 1.247 | 1.409 |
| Reis- en verblijfkosten | 132 | 135 |
| Opleidingskosten | 256 | 171 |
| Werving en selectie | 91 | 44 |
| Kosten Arbo | 37 | 14 |
| Kosten salarisadministratie | 24 | 33 |
| Persoonlijk Loopbaan Ontwikkelings Budget | 202 | 0 |
| Overige personeelskosten | 319 | 250 |
| Overige personeelskosten | 2.308 | 2.056 |

De afname van huisvestingskosten komt voort uit een afname van de schoonmaakkosten. In 2009 zijn met andere leverancier betere voorwaarden overeengekomen. Vanwege de verhuizing in 2008 naar Bestwijzer zijn de de kosten voor huisvestingskosten in Best lager dan 2008.

De toename van de overige personeelskosten komt voort uit de hoge kosten voor werving en selectie voor de sectormanager VGO.

Commissarissen

Onder de overige personeelskosten zijn de bezoldiging van de Raad van Commissarissen verantwoord. Ze kunnen als volgt worden gespecificeerd:

| Interne Toezichthouders | Als lid van de Raad van Commissarissen/Toezicht | | Als lid van commissies | | Overige kosten vergoedingen | |
|-------------------------|---|-----------|------------------------|----------|-----------------------------|--------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Naam | | | | | | |
| G.L. Aquina | 11.625,02 | 11.475,00 | | | | 290,45 |
| A.J. Struurstraat | 7.750,05 | 7.650,00 | 1.033,30 | 1.020,00 | | 230,78 |
| P. Silvis | 2.922,41 | | | | | |
| W.R. van der Willigen | 7.750,05 | 7.650,00 | 1.033,30 | 1.020,00 | 871,89 | |
| W.J.B.M. van Elk | 7.750,05 | 7.650,00 | | | | 74,00 |
| A.M.H. Buskes | 7.750,05 | 7.650,00 | | | | |
| Totaal | 45.547,63 | 42.075,00 | 2.066,60 | 2.040,00 | 871,89 | 595,23 |

Algemene kosten

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Belastingen | 1.603 | 1.569 |
| Servicekosten | 137 | 129 |
| Verzekeringen | 129 | 136 |
| Woonruimteverdeling | 14 | 77 |
| Vervolgings- en incassokosten | 65 | 97 |
| Vve-bijdrage | 118 | 129 |
| Close to home | 165 | 200 |
| Diversen | 208 | 507 |
| Directe exploitatiekosten | 2.439 | 2.844 |
| | | |
| Advies- en procedurekosten | 264 | 444 |
| Kosten Aedes | 64 | 56 |
| Dotatie voorziening Zandvis | 0 | -3 |
| Kosten energie exploitatie maatschappij | 32 | 0 |
| Overige algemene kosten | 1.193 | 1.514 |
| Indirecte exploitatiekosten | 1.553 | 2.011 |
| | | |
| Totaal overige bedrijfslasten | 6.818 | 7.475 |

In de overige bedrijfslasten zijn in 2009 in totaal €90k 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.

Daarnaast zijn er advieskosten rechtstreeks aan projecten toegerekend.

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

39 RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

| | 31-12-2009 | 31-12-2008 |
|------------------------|--------------|--------------|
| | x 1.000 € | x 1.000 € |
| Rente liquide middelen | 139 | 554 |
| | 101 | 297 |
| Rente tijdens bouw | 1.205 | 1.021 |
| Rente overig | 2 | 3 |
| | 1.447 | 1.876 |

Rente tijdens bouw

In 2009 is 5% rente toegerekend aan de projecten in aanbouw.

40 OPBRENGSTEN FINANCIËLE VASTE ACTIVA

| | 31-12-2009 | 31-12-2008 |
|---------------------------------|------------|------------|
| | x 1.000 € | x 1.000 € |
| Rente te vorderen BWS-subsidies | 63 | 146 |
| Rente leningen u/g | 35 | 89 |
| | 98 | 235 |

| | | | |
|----|--|--------------|--------------|
| 41 | <u>RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE LASTEN</u> | 31-12-2009 | 31-12-2008 |
| | | x 1.000 € | x 1.000 € |
| | Rente leningen overheid | 1.351 | 1.400 |
| | Rente leningen kredietinstellingen | 6.488 | 6.675 |
| | Toegerekende rente voorzieningen | 27 | 27 |
| | Rente SWAP | 389 | 174 |
| | Overige betaalde rente | 5 | 240 |
| | | 8.260 | 8.516 |

| | | | |
|----|---------------------------|------------|------------|
| 42 | <u>BELASTINGEN</u> | 31-12-2009 | 31-12-2008 |
| | | x 1.000 € | x 1.000 € |

Het betreft hier de Vpb over 2008 en 2009 die voortvloeit uit de
De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

| | | | |
|--|---|-------------|--------------|
| | Acute belastingen boekjaar | 583 | 1.012 |
| | Correcties acute belastingen voorgaande jaren | -566 | -2 |
| | Mutatie latente belastingen | -182 | 154 |
| | Belastingdruk | -165 | 1.164 |

2009
x 1.000 €

| | | | |
|--|---|--------|------------|
| | Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening | | -1.879 |
| | Fiscaal niet geaccepteerde waardeveranderingen MVA | 12.273 | |
| | Fiscaal niet geaccepteerde afschrijvingen | 28 | |
| | Fiscaal afschrijvingspotentieel | -100 | |
| | Fiscaal lagere boekwinst verkopen | -1.076 | |
| | Fiscaal hogere onderhoudslasten renovatie | -1.851 | |
| | Fiscaal niet geaccepteerde rente tijdens bouw op voorraad | -509 | |
| | Fiscaal onbelaste vrijval voorziening huurdering Zanderij | -194 | |
| | Fiscaal resultaat projectontwikkeling | -4.652 | |
| | Diversen | 291 | |
| | Fiscale verliescompensatie | 0 | |
| | Totaal permanente en tijdelijke verschillen | | 4.210 |
| | Belastbaar bedrag | | 2.331 |
| | Verschuldigde winstbelasting 2009 | | 583 |

Verschuldigde winstbelasting

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,5%, de effectieve winstbelasting over het boekjaar bedraagt -31%. 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 en de fiscaal niet aftrekbare heffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de verwerking van interest.

De fiscale waarde van de materiële vaste activa in de fiscale jaarrekening 2008 is per 1-1-2009 € 906 mln. De commerciële boekwaarde bedraagt € 318,4 miljoen. Een actieve belastinglatentie over het verschil bedraagt circa € 150 miljoen, maar is op nihil gewaardeerd aangezien deze latentie niet in een voorzienbare termijn tot afwikkeling zou komen.

| | | | |
|----|--|------------|------------|
| 43 | <u>RESULTAAT DEELNEMINGEN</u> | 31-12-2009 | 31-12-2008 |
| | | 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. Het betreft met name controlekosten.

44 **MUTATIE ACTUELE WAARDE**

| | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|---|----------------------|----------------------|
| | x 1.000 € | x 1.000 € |
| - Verkoop woningen bestaand bezit Koopgarant | 3.878 | 4.661 |
| - Mutatie actuele waarde agv wijzigingen in de bedrijfswaarde | 15.069 | 6.507 |
| | <u>18.947</u> | <u>11.168</u> |

ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is vastgesteld te Eindhoven op 6 mei 2010.

Het bestuur,

Raad van Commissarissen

H.A.M. Van der Herten

drs. G.L. Aquina
voorzitter

A.J. Stuurstraat
vice-voorzitter

W.J.B.M. van Elk
lid

A.M.H. Buskes
lid

P. Silvis
lid

Accountantsverklaring

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen accountantsverklaring.

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 positief resultaat ad € 17.229,649,- over het boekjaar 2009 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.