



Jaarverslag 2012

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Klantgericht denken en doen.....	4
3. Woningbezit duurzaam beheren en transformeren.....	7
4. Professionalisering organisatie.....	11
5. Presteren naar vermogen.....	13
6. Verbindingen en samenwerkingsverbanden.....	17
7. Verslag ondernemingsraad	18
8. Verslag Raad van Toezicht	19
9. Bestuurdersverklaring	25
10. Kengetallen	26
11. Jaarrekening	29
11.1 Balans per 31 december 2012 (na voorgestelde resultaatbestemming).....	30
11.2 Winst- en verliesrekening 2012.....	32
11.3 Kasstroomoverzicht (directe methode).....	33
11.4 Waarderingsgrondslagen.....	34
11.5 Toelichting op de balans	50
11.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	73
12. Overige toelichtingen.....	81
12.1 Bezoldiging van (voormalige) bestuurders en leden Raad van Toezicht	81
13. Overige gegevens	83
13.1 Statutaire resultaatbestemming.....	83
13.2 Resultaatbestemming 2011	83
13.3 Voorstel resultaatbestemming 2012.....	83
13.4 Gebeurtenissen na balansdatum	83
13.5 Controle verklaring door de onafhankelijke accountant	83
14. Ondertekening jaarrekening	84
15. Controleverklaring accountant.....	85

1. Inleiding

2012 was voor Leystromen een jaar van bezinning en besef. Het besef dat de rijke jaren definitief achter ons liggen. De jaren waarin bijna alles kon, als het maar ten goede kwam van onze huurders en woningzoekenden. Ook wij worden geconfronteerd met de nieuwe werkelijkheid waarin corporaties moeten opereren. Heffingen van het Rijk, een kil vastgoedklimaat en een verslechterd imago door allerlei affaires in de sector.

Wij hebben in stilte een transitie in gang gezet die de komende jaren zijn beslag krijgt. Bedrijfslasten worden systematisch teruggedrongen en de projectenportefeuille is sterk ingekrompen. Ook de onderhoudslasten zullen vanaf 2013 scherp dalen, nadat ze in 2012 op een te hoog niveau zijn gesloten.

In 2012 eindigde een uitgebreide audit van de projectenportefeuille. De resultaten communiceerden we met de gemeentebesturen in ons werkgebied. Duidelijk is, dat we een aantal voorgenomen projecten niet gaan ontwikkelen. Andere projecten schuiven we naar achteren of faseren we in tijd.

Leystromen startte met de reductie van de bedrijfslasten. Wij vervingen nagenoeg alle medewerkers met een tijdelijke aanstelling en ingehuurde specialisten door eigen medewerkers, voor zover noodzakelijk. In 2013 beginnen we met de invoering van een aantal voorgenomen wijzigingen in de organisatie.

Leystromen kreeg een geheel nieuwe Raad van Toezicht. Daarnaast startte in oktober de werving van een nieuwe bestuurder. Dat traject werd eind december afgerond met mijn benoeming tot bestuurder. Op 1 mei 2013 ben ik daadwerkelijk van start gegaan.

Een organisatie in transitie, zo kan Leystromen in 2012 het best getypeerd worden. Uiteraard bleef de winkel gewoon open en bouwden en verhuurden we woningen. Ook werden de contacten met de gemeentebesturen en zorginstellingen aangehaald en verdiept. 2012 was ook een jaar waarin het zelfvertrouwen van de organisatie sterk groeide en waarin we een vervelende periode met bestuurlijke problemen afsloten.

We kiezen bewust voor een sober jaarverslag. Dit geldt voor zowel de inhoud als de vormgeving. Er is weinig reden voor uitbundigheid. Wel voor tevredenheid over de gang van zaken in het jaar dat de transitie startte. We zijn er nog niet; we moeten nog veel werk verzetten. De nieuwe organisatie en het vernieuwde beleid krijgen in 2013 verder vorm.

Leystromen blijft op bescheiden schaal sociale huurwoningen bouwen. Er is voorlopig geen ruimte voor projecten die veel geld kosten. Koopwoningen bouwen we alleen als ze al verkocht zijn voordat we ze gaan bouwen. Dat is de nieuwe werkelijkheid waarmee we het jaar 2013 zijn ingegaan.

Roland Marx
Bestuurder

2. Klantgericht denken en doen

In de afgelopen jaren lag de focus bij Leystromen vooral op projectontwikkeling. Als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen op economisch en demografisch gebied kentert dit. De focus ligt nu minder op vastgoed en meer op het beheer en instandhouding van het woningbezit.

In 2012 hebben we de volgende activiteiten georganiseerd om invulling te geven aan klantgericht denken en doen:

Woonwinkel

In 2012 kreeg ook onze vestiging in Oisterwijk een woonwinkel. Alle 3 de vestigingen hebben nu een woonwinkel waar klanten terecht kunnen voor ons woningaanbod. Op een beeldscherm kunnen zij het aanbod digitaal raadplegen en reageren op vrijgekomen woningen. De woonwinkels hebben een aparte hoek waarin we keuken- en badkamermaterialen tentoonstellen. Klanten kunnen kiezen uit een ruim aanbod van mogelijkheden en zo van hun huis echt hun thuis maken.

Huurdersportaal

In 2012 startten wij met de ontwikkeling van het huurdersportaal. Het huurdersportaal biedt huurders de mogelijkheid om op elk gewenst moment interactief met Leystromen te communiceren. Bijvoorbeeld het melden van reparatieverzoeken en het inzien van persoonlijke gegevens. Leystromen ziet het huurdersportaal als een eigentijdse uitbreiding van haar dienstverlening op digitaal vlak. Het is echter geen vervanger van de huidige communicatiemiddelen. Het huurdersportaal is medio 2013 in de lucht. Bij de totstandkoming van het huurdersportaal hebben wij onze huurders nauw betrokken.

Deelname aan KWH

In ons ondernemingsplan staat dat wij onze klantgerichtheid borgen door deelname aan het KWH-Huurlabel. Het KWH-Huurlabel schrijft voor aan welke eisen corporaties moeten voldoen op het gebied van dienstverlening. Bijvoorbeeld telefoonaanname, klachtenbehandeling en onderhoud. In 2012 was er een proefmeting. Deze is succesvol afgerond. De definitieve meting vindt in de loop van 2013 plaats. Gelet op de uitkomsten van de proefmeting, verwachten wij dat Leystromen het label behaalt.

Klachtencommissie

Wij hebben onze klachtenprocedure herzien zodat de klant sneller en eenvoudiger bezwaar kan maken tegen bijvoorbeeld de uitvoering van werkzaamheden of de bejegening door medewerkers. Medio 2012 zochten wij aansluiting bij de regionale klachtencommissie. Deze commissie is actief voor de Tilburgse corporaties. Tot die tijd verliep de klachtenprocedure nog via een door Leystromen opgerichte commissie. In totaal ontvingen wij 26 klachten. 19 klachten zijn niet ontvankelijk verklaard en naar de organisatie terugverwezen. Uiteraard hebben wij aan deze klachten aandacht besteed. 7 klachten waren ontvankelijk waarvan: 4 ongegrond, 2 deels gegrond en 1 gegrond. Het bestuur heeft de adviezen van de klachtencommissie overgenomen.

De huurdersparticipatie

In ons werkgebied zijn 3 huurdersorganisaties actief:

- Uw Huurdersraad (gemeenten Gilze en Rijen, Goirle, Alphen-Chaam en Baarle-Nassau);
- Huurdersbelangenvereniging Oisterwijk;
- Huurdersbelangenvereniging Hilvarenbeek.

In 2012 is in overleg met de 3 huurdersorganisaties het Huurdersoverlegplatform (HOP) opgericht. In dit platform zijn de 3 huurdersorganisaties vertegenwoordigd. Het HOP is de gesprekspartner voor het bestuur bij onderwerpen over beheer en beleid zoals onderhoudsbegrotingen, huurverhoging, organisatie en projecten. Afgelopen jaar spraken wij veelvuldig en constructief met het HOP over deze onderwerpen.

De verhouding met de huurdersorganisaties is bij reglement vastgelegd. In het reglement staat onder andere de wijze van financiering, overleg en adviesbevoegdheid (volgens de overlegwet).

Daarnaast ondersteunen wij de oprichting van bewonerscommissies in wijken en gebouwen. Met deze commissies overleggen wij over zaken als leefbaarheid, servicekosten en onderhoud. Leystromen gaf in 2012 een bedrag van € 42.218 uit aan huurdersparticipatie.

De toewijzing en verhuur

De toewijzing van huurwoningen gebeurt via een aanbodmodel waarbij de inschrijfduur het belangrijkste criterium is. Volgens Europese regelgeving moeten wij minimaal 90% van de beschikbare sociale huurwoningen (huurprijs tot € 664,66) toewijzen aan de lagere inkomens (huishoudinkomen tot € 34.085). In het verslagjaar wezen wij 94,5% van de sociale voorraad toe aan deze doelgroep. Hiermee voldoet Leystromen ruim aan de gestelde norm.

Huurverhoging

Per 1 juli 2012 verhoogden wij de huren met 2,3% conform het huurprijsbeleid van de Rijksoverheid. Deze huurverhoging is gebaseerd op het CBS inflatiecijfer 2011 en is integraal toegepast op alle woningen van de sociale huurvoorraad (huurprijs lager dan € 664,66 per maand, prijspeil 1 januari 2012). Voor duurdere huurwoningen uit het geliberaliseerde segment bedroeg de huurverhoging 4,8% (2,3% inflatie vermeerderd met 2,5%).

Huurtoeslag

Op 31 december ontvingen wij voor ruim 1.700 huurders de huurtoeslag rechtstreeks van de Belastingdienst; de zogenaamde geclusterde betaling. Deze huurders ontvangen samen circa € 300.000 per maand aan huurtoeslag.

Woningzoekenden

Op 31 december stonden er 12.276 woningzoekenden geregistreerd. Slechts een klein deel (<5%) zocht in 2012 actief naar een woning door te reageren op het woningaanbod. De wachttijd voor een huurwoning kent grote verschillen. Voor gewilde woningen liep dit op tot 214 maanden.

Sponsoring

In het kader van wet- en regelgeving (MG 2006-04) voert Leystromen een terughoudend beleid voor sponsoractiviteiten. In 2013 bleef de sponsorbijdrage beperkt tot een totaalbedrag van € 1.000.

Overleg stakeholders

Afgelopen jaar sprak Leystromen met alle gemeenten binnen het werkgebied. Samen met hen keken we naar de mogelijke consequenties van de nieuwe ontwikkelingen (heffingen voor corporaties, vastgelopen woningmarkt etc.) voor de voorgenomen projecten. In 2013 starten we met de actualisatie van de gemaakte afspraken/convenanten met gemeenten.

Ook met de zorgaanbieders in ons werkgebied vond overleg plaats. Centraal daarbij stonden de actuele ontwikkelingen op het terrein van wonen en zorg.

3. Woningbezit duurzaam beheren en transformeren

De bevolkingssamenstelling verandert. Het aantal kleine huishoudens neemt toe. Daarnaast hebben ook de economische ontwikkelingen grote invloed op het handelen van mensen. Al deze veranderingen hebben gevolgen voor de woonwensen en de toekomstige vraag naar bepaalde woningtypen. We moeten de bestaande voorraad en de nieuwbouw zo veel mogelijk afstemmen op het wensenpatroon van de gewijzigde bevolking.

Leystromen heeft besloten om vanaf 2016 jaarlijks ten minste 2,5% van de woningvoorraad in transitie te laten zijn. Dat doen wij om de bestaande voorraad geleidelijk aan te passen aan de gewijzigde woonwensen. Uiteraard op een duurzame wijze door energetische voorzieningen, toepassen van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het levensloopbestendig maken van woningen.

De woningverkoop bestaand bezit

Leystromen verkocht in 2012 30 woningen en 1 bestaande koopgarantwoning uit het bezit. De hierbij horende bruto verkoopopbrengst bedraagt € 5.060.017. Dat is gemiddeld € 168.667 per woning. Voor de komende jaren willen we 50 woningen per jaar verkopen. De financierbaarheid, groeiende werkloosheid en regelgeving vanuit de overheid schaden het consumentenvertrouwen. Dit maakt het verkopen van woningen niet gemakkelijker. Om hierop te anticiperen verstevigden wij in 2012 de verkooporganisatie met als doel de verkoop binnen de corporatie meer aandacht te geven. Leystromen werd deelnemer van 'Vind je plek'. Dit is een landelijke website waarop deelnemende corporaties hun koopwoningen aanbieden.

Daarnaast experimenteerden we in 2012 met een 'Leystromen Open Huizen Route'. Deze bleek een succes. Naast directe verhuur van woningen in het duurdere segment, verkochten we ook 4 woningen naar aanleiding van het evenement. Leystromen nam daarop het initiatief om een landelijke open huizen route te organiseren. In 2013 werken we dit samen met 10 andere corporaties verder uit.

Om de mogelijkheid voor starters op de woningmarkt te vergroten, doet Leystromen mee aan de Starters Renteregeling. Deze regeling maakt het mogelijk starters een bijdrage te geven tot 20% van hun financiering. Hierdoor wordt de kans op een koopwoning juist voor deze doelgroep vergroot. Leystromen start in 2013 met deze regeling, die overigens niet voor alle koopwoningen geldt.

Beëindiging beheertaken Vereniging van Eigenaren (VvE)

Het uitvoeren van VvE-beheertaken is geen kerntaak van Leystromen. Daarom besloten we om het VvE-beheer uit te besteden aan een externe partij. Ook het VvE-beheer dat Leystromen voor derden deed, is overgedragen aan deze partij. De VvE-taken binnen Leystromen beperken zich voortaan tot: deelname als lid of als bestuurder in VvE's waarbinnen Leystromen mede-eigendom heeft.

Verhuiskostenvergoeding

Leystromen verstrekt een verhuisvergoeding aan bewoners van renovatiewoningen of sloopwoningen. In 2012 maakte niemand aanspraak op deze regeling omdat er geen sprake was van sloop dan wel ingrijpende renovatie.

Wonen en zorg

De zorginstelling verleent zorg aan huis en de corporatie zorgt voor het wonen. Op basis van

deze 2 uitgangspunten werken wij veelvuldig en op een goede manier samen met vrijwel alle zorgaanbieders uit de regio rond Tilburg. Hieronder de belangrijkste ontwikkelingen in 2012:

- De oplevering van Catharinenberg in Oisterwijk. Het gaat om een gebouw met 86 zorgappartementen in het centrum van de gemeente. Amaliazorg verleent de zorg.
- De oplevering van De Hoogt in Alphen. Het gaat om een gebouw met 48 zorgappartementen en 13 psychogeriatrische plaatsen. Alphen had nog geen eigen woonvoorziening voor ouderen. Thebe verleent de zorg.
- De oplevering van De Lichtert in Baarle-Nassau. Het gaat om een klein gebouw met 19 appartementen voor oudere cliënten van Amarant.

Sociaal beheer

Wij vinden het belangrijk dat wijken en buurten veilig zijn. Daarom werken wij op het gebied van leefbaarheid nauw samen met gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen, politie en uiteraard met de bewoners. Op locatie zijn woonconsulenten en huismeesters actief. Zij werken samen met partijen. In totaal besteedden wij in 2012 € 163.921 aan activiteiten ter verbetering van het woon- en leefmilieu in wijken en buurten. In 2012 hadden de werkzaamheden vooral betrekking op:

- Het bijdragen aan het werk van bewonerscommissies.
- Verzorging van groenaanplant en -onderhoud rondom complexen.
- Het leveren van een bijdrage aan het plaatsen van ondergrondse containers in Gilze en Rijen.
- Het maken van een collectieve fietsenberging in Bergvenne te Goirle.
- Verbeteren van de leefbaarheid bij complexen door het leggen van bijvoorbeeld droogloopmatten en het aanbrengen van extra bergkasten.

Technisch beheer

Planmatig onderhoud

De totale uitgaven aan planmatig onderhoud bedroegen in 2012 € 8.700.000. Wij hielden ten opzichte van onze begroting € 2.200.000 over. Dit is het gevolg van gunstige aanbestedingsresultaten.

In 2012 verrichtten we onder meer de volgende werkzaamheden:

- 1.911 woningen: geschilderd;
- 666 woningen: nieuwe cv-ketel;
- 612 woningen: voegwerkzaamheden aan de gevels of werkzaamheden aan schoorstenen;
- 216 woningen: werkzaamheden aan goten en hemelwaterafvoeren.

53 woningen kregen een hoog niveau gevelrenovatie. Hierdoor werd ook de energetische kwaliteit van de woningen opgewaardeerd tot het energielabel B.

Niet planmatig onderhoud

De uitgaven voor niet planmatig onderhoud bedroegen € 9.600.000. De verdeling is als volgt:

Klachtenonderhoud	€ 4.300.000
Groter niet planmatig onderhoud en mutatieonderhoud	€ 5.300.000

De uitgaven voor niet planmatig onderhoud waren in het verslagjaar ongeveer € 1.500.000 hoger dan begroot. Daar zijn 3 oorzaken voor:

- er waren meer verhuizingen dan begroot en daardoor ook meer mutatieonderhoud;
- de mutatiekosten per woning waren hoger dan begroot;
- er waren meer reparatiemeldingen dan begroot.

In 2012 hebben we maatregelen getroffen die in 2013 leiden tot een aanzienlijke afname van de onderhoudskosten. Het onderhoudsniveau is naar beneden bijgesteld zonder dat dit grote gevolgen heeft voor de kwaliteit die wij de huurder bieden. Het onderhoud vindt op een andere manier plaats. Uitgangspunt: bij een klacht gaat reparatie vóór vervanging en een mutatiewoning wordt schoon, heel en veilig aan de nieuwe huurder opgeleverd.

Nieuwbouw

In 2012 leverden we 285 nieuwbouwwoningen op (zie onderstaande tabel)

Project	Sociale huur	Commerciële huur	Koop
Goudsmidt-Hoff, Rijen	51		9 ¹⁾
Hof van Gilze, Gilze	25		
De Hoogt, Alphen	27		
De Lichtert, Baarle-Nassau	19		
Koningshof, Riel			6 ²⁾
Frankische Driehoek, Goirle	25		
Pannenschuur Buiten, Oisterwijk	8		
Catharinenberg, Oisterwijk	41	45	
Vennerode, Goirle	10		19 ³⁾

¹⁾ Deze 9 koopwoningen zijn niet verkocht en worden nu verhuurd

²⁾ Van de 6 woningen zijn er nog 3 te koop

³⁾ Alle woningen zijn verkocht.

Naast woningen leverden we ook nog onderstaande eenheden op:

- een A-HOED praktijk (Apotheekhoudende Huisartsen Onder Eén Dak, huur) aan de Frankische Driehoek in Goirle;
- een dagwinkel voor Amarant aan de Frankische Driehoek in Goirle;
- een kantoor voor Amaliazorg in woonzorgcomplex Catharinenberg in Oisterwijk;
- 106 parkeerplaatsen die bij diverse bouwprojecten behoren;
- 3 bouwkvavels in Goirle.

Woonlastenbeheersing

De woonlasten van huurders bestaan naast huur voor een belangrijk deel uit energiekosten.

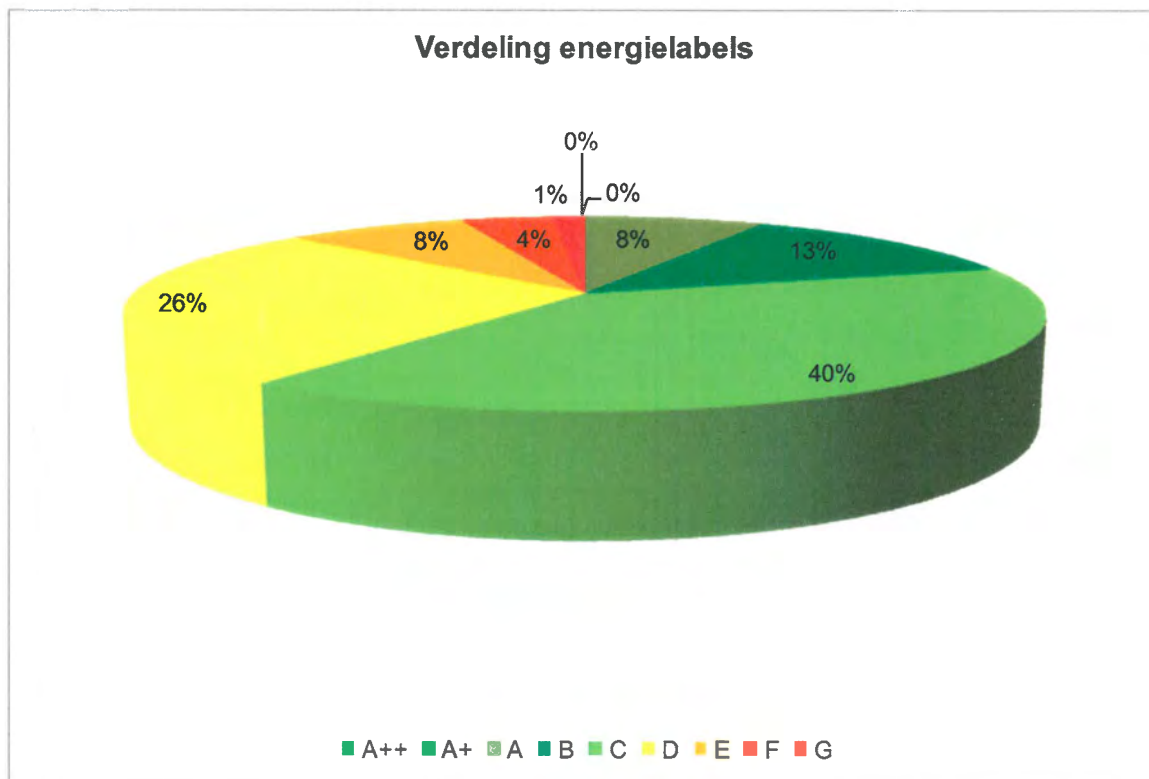
De huren en energielasten stijgen en daarom is het belangrijk de woonlasten betaalbaar te houden. Dat doen we onder andere door het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen zoals:

- isolerende beglazing;
- spouw- en dakisolatie;
- alternatieve verwarmingsbronnen.

In 2012 besloten we om de komende jaren een bedrag van ruim € 1 miljoen per jaar beschikbaar te stellen. Dit budget gebruiken we om:

- Bij mutatie iedere woning, indien redelijkerwijs mogelijk, minimaal op het niveau van energielabel D te brengen. Het gaat om 60 tot 70 woningen per jaar.
- De voorfinanciering te regelen voor woningen waarbij tegen kostendekkende huurverhoging bij planmatig onderhoud op verzoek van de huurder energetische voorzieningen worden aangebracht.
- De voorfinanciering te regelen bij individuele verzoeken van huurders om tegen een huurverhoging energetische maatregelen aan de woning te verkrijgen.

Per 31 december 2012 zag de verdeling van energielabels er als volgt uit:



Ruim 60% van onze woningen heeft een groen energielabel. Hiermee onderscheiden we ons in positieve zin van de benchmark (ruim 51%) en de landelijke cijfers (45%).

4. Professionalisering organisatie

Vanaf eind maart 2012 is Leystromen bestuurlijk weer in rustig vaarwater gekomen; we konden verder bouwen aan onze organisatie. Midden 2012 vervingen wij de interim-medewerkers op de afdeling Human Resource Management (HRM) voor vaste medewerkers. Daarmee konden we een start maken met het verder professionaliseren van de organisatie.

Projectteams

In 2012 had Leystromen diverse projectteams. Hieraan namen medewerkers van verschillende afdelingen deel om zo de integraliteit tussen de afdelingen te bevorderen. De onderwerpen van de projectteams waren: Integratie van Finance & Vastgoed, Vastgoedsturing & Portefeuillestrategie, Investeringsbeleid, Vastgoed & Treasury, Onderhoud en Herijking Bedrijfsprocessen. In 2013 leggen we extra nadruk op deze projectteams. Het is daarbij belangrijk om te kijken naar de werkprocessen binnen de organisatie, in plaats van naar wat er op de verschillende afdelingen gebeurt.

Resultaatgerichte beoordeling

Besloten is om de voor 2012 geplande introductie van resultaatgericht beoordelen en belonen pas in 2013 plaats te laten vinden.

Er vindt een verschuiving plaats van een taakgerichte naar een resultaatgerichte organisatie waarin het proces centraal staat. In de planningsgesprekken maken we resultaatafspraken. In 2012 waren er al wel voortgangs- en beoordelingsgesprekken zodat medewerkers kunnen wennen aan de formele beoordelingsmomenten.

Aanpassingen regelingen

In 2012 pasten we een aantal regelingen aan zodat er op een eenduidige wijze met HRM-onderwerpen wordt omgegaan. Het betreft de klokkenluidersregeling, integriteitscode, ziekteverzuimbeleid en er is extra aandacht besteed aan een regeling over verschoven werktijden.

In 2012 was er volop aandacht voor het uniformeren en bewaken van processen zodat we ook handelen conform deze processen. Dynamics Wonen is geïntroduceerd: hiermee wordt op een eenduidige wijze organisatie-informatie vastgelegd in 1 systeem.

Externe inhuur

In 2012 had Leystromen veel externe inhuur. Redenen hiervoor waren bijvoorbeeld de invoering van het nieuwe primaire systeem Dynamics Wonen. De organisatie heeft hier veel tijd in moeten investeren; het reguliere werk werd uitgevoerd door ingehuurde medewerkers. Soms huurden we ook personeel in vanwege hun specialistische kennis. Op 31 december 2012 was het aantal externen 9,09 FTE, terwijl dit in januari 2012 18,49 FTE was. Leystromen nam gedurende het jaar geleidelijk afscheid van externen. In 2013 zullen we medewerkers meer stimuleren om in beweging te komen. Door het verbreden van hun kennis kunnen we ze breder inzetten binnen de organisatie. De nadruk ligt op training en ontwikkeling, zodat medewerkers over de juiste competenties en bekwaamheden beschikken.

Overige wijzigingen

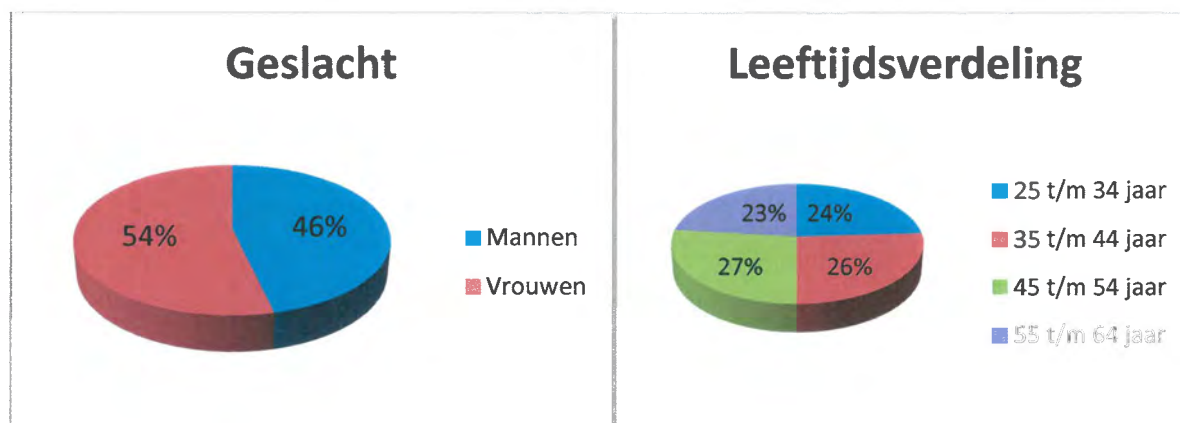
Naast de bestuurder was er een managementteam dat bestond uit 4 managers: Vastgoed, Klant, Bedrijfsvoering en Strategie & Beleid. In de loop van het jaar is besloten om de functie

van manager Strategie & Beleid te laten vervallen. HRM, Communicatie en Beleid vallen nu als afdeling rechtstreeks onder de bestuurder.

Daarnaast besloten we om medio 2013 de Onderhoudsdienst van de afdeling Klant naar de afdeling Vastgoed te verplaatsen. De reden hiervoor is de kennis over het vastgoed en het onderhoud te bundelen. Daarnaast vindt er een scheiding plaats tussen opdrachtgeverschap (afdeling Klant) en uitvoering (afdeling Vastgoed).

Cijfers

Per 31 december 2012 telt de organisatie 108 medewerkers, dit is 96,12 FTE. Het aantal medewerkers dat in 2012 in dienst trad is 5. Exclusief ingehuurd medewerkers, verlieten 6 medewerkers Leystromen.



Ziekteverzuim

De norm voor ziekteverzuim in 2012 ligt op 4,7%. Het daadwerkelijk gemiddelde ziekteverzuimpercentage bedroeg 5,3%, exclusief zwangerschapsverlof. Inclusief zwangerschapsverlof was dit 7,51%. Dit hoge percentage is te verklaren door het aantal langdurig zieken: 7 medewerkers. Voor de ziekteverzuimbegeleiding maken wij gebruik van Van Brederode Arbeid & Gezondheid in Goirle.

Risico-Inventarisatie & -Evaluatie

In 2012 hebben we een start gemaakt met de Risico-Inventarisatie & -Evaluatie (RI&E). Met een vragenlijst en interviews werden de belangrijkste risico's van het bedrijf op het gebied van arbeidsomstandigheden (veiligheid, gezondheid en welzijn) vastgelegd. In 2013 bespreken we deze risico's met de ondernemingsraad. Vervolgens stellen we een plan van aanpak op. In dit plan staan maatregelen om de risico's op concrete wijze weg te nemen, te verminderen of te beheersen.

5. Presteren naar vermogen

5.1 Realisatie maatschappelijke opgave

Leystromen wil activiteiten ondernemen die een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement opleveren. We zoeken op verantwoorde wijze de grenzen op van onze financiële mogelijkheden om zo maatschappelijk optimaal te kunnen presteren. Dit voornemen stond afgelopen jaar onder druk door de economische crisis en de (voorgenomen) heffingen van de overheid. We gaven de Brink Groep opdracht om een projectenaudit uit te voeren op de gehele projectenportefeuille van circa 65 nieuwbouwprojecten. Dit leidde tot de volgende keuzes:

- we nemen afscheid van een aantal grondposities;
- we realiseren op korte termijn geen koopwoningen;
- we faseren de ontwikkeling van huurwoningen.

5.2 Oordelen sectorinstituten

Het primaire uitgangspunt van ons financieel beleid is het waarborgen van de financiële continuïteit zodat we ook op lange termijn onze maatschappelijke doelstellingen kunnen realiseren. Hierbij is de beheersing van kasstromen van groot belang. Ook het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) bepaalt het faciliteringsvolume voor de borging van nieuwe leningen op basis van de operationele kasstromen. Daarbij houden ze rekening met een fictieve aflossing van 2% van de leningenportefeuille. Het faciliteringsvolume 2012 werd bepaald door de kasstroomprognose die aangeleverd is bij de dPi 2011 (de Prospectieve informatie). Een bijkomend criterium voor het WSW is de mate waarin de organisatie 'in control' is. Ook de bestuurlijke continuïteit is een beoordelingscriterium. Voor 2012 werd het faciliteringsvolume geblokkeerd omdat Leystromen niet voldeed aan de eisen van het WSW.

WSW gaf in haar brief van 11 december 2012 een hernieuwd oordeel over de kredietwaardigheid en het faciliteringsvolume. Het verstrekken van een kredietwaardigheidverklaring blijft voor bepaalde tijd opgeschort. De kredietwaardigheid wordt bepaald door de beoordeling van de financiële positie nu en in de toekomst. Daarbij zijn de financiële ratio's van belang, maar ook het functioneren van de organisatie, de markt waarin we opereren en de governance. Volgens het WSW was Leystromen in het afgelopen jaar sterk in beweging en sterk afhankelijk van externen op sleutelposities. Deze externen hadden de taak om veranderingen en verbeteringen door te voeren. De organisatie is dus nog volop in ontwikkeling qua personele bezetting en inrichting. Daarnaast is in het verslagjaar de volledige Raad van Toezicht vervangen. Het WSW had om deze redenen geen duidelijk beeld van hoe de veranderingen doorgevoerd gaan worden. Ook was nog niet duidelijk wat de uitkomsten zijn van het nieuwe beleid. De verwachting is dat Leystromen in de loop van dit jaar weer de beschikking krijgt over het faciliteringsvolume. Aan alle eisen en wensen van het WSW is Leystromen inmiddels tegemoet gekomen.

In 2012 heeft het WSW aangekondigd dat zij alleen nog maar faciliteringsvolume voor de periode van 1 jaar verstrekt. In voorgaande jaren kon het WSW nog faciliteringsvolume afgeven voor maximaal 3 jaar. In de brief van 11 december 2012 gaf het WSW aan dat zij voor 2013 een borgingsruimte vrij geeft van € 22 miljoen. Dit omvat het saldo van de uitgaven van borgbare projecten in 2013, de herfinanciering van 2 geldleningen per 31 januari 2013 minus de operationele kasstromen van 2013.

Naast het WSW toetst ook het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) jaarlijks onze financiële positie op basis van de financiële meerjarenbegroting voor de komende 5 jaar. Op 18 juni 2012 ontvingen wij het A1-oordeel van het CFV. Het A1-oordeel houdt in dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passend zijn bij de vermogenspositie van Leystromen.

5.3 Treasury

Begin 2012 is het treasurystatuut vernieuwd en goedgekeurd door de Raad van Toezicht. In dit statuut staan de bevoegdheden en verantwoordelijkheden die nodig zijn voor het realiseren van onze doelstellingen. Een belangrijk uitgangspunt is het minimaliseren van de vermogenskosten en het beperken van de risico's. Overtollige liquide middelen wenden we dan ook direct aan voor de financiering van bedrijfsactiviteiten. Op 31 december 2012 waren er geen overtollige liquide middelen. Als gevolg van de invoering van de nieuwe Beleidsregels van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en de aankomende Herzieningswet, actualiseren we het treasurystatuut in de loop van 2013.

In 2012 hebben wij voor € 15 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken bij kredietinstellingen tegen 1 maands Euribor plus opslag van 0,40% voor het eerste jaar. Voor de resterende looptijd is het rentepercentage 4,04%. Tevens is er nog in 2012 een restant bedrag gestort van een lening waarvan de eerste storting in 2011 heeft plaatsgevonden. Daarnaast kunnen we gebruik maken van een rekening-courantfaciliteit bij de Rabobank van € 20 miljoen per 31 december 2012. De Rabobank heeft het verzoek gedaan om in de loop van 2013 de rekening-courantfaciliteit te verlagen. Dit in verband met de afbouw van de nieuwbouw portefeuille.

Leystromen heeft in 2008 een derivaat afgesloten met Deutsche Bank van € 30 miljoen. Het product betreft een zogeheten Forward Rate Bias (FRB) index linked swap. Dat betekent dat de te betalen rente afhankelijk is van een door Deutsche Bank ontwikkelde index. De FRB swap kent een looptijd tot 10 september 2038. Een negatief verloop van de index is afgedekt met een zogenoemde cap (renteplafond). Bij het afsluiten van de FRB swap is een mutual-break-clausule opgenomen in het contract per augustus 2013. Hiermee zou voor Leystromen een liquiditeitsrisico ontstaan als blijkt dat Deutsche Bank de mutual-break-clausule effectueert. In 2012 gaf Deutsche Bank aan dat zij de mutual-break-clausule wil effectueren.

Na intensief overleg met het CFV en het WSW is met Deutsche Bank op 28 september 2012 het volgende overeengekomen: De FRB swap wordt omgezet naar een reguliere swap met een vast percentage van 5,18%. De hoofdsom van € 30 miljoen wordt opgeknipt in 3 posten van € 10 miljoen. Het breakmoment van augustus 2013 wordt doorgeschoven naar 3 momenten in de toekomst (2018, 2020 en 2022).

Door de omzetting naar een reguliere swap heeft Leystromen de tijd om in 2018 zo nodig te voldoen aan de liquiditeitsbuffer die met de invoering van de nieuwe beleidsregels per 1 oktober 2012 van kracht is. Dit kan onder meer gerealiseerd worden uit de jaarlijkse positieve kasstromen.

5.4 Primair systeem

In 2012 voerden we het nieuwe primaire systeem Dynamics Wonen in. Het systeem is ingericht, processen en werkstromen zijn beschreven en de basisadministratie is opgeschoond. In 2013 onderzoeken we de mogelijkheden voor een tweede fase. Dan willen we onder andere de projectenadministratie integreren.

5.5 Richtlijn Jaarverslaglegging 645

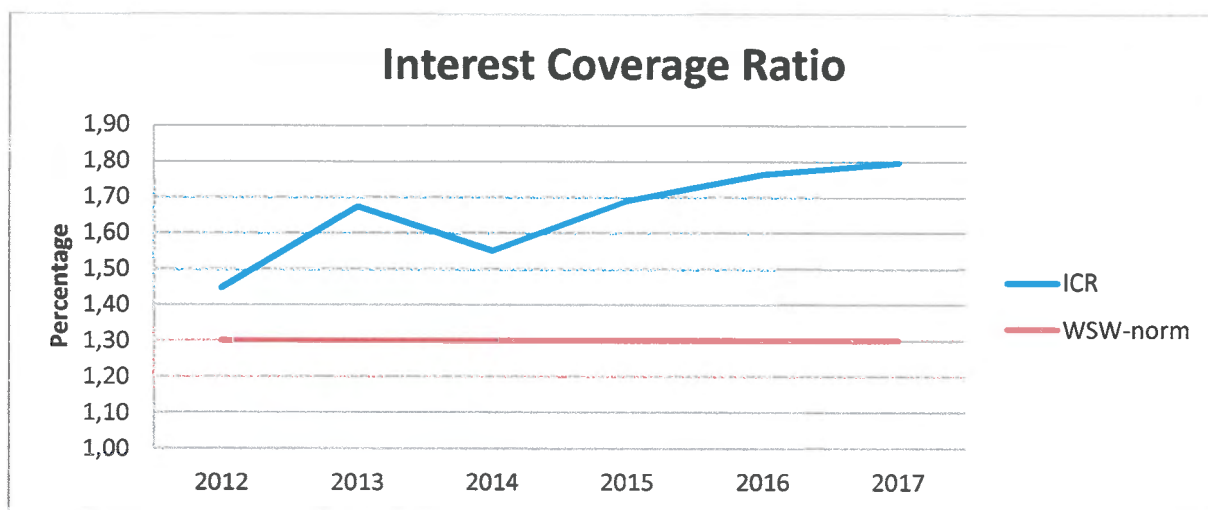
Vanaf 1 januari 2012 is de nieuwe Richtlijn Jaarverslaglegging 645 (RJ 645) van kracht. Deze richtlijn geeft, wat betreft de waardering van materiële vaste activa in exploitatie, een aantal classificatiemogelijkheden. Kiest een corporatie eenmaal voor een bepaalde classificatie, dan moet zij deze ook op consistente wijze toepassen.

Door de bestuurder zijn de volgende keuzes bekrachtigd:

- Het sociaal vastgoed wordt gekwalificeerd als bedrijfsmiddel omdat de doelstelling van Leystromen het behalen van volkshuisvestelijke resultaten is. En niet het realiseren van maximaal rendement. Het sociaal vastgoed wordt gewaardeerd tegen de bedrijfswaarde.
- Het commercieel vastgoed wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde.

5.6 Financiële continuïteit

Interest coverage ratio



De interest coverage ratio (ICR) geeft de verhouding weer tussen de operationele kasstroom en de totale rentelast. Ultimo 2012 is de ICR van Leystromen 1,45 en dit is boven de norm van 1,3 die door het WSW is vastgesteld. Bij ongewijzigd beleid zal de ICR in 2017 gaan stijgen tot 1,8. Wat opvalt is dat er in 2014 een 'dipje' zit in de curve. Dit wordt veroorzaakt door het inrekenen van de saneringsheffing van het CFV en de verhuurdersheffing van de overheid. Na 2014 stijgen de operationele kasstromen in verband met hogere huuropbrengsten en door kostenbeheersing. Dit betekent dat er ruimte ontstaat om langlopende leningen af te gaan lossen. Dit kan er voor zorgen dat de loan to value afneemt. Bovenstaande is gebaseerd op de ingediende dPi 2012 van maart 2013, waarin integraal het Woonakkoord is opgenomen.

Loan to value

Het WSW gebruikt onder andere het kengetal 'loan to value' om te bepalen of een corporatie in aanmerking komt voor borging bij nieuw aan te trekken financieringen of herfinancieringen. Het WSW stelt de norm in principe op maximaal 75%. Het kengetal wordt gebruikt om te bepalen in welke mate het bezit is gefinancierd met vreemd vermogen. Dat wordt berekend door het bedrag aan uitstaande leningen te delen door de bedrijfswaarde. De 'loan to value' van Leystromen is ultimo 2012 70% en hiermee zit Leystromen ruim onder het maximum

percentage van het WSW. Vorig jaar was de loan to value 73%. De daling wordt voornamelijk veroorzaakt door de invoering van de nieuwe RJ 645. De hoogte van de leningen is nagenoeg gelijk gebleven, maar de waarde van het sociaal vastgoed is licht gestegen door de aanpassing van de parameters. De waarde van het commercieel vastgoed is fors gestegen mede omdat er rekening is gehouden met een uitpond scenario.

5.7 Risicoparagraaf

Voor het financiële toekomstperspectief moeten we rekening houden met de volgende materiële risico's:

Marktrisico's

Door de veranderende woningmarkt is het lastiger om nieuwbouw en bestaand bezit te verkopen. Hierdoor staan woningen langer te koop of behalen we de initieel ingeschatte verkoopopbrengsten niet. Bij de begroting 2012 hebben we op basis van voorzichtigheid de verkoopverwachtingen voor bestaand bezit naar beneden bijgesteld. De verkoop van bestaand bezit is vooral vanuit financieel oogpunt noodzakelijk.

Renterisico's

We beoordelen ieder kwartaal de risico's ten aanzien van de financiering van het woningbezit. Wij laten ons bijstaan door een onafhankelijke externe treasurer (Thésor), waarmee we ieder kwartaal overleggen. We streven naar minimalisering van de financieringskosten door adequaat beleid betreffende rente- en looptijdrisico.

Projectrisico's

De projectrisico's hebben vooral betrekking op projectontwikkeling: inbreidings- en nieuwbouwlocaties en herstructureringsprojecten. De omvang en complexiteit van deze projecten bepaalt voor een groot deel het risico. In de voorbereidingsfase maken we investeringscalculaties op basis van bedrijfswaardeberekeningen. Gedurende de ontwikkeling en realisatie van projecten worden de kosten permanent gemonitord.

Bij grotere bouwprojecten gaan we na in hoeverre het vormen van bouwcombinaties en samenwerkingsverbanden wenselijk is. De risico's bij de uitvoering van projecten worden zo veel mogelijk beperkt door vooraf overeengekomen betalingsschema's en deze zijn gerelateerd aan de voortgang van de bouwwerkzaamheden.

Politieke risico's

Vooraf overheidsmaatregelen kunnen het (financiële) toekomstperspectief in zeer sterke mate beïnvloeden. Wijzigingen in wet- en regelgeving rekenen we door in meerjarig perspectief. Zo nodig passen we ons ondernemingsbeleid aan.

Financiële risico's

Het financieel beleid is gericht op het beheersen en beperken van financiële risico's door het in beeld brengen van toekomstige kasstromen. In het kader van de interne sturing houden we, bij de doorrekening van de toekomstige kasstromen, rekening met het toekomstig (intern) beleid. De eerder genoemde risico's zijn van invloed op het financiële risico. We werken aan het verder inkaderen van de financiële risico's door optimalisatie van de meerjarenprognoses. Leystromen geeft in geen enkele vorm financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen.

6. Verbindingen en samenwerkingsverbanden

Leystromen kent per 31 december 2012 de volgende 'verbindingen':

Leye Holding B.V. en dochter Leye Onroerend goed B.V.

In 2009 is 100% van de aandelen in Leye Holding B.V. voor een bedrag van € 4,8 miljoen overgenomen. Deze overname is volledig gedaan vanwege de grondpositie in Leye Onroerend Goed B.V. De grondpositie en opstallen zijn inmiddels vanuit de B.V. overgeheveld naar de voormalige Woonstichting Leyakkers. Hierdoor was per 31 december 2009 sprake van 2 lege B.V.'s. De Leye Onroerend Goed B.V. heeft een eigen vermogen van € 411.646 en Leye Holding B.V. heeft een eigen vermogen van € 657.773. Verder heeft Leye Holding B.V. een vordering op Leystromen van € 519.000.

B.V. Kantoorgebouw Sint Joseph

Op 12 oktober 1994 is de B.V. Kantoorgebouw Sint Joseph in Oisterwijk opgericht. De voormalige Woningstichting Stromenland maakte het wettelijk verplichte aandelenkapitaal over aan de B.V. Er zijn geen andere aandeelhouders. Er is dus sprake van een 100% deelneming in de B.V. Kantoorgebouw Sint Joseph. Het doel van de B.V. was om hierin de exploitatie van het kantoorgebouw onder te brengen. In 1995 besloot Stromenland niet voor deze constructie te kiezen en de B.V. voorlopig zonder verdere activiteiten voort te laten bestaan. Het eigen vermogen van deze vennootschap bedraagt € 15.283.

In 2013 worden 2 van de 3 lege B.V.'s opgeheven; 1 wordt aangehouden. Deze kunnen we gebruiken voor het eventueel ontplooiën van commerciële (niet in Woonstichting Leystromen onder te brengen) activiteiten. Maar ook om eventueel de exploitatie van WKO-installaties (warmte- en koudeopslag) in onder te brengen.

Stichting 'Vast en Goed'

Per 1 oktober 2012 is de stichting 'Vast en Goed' ontbonden. Het ging hier om een facilitaire stichting opgericht op 8 oktober 1996 door de voormalige Woningstichting Goirle en stichting Woonakkers. Het doel was: 'de verwezenlijking van ieders doelstelling, doeltreffender dan iedere participant afzonderlijk vermogen, te effectueren'. Omdat er al vele jaren geen activiteiten vanuit deze stichting ontplooid werden, is in 2011 besloten deze stichting te ontbinden. Ook het aspect transparantie speelde hierbij een rol. De daadwerkelijke ontbinding is uiteindelijk in 2012 geëffectueerd.

Samenwerkingsverband Van der Weegen Bouwontwikkeling

Leystromen heeft sinds 2005 een samenwerkingsverband met Van der Weegen Bouwontwikkeling uit Tilburg. Samen willen we voornamelijk projecten ontwikkelen in de kernen Baarschot en Biest-Houtakker (gemeente Hilvarenbeek). In dit samenwerkingsverband, ook wel 'Pilot Biest-Houtakker', kopen we kavels en ontwikkellocaties aan en maken deze gereed voor verkoop of bouw. Zowel de kosten als de opbrengsten worden door de partijen gedeeld. De kavels zijn voornamelijk in het bezit gekomen door gebruikt te maken van de 'Ruimte voor Ruimte-regeling'.

7. Verslag ondernemingsraad

In november 2011 ontstond er een vertrouwensbreuk tussen beide bestuurders en de Raad van Toezicht. Na overleg met de ondernemingsraad besloot de Raad van Toezicht afscheid te nemen van beide bestuurders in hun rol als bestuurder. Tijdens het overleg met de Raad van Toezicht op 25 november 2011 is geheimhouding opgelegd aan de ondernemingsraad over deze kwestie. Een onduidelijke opstelling van de toenmalige Raad van Toezicht heeft voor veel verwarring gezorgd.

Begin 2012 is na intensief overleg, en met ondersteuning van de adviseur (de heer R. Goodijk), besloten om deze geheimhouding te laten vervallen. Vanaf dat moment kon de ondernemingsraad weer communiceren met de achterban. Op 7 maart 2012 informeerden wij in een centrale bijeenkomst de achterban over de ontstane situatie en ons advies over beide bestuurders. De ondernemingsraad hield zich intensief bezig met de vraag wat er moest gebeuren om de impasse te doorbreken. Tijdens de raadpleging van de achterban bleek dat collega's volledig achter het standpunt van de ondernemingsraad stonden. Een en ander heeft zeker bijgedragen aan het aftreden van de Raad van Toezicht later in 2012. Er kon nu gewerkt worden aan een nieuwe start.

Dit leidde tot een compleet nieuwe Raad van Toezicht met de heer J.A. Scholten als voorzitter. Ook werd er een nieuwe interim bestuurder, de heer J.J.E. van Geest, aangesteld. De ondernemingsraad is trots dat ze in deze moeilijke periode als een geheel achter hun advies bleef staan.

De ondernemingsraad overlegde eind 2012 over de profielschets van de nieuwe bestuurder. Een delegatie van de ondernemingsraad had een gesprek met de voorgedragen kandidaten voor de functie van bestuurder en gaf advies aan de Raad van Toezicht.

Bij alle adviezen was het belang van de organisatie altijd de rode draad. Het jaar 2012 was een intensief jaar voor de ondernemingsraad. Nu een aantal zaken weer op de rol staan, kijken we met perspectief naar 2013.

8. Verslag Raad van Toezicht

8.1 Algemeen

Dit verslagjaar was sprake van een bijzondere situatie. De volledige Raad van Toezicht is vernieuwd. Dit kwam door de bestuurlijke impasse waarin Leystromen sinds eind 2011 terecht was gekomen. In maart 2012 kwamen we tot de conclusie dat zowel de toenmalige bestuurders als toezichthouders zich onvoldoende hadden gerealiseerd dat het besturen van en het toezicht houden op een corporatie met circa 10.000 verhuureenheden van een andere dimensie is dan het uitoefenen van die functie bij de 2 kleinere corporaties waaruit Leystromen is ontstaan.

Mede op grond van deze analyse heeft de Raad van Toezicht besloten om op zo kort mogelijke termijn de volledige Raad van Toezicht te vervangen. Dit proces startte op 17 maart 2012 met de benoeming van de heer J.A. Scholten tot voorzitter van de Raad van Toezicht. Op 21 november 2012 eindigde het proces met de benoeming van de laatste 2 nieuwe leden die voorgedragen zijn door de huurdersorganisaties.

8.2 Taak en werkwijze

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Toezicht staan in artikel 16 van de statuten en in het reglement Raad van Toezicht. Beide documenten vindt u op onze website (www.leystromen.nl).

De belangrijkste taak van de Raad van Toezicht is toezicht houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken bij Leystromen. Belangrijke onderwerpen zijn:

- de realisatie van de volkshuisvestelijke opgave;
- de opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- het financieel verslaggevingsproces.

Naast de taak van toezichthouder fungeert de Raad van Toezicht ook als klankbord voor de bestuurder en staat hem met advies en raad ter zijde.

Om een goede invulling te geven aan haar toezichthoudende taak liet de Raad van Toezicht zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur informeren over:

- de (volkshuisvestelijke) doelstellingen;
- marktontwikkelingen, wensen en behoeften van belanghebbenden;
- de financiële en niet-financiële resultaten in relatie tot de beoogde (volkshuisvestelijke) doelstellingen.

In het bijzonder was er vanuit de Raad van Toezicht in 2012 aandacht voor:

- de audit van de volledige projectenportefeuille;
- de mate van 'in control' zijn van de organisatie (naar aanleiding van de bevindingen van de accountant).

De Raad van Toezicht maakte gebruik van diverse externe informatiebronnen om op de hoogte te blijven van wat er speelt in de corporatiesector en bij Leystromen. Bronnen waren: Aedes en VTW, rapportages van WSW en CFV en de Oordeelsbrief van het ministerie. Uiteraard vond er ook overleg met de accountant plaats.

Er vond geen algemeen overleg plaats tussen een vertegenwoordiging van de Raad van Toezicht en de ondernemingsraad. Dit kwam door de bijzondere situatie (zie 8.1) waarbij de Raad van Toezicht van maart tot en met november 'in transitie' was. Wel overlegde de voorzitter van de Raad van Toezicht met vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties en de ondernemingsraad over de ontstane bestuurlijke impasse en de wijze om tot een oplossing te komen. Om dezelfde reden was het voor de nieuwe Raad van Toezicht niet mogelijk om in 2012 het eigen functioneren en dat van de individuele leden (de zelfevaluatie) te bespreken.

De Raad van Toezicht vergaderde het afgelopen jaar 18 keer. Het bestuur woonde het overgrote deel van deze vergaderingen bij. Ook de accountant was diverse malen bij de vergaderingen aanwezig. 10 vergaderingen vonden plaats in het eerste kwartaal van 2012. Het ging om vergaderingen van de Raad van Toezicht in haar oude samenstelling. Inhoudelijk lag het zwaartepunt in deze vergaderingen op de bestuurlijke impasse.

De belangrijkste onderwerpen uit de reguliere vergaderingen waren:

- de jaarrekening 2011;
- de begroting 2013;
- de trimesterrapportages;
- het treasurystatuut;
- het derivaat bij Deutsche Bank;
- de audit van de projectenportefeuille;
- de mate van 'in control' zijn van de organisatie.

Daarnaast stonden uiteraard ook het solvabiliteits- en continuïtetsoordeel op de agenda.

8.3 Onafhankelijkheid

De Raad van Toezicht ziet er op toe dat alle leden onafhankelijk zijn volgens de Governancecode Woningcorporaties en het reglement Raad van Toezicht.

In het verslagjaar was geen sprake van tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Toezicht en of het bestuur betrokken waren. Ook vervult geen van de leden van de Raad van Toezicht of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad of het bestuur.

8.4 Deskundigheid en samenstelling Raad van Toezicht

Per 31 december 2012 bestaat de Raad van Toezicht uit 7 leden. De profielschets van de Raad van Toezicht is geactualiseerd en vastgesteld in haar vergadering van 9 mei 2012. Daarmee verzekeren we dat de Raad beschikt over de gewenste deskundigheid die behoort bij de omvang en activiteiten van Leystromen.

De 7 leden van de Raad zijn:

De heer J.A. Scholten (1946): voorzitter en voorzitter remuneratiecommissie.

Hoofdfunctie: gepensioneerd, voormalig algemeen directeur-bestuurder Tiwos (corporatie)

Relevante nevenfuncties:

- lid Raad van Commissarissen en voorzitter auditcommissie, Jutphaas Wonen (corporatie) te Nieuwegein.
- lid bestuur L'Aventura (kunstinstituut) te Tilburg.
- voorzitter bestuur Energie Coöperatie Udenhout i.o. te Udenhout.

De heer L.H.J. Kokhuis (1944): vicevoorzitter en lid remuneratiecommissie.

Hoofdfunctie: gepensioneerd, voormalig directeur-generaal Ministerie van VROM en inspecteur-generaal Ministerie van Sociale Zaken.

Relevante nevenfuncties:

- voorzitter stichting Fonds Werken aan Wonen in Den Haag (stichting stelt gelden beschikbaar voor initiatieven gericht op het verbeteren van de directe woon- en leefsituatie van kansarmen).
- lid Raad van Commissarissen Woonbedrijf Eindhoven (corporatie).
- rechter plaatsvervanger Arrondissementsrechtbank 's-Hertogenbosch.

Mevrouw C.C.J.T. van Berkel (1948): lid remuneratiecommissie.

Hoofdfunctie: directeur / (mede)eigenaar PelkmansVanBerkel Organisatieadviseurs Tilburg / Oisterwijk

Relevante nevenfuncties:

- voorzitter TDI (Tilburgs Dienstverleners Initiatief, maakt sinds 1 januari 2013 deel uit van de BZW (Brabants Zeeuwse Werkgeversvereniging)).
- voorzitter VIB (Vereniging Integrale Bedrijfsontwikkeling) Tilburg e.o.
- voorzitter Magogo Kamerorkest (verbonden aan Theaters Tilburg, maar ook landelijk opererend).
- voorzitter geschillencommissie Casade (corporatie) te Waalwijk in kader van functie-indeling.

Mevrouw D.P.J. van Lith (1980): lid

Hoofdfunctie: directeur / eigenaar van PubliuZ (bureau voor advies bij maatschappelijke vraagstukken), docente levensbeschouwing.

Relevante nevenfuncties:

- lid Raad van Commissarissen Fides Wonen (corporatie) te Middelharnis.
- lid Raad van Toezicht Opella (werkzaam op terrein van zorg, welzijn en wonen, Ede-Wageningen).
- lid Raad van Toezicht PON (Provinciaal Opbouworgaan Noord-Brabant) in Tilburg.
- gemeenteraadslid gemeente Eersel.
- penningmeester van de juridische en bestuurskundige afdeling van het Alberdinck Thijmgenootschap.

Benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties.

De heer P.S. van Gennip (1962): lid auditcommissie.

Hoofdfunctie: directeur Maatschappelijke Ontwikkeling Gemeente Breda / programmamanager Zorg, Welzijn, Onderwijs.

Relevante nevenfuncties:

- lid Raad van Toezicht Nederlandse Stichting Woon- en Activiteitencentra
- lid Raad van Toezicht De Meent Groep (ontwikkelt, bestuurt en biedt ondersteunende stafdiensten aan MEE Noord- en Midden-Limburg, MEE Noordoost-Brabant, MEE regio 's-Hertogenbosch en MEE regio Tilburg).

Benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties.

De heer J.F.E. de Kimpe (1961): lid auditcommissie.

Hoofdfunctie: directeur / eigenaar van KiC Consultancy en werkzaam als consultant / adviseur op het gebied van vastgoed, management en organisatie.

Relevante nevenfuncties: geen

De heer C.T. de Wuffel (1951): voorzitter auditcommissie

Hoofdfunctie: bestuurder / toezichthouder

Relevante nevenfuncties:

- voorzitter Raad van Toezicht Savant Zorg in Helmond.
- bestuursvoorzitter stichting Bedrijfstakpensioenfonds voor het Kappersbedrijf.
- arbiter Stichting Geschillen Oplossing Automatisering (SGOA).
- directeur Savuti B.V.

Rooster van aftreden Raad van Toezicht

naam	in functie sinds	aftredend per	herbenoembaar
Dhr. J.A. Scholten	17-03-2012	01-03-2016	ja
Dhr. L.H.J. Kokhuis	09-05-2012	01-05-2016	ja
Mevr. C.C.J.T van Berkel	29-06-2012	01-06-2016	ja
Dhr. J.F.E. de Kimpe	29-06-2012	01-06-2016	ja
Dhr. C.T. de Wuffel	29-06-2012	01-06-2016	ja
Mevr. D.P.J. van Lith	21-11-2012	01-11-2016	ja
Dhr. P.S. van Gennip	21-11-2012	01-11-2016	ja

De Raad van Toezicht heeft zowel een remuneratie- als een auditcommissie ingesteld.

8.5 Werkgeversrol

De Raad van Toezicht is verantwoordelijk voor een goed bestuur. Bijvoorbeeld door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. In 2012 was de samenstelling van het bestuur als volgt:

- van 1 januari tot en met 12 februari was sprake van een collegiaal bestuur gevormd door de heer P.A.A. Driever (interim-bestuurder) en de heer J.C.M. Hulsbosch. De heer Hulsbosch had in deze periode - met een volmacht - zijn bevoegdheden voor bepaalde tijd overgedragen aan de heer Driever.
- vanaf 13 februari tot en met 25 maart werd het collegiaal bestuur gevormd door de heer P.A.A. Driever en de heer J.C.M. Hulsbosch.
- vanaf 26 maart was er sprake van een eenhoofdig bestuur namelijk de heer J.J.E van Geest (interim-bestuurder).

De heer Hulsbosch vervult na zijn terugtreden als bestuurder de functie van adviseur van de Raad van Toezicht.

De Raad van Toezicht stelde de profielschets voor de nieuw te benoemen bestuurder vast en bevestigde de keuze voor een eenhoofdig bestuur. Vervolgens startte de remuneratiecommissie in september met de werving en selectie van een nieuwe bestuurder. Dit traject resulteerde uiteindelijk op 19 december 2012 in het besluit van de Raad van Toezicht om de heer R.W.M.G. Marx te benoemen tot nieuwe bestuurder van Leystromen. De heer Marx start met ingang van 1 mei 2013. Tot die tijd is de heer Van Geest de bestuurder van Leystromen. De honorering van de nieuwe bestuurder is conform de sectorbrede beloningscode.

Vrijwel het gehele jaar was sprake van interim-bestuurders. Daarom hebben er in 2012 geen reguliere functionerings- en beoordelingsgesprekken met deze bestuurders plaatsgevonden.

8.6 Governance

Leystromen onderschrijft de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties. De Governancecode Woningcorporaties wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie.

Het bestuur is belast met het besturen van Leystromen. Dat houdt ondermeer in dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- de vaststelling van de ondernemingsstrategie;
- de realisatie van de doelstellingen;
- de financiering;
- het beleid;
- de resultatenontwikkeling.

Daarnaast heeft het bestuur de volgende taken:

- Het bestuur legt verantwoording af aan de Raad van Toezicht;
- Het bestuur houdt bij de invulling van haar taak rekening met het belang van Leystromen en de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen van de corporatie;
- Het bestuur weegt daarbij de belangen af van de bij Leystromen betrokken personen en organisaties;
- Het bestuur verschaft de Raad van Toezicht tijdig en frequent alle informatie die nodig is voor de uitoefening van zijn taken.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van Leystromen. Het bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad van Toezicht. Eind 2011 constateerde de accountant dat het risicobeheersings- en controlesysteem nog niet volledig uitgekristalliseerd was. In 2012 is de voortgang van het verbeterplan 'administratieve organisatie en interne beheersing' nadrukkelijk gemonitord. Het bestuur legt de volgende documenten vooraf aan de Raad van Toezicht ter goedkeuring voor:

- het ondernemingsplan;
- het jaarverslag en de jaarrekening;
- de begroting;
- voorgenomen besluiten van materieel belang.

Conform de Governancecode plaatsten wij de volgende documenten op onze website:

- de integriteitscode;
- de klokkenluidersregeling;
- het reglement Raad van Toezicht;
- profielschets Raad van Toezicht;
- het rooster van aftreden.

Er is nog geen remuneratierapport opgesteld. Daarom konden we de hoofdlijnen daarvan nog niet op onze website plaatsen. Voor het visitatierapport kreeg Leystromen uitstel. Uiterlijk 1 juli 2014 moet de visitatie plaatsgevonden hebben. Uiteraard plaatsen wij het visitatierapport op onze website.

9. Bestuurdersverklaring

Het bestuur van Leystromen verklaart dat alle uitgaven zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Rijen, 30 mei 2013

R.W.M.G. Marx

Bestuurder

10. Kengetallen

Financiële kengetallen

2012**2011**

De financiële kengetallen t.a.v. de vermogenspositie van 2011 zijn herrekend n.a.v. de verwerking van de RJ645.

Vermogenspositie

Solvabiliteit in %	29,8%	28,7%
Bedrijfswaarde sociaal vastgoed per VHE in €	53.557	52.693
Loan to Value vastgoed in % (sociaal + commercieel vastgoed)	70%	73%
Interest coverage ratio	1,45	2,09
Externe financiering per VHE in €	38.073	39.111

Kosten per VHE*

Onderhoudslast per VHE in €	1.534	1.592
Netto bedrijfslasten per VHE in €	1.359	1.538
Salarislasten per VHE in €	654	645

**: De cijfers van 2011 zijn aangesloten op het CIP 2011 en wijken af van de jaarrekening 2011 i.v.m. andere berekeningssystematiek. In 2012 is wel aangesloten bij de berekeningsmethodiek van de benchmark.*

Niet financiële kengetallen

2012**2011**

De vergelijkende cijfers van de verhuureenheden ultimo 2011 zijn waar nodig aangepast naar nieuwe inzichten.

Splitsing Sociaal - Commercieel

Totaal aantal eenheden Sociaal	9.791	9.830
Totaal aantal eenheden Commercieel	606	224
	<u>10.397</u>	<u>10.054</u>

Opbouw woningbezit

A: Zelfstandige huurwoningen	9.332	9.154
B: Onzelfstandig overige wooneenheden	296	252
Totaal woongelegenheden in eigen beheer	9.628	9.406
C: Maatschappelijk vastgoed	45	44
D1: Garages	659	546
D2: Bedrijfsruimten/winkels	51	48
D3: Overig bezit	14	10
Totaal eenheden in eigen beheer	<u>10.397</u>	<u>10.054</u>

Verhuureenheden in beheer bij derden	105	105
Totaal verhuureenheden in eigendom	<u>10.502</u>	<u>10.159</u>

Verhuureenheden in beheer voor derden	42	42
Koopgarantwoningen	104	94
Totaal verhuureenheden	<u>10.648</u>	<u>10.295</u>

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Aantal huurwoningen naar huurklasse</u>		
Goedkoop (tot € 366,37)	1.528	1.548
Betaalbaar (tussen € 366,37 en € 561,98)	6.855	6.866
Duur (tussen € 561,98 en € 664,66)	634	495
Duur (boven € 664,66)	315	245
Totaal aantal zelfstandige huurwoningen	<u>9.332</u>	<u>9.154</u>

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Mutaties in het woningbezit</u>		
Nieuwbouw totaal	389	121
Ombouw kamers tot woning	-	4-
Verkoop bestaand bezit	30-	65-
Verkoop in afwachting van sloop	15-	-
Verkoop koopgarant	1-	5-
Koopgarant 'normaal' doorverkocht	1-	-
Verkoop koopgarant (nieuwbouw)	17-	28-
Sloop	-	37-
<u>Verhuren van woningen</u>		
Mutatiegraad in %	6,4%	7,1%
Huurachterstand in % van jaarhuur	1,4%	1,4%
Huurderving in % van jaarhuur	1,2%	1,2%
Gemiddeld % maximaal redelijk *	62,6%	64,0%

**: In 2012 zijn de energielabels doorgerekend in de woningwaardering. Woningen hebben a.g.v. het energielabel extra woningwaarderingpunten toegekend gekregen waardoor de maximaal redelijke huur is toegenomen. Het gemiddeld % maximaal redelijk is daardoor afgenomen t.o.v. 2011.*

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Personeel</u>		
Aantal FTE per 1.000 huurwoningen	10,3	10,8

11. Jaarrekening

- 11.1 Balans per 31 december 2012
- 11.2 Winst- en verliesrekening 2012
- 11.3 Kasstroomoverzicht
- 11.4 Waarderingsgrondslagen
- 11.5 Toelichting op de balans
- 11.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

11.1 Balans per 31 december 2012 (na voorgestelde resultaatbestemming)

(bedragen x € 1.000)

ACTIVA	Ref	2012	2011
Vaste activa			
<i>Immateriële vaste activa</i>	11.5.1		
Computersoftware		1.795	1.057
<i>Materiële vaste activa</i>	11.5.2		
Sociaal vastgoed in exploitatie		524.376	517.968
Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		12.802	16.637
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		7.256	7.463
		<u>544.434</u>	<u>542.068</u>
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	11.5.3		
Commercieel vastgoed in exploitatie		62.252	37.664
Onroerende zaken, verkocht onder voorwaarden		15.030	14.720
Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		1.315	7.318
		<u>78.597</u>	<u>59.702</u>
<i>Financiële vaste activa</i>	11.5.4		
Deelneming		673	649
Latente belastingvordering		8.732	9.788
Centrada, Lelystad		8.789	8.815
		<u>18.194</u>	<u>19.252</u>
Vlottende activa			
<i>Voorraden</i>	11.5.5		
Vastgoed bestemd voor verkoop		10.597	2.183
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		5.509	8.162
Overige voorraden		-	106
		<u>16.106</u>	<u>10.451</u>
<i>Onderhanden projecten</i>	11.5.6	73	30
<i>Vorderingen</i>	11.5.7		
Huurdebiteuren		531	556
Gemeenten		15	4
Belastingen en sociale premies		3.033	2.035
Overige vorderingen		615	611
Overlopende activa		<u>1.692</u>	<u>1.213</u>
		5.886	4.419
<i>Liquide middelen</i>	11.5.8	328	2.066
		<u>665.413</u>	<u>639.045</u>

(bedragen x € 1.000)

PASSIVA	Ref	2012	2011
<i>Eigen vermogen</i>	11.5.9	198.184	183.253
<i>Voorzieningen</i>	11.5.10		
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	5.606	12.807	
Voorziening lagere marktwaarde derivaten	270	300	
Voorziening persoonlijk loopbaan- en ontwikkelplan personeel	299	313	
Overige voorzieningen	286	193	
		6.461	13.613
<i>Langlopende schulden</i>	11.5.11		
Leningen overheid	17.241	18.620	
Leningen kredietinstellingen	378.599	374.606	
Lening Kantoorgebouw St. Joseph B.V.	15	15	
Terugkoopverplichting Woningen, verkocht onder voorwaarden	15.235	14.777	
		411.090	408.018
<i>Kortlopende schulden</i>	11.5.12		
Schulden aan leveranciers	950	1.474	
Aflossingsverplichtingen	16.995	11.016	
Onderhanden projecten	351	4.279	
Belastingen & sociale premies	2.464	4.043	
Schulden aan kredietinstellingen	16.329	2.108	
Overlopende passiva	12.589	11.241	
		49.678	34.161
		665.413	639.045

11.2 Winst- en verliesrekening 2012

(bedragen x € 1.000)

	<i>Ref</i>	2012	2011
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	11.6.1	56.705	53.617
Vergoedingen	11.6.2	2.100	2.025
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	11.6.3	6.219	8.164
Overige waardeveranderingen immateriele vaste activa en vastgoedportefeuille	11.6.4	746	0
Geactiveerde productie eigen bedrijf	11.6.5	812	636
Overige bedrijfsopbrengsten	11.6.6	1.225	576
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>67.807</u>	<u>65.018</u>
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	11.6.7	25.012	19.971
Overige waardeveranderingen van (im)materiele vaste activa en vastgoedportefeuille	11.6.8	15.261	14.807
Lonen en salarissen	11.6.9	4.868	4.768
Sociale lasten		713	631
Pensioenlasten		895	879
Lasten onderhoud	11.6.10	15.190	15.494
Leefbaarheid	11.6.11	164	730
Lasten leveringen en diensten	11.6.12	2.100	2.025
Overige bedrijfslasten	11.6.13	9.828	10.299
Som der bedrijfslasten		<u>74.031</u>	<u>69.604</u>
Bedrijfsresultaat		-6.224	-4.586
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.6.14	7.976	-2.506
Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.6.15	11.016	12.644
Waardeverandering van financiële vaste activa, effecten en verplichtingen	11.6.16	809	340
Opbrengsten van vorderingen vaste activa en van effecten	11.6.17	3.339	2.900
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.6.18	10	110
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.6.19	-16.209	-15.251
Afwaardering lagere marktwaaarde derivaten	11.6.20	30	-300
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		<u>747</u>	<u>-6.649</u>
Belastingen	11.6.21	2.359	2.517
Resultaat deelneming	11.6.22	24	17
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		<u>3.130</u>	<u>-4.115</u>
Resultaat Totaal		<u>3.130</u>	<u>-4.115</u>

11.3 Kasstroomoverzicht (directe methode)

(Bedragen x € 1.000)

(volgens directe methode)

	2012	2011
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	56.730	53.513
Overige bedrijfsontvangsten	731	5.652
Saldo ingaande kasstromen	57.461	59.165
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	6.476	6.278
Betalingen aan leveranciers onderhoud	17.389	14.865
Betalingen uit hoofde van zakelijke lasten	11.481	4.781
Betalingen overig	4.060	2.977
Saldo uitgaande kasstromen	39.406	28.901
Kasstroom uit operationele activiteiten	18.055	30.264
Ontvangen interest	3.349	3.010
Betaalde interest	-16.449	-15.189
Betaalde winstbelasting	2.439	-1.494
	-10.661	-13.673
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>7.394</u>	<u>16.591</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in (im-)materiële vaste activa	-43.576	-70.928
Desinvesteringen (im-)materiële vaste activa	11.604	21.412
Investerings in financiële vaste activa	26	-1.207
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>-31.946</u>	<u>-50.723</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Mutatie schulden kredietinstellingen	14.222	2.108
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe leningen)	20.000	28.197
Aflossing langlopende schulden	-11.408	-12.944
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>22.813</u>	<u>17.362</u>
<i>Afname/toename geldmiddelen in 2012/2011</i>	<u>-1.739</u>	<u>-16.770</u>
Saldo liquide middelen per 1 januari	2.067	18.838
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.394	16.590
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-31.946	-50.723
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	22.813	17.362
saldo liquide middelen per 31 december	<u>328</u>	<u>2.067</u>

11.4 Waarderingsgrondslagen

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2012 tot en met 31 december 2012.

Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van Woonstichting Leystromen, statutair gevestigd en kantoor houdende Julianastraat 51 in Rijen, zijn erop gericht mensen te huisvesten in wijken, steden en dorpen.

Grondslagen voor de consolidatie

Woonstichting Leystromen heeft een aantal kleine meerderheidsdeelnemingen die afzonderlijk en gezamenlijk van te verwaarlozen betekenis zijn.

De niet in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

- Leye Holding BV, Rijen (100%), geen activiteiten;
- Leye Onroerend Goed BV, Rijen (100%), geen activiteiten;
- BV Kantoorgebouw St. Joseph, Oisterwijk (100%), geen activiteiten;
- Stichting Vast & Goed, Rijen (100%), is opgeheven in 2012.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Woonstichting Leystromen is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Deze richtlijn is in 2011 herzien. Woonstichting Leystromen past deze herziene Richtlijn vanaf het huidige verslagjaar toe.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

De vergelijkende cijfers 2011 van een aantal posten zijn anders gerubriceerd ter verbetering van de vergelijkbaarheid met de cijfers 2012.

Stelselwijzigingen

Woonstichting Leystromen past vanaf verslagjaar 2012 de herziene Richtlijn voor de jaarverslaggeving, 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (2011) toe. In deze herziene Richtlijn is een aantal belangrijke wijzigingen opgenomen. Zo heeft Woonstichting Leystromen haar vastgoed in exploitatie geclassificeerd naar de categorieën sociaal vastgoed en commercieel vastgoed, waarbij het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel wordt aangemerkt. Als waarderingsgrondslag kiest Woonstichting Leystromen voor het sociale

vastgoed te waarderen tegen de bedrijfswaarde en het commerciële vastgoed tegen marktwaarde.

Het toepassen van de nieuwe RJ 645 kwalificeert als een stelselwijziging. Conform de verslaggevingsvereisten heeft Woonstichting Leystromen de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2011 herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslagen en als zodanig verwerkt in de jaarrekening. De effecten van de stelselwijziging zijn retrospectief verwerkt in het beginvermogen.

Zoals toegelicht onder sociaal vastgoed in exploitatie van deze toelichting is het beleid van Woningstichting Leystromen er primair op gericht om volkshuisvestelijke doelen te realiseren. Het sociaal vastgoed wordt dan ook vooral gezien als bedrijfsmiddel om sociale doelen te realiseren. Even als in voorgaande jaren wordt het sociaal vastgoed gewaardeerd tegen bedrijfswaarde, echter zonder de correctie van de rentabiliteitswaardecorrectie op de leningenportefeuille. De bedrijfswaarde is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige inkomsten (onder andere huren, eventuele bijdragen en overige opbrengsten) verminderd met de contante waarde van de toekomstige uitgaven (onder andere onderhoud, beheerkosten, belastingen en verzekeringen) over de restant levensduur van het bezit. De bedrijfswaarde laat de verdien capaciteit van het bezit zien voor de resterende levensduur.

Er werd tot en met 2011 niet afgeschreven op de bedrijfswaarde. In het huidige stelsel worden de kosten van het actief stelselmatig toegerekend aan de levensduur in de vorm van jaarlijkse afschrijvingen die ten laste van het resultaat worden gebracht.

De bedrijfswaarde voor het commercieel vastgoed was voorheen ook de marktwaarde. In het nieuwe stelsel is de bedrijfswaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Een en ander is voor sociaal vastgoed nader toegelicht bij de grondslagen voor waardering van 'Materiële Vaste Activa' en voor commercieel vastgoed bij 'Vastgoedbeleggingen'.

De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2011 zijn herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslagen. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 1 januari 2011 herrekend. Het eigen vermogen is toegenomen met een bedrag van € 39.226K en kan als volgt worden gespecificeerd:

Eigen vermogen 1 januari 2011 voor stelselwijziging	191.594
Hogere waardering sociaal vastgoed in exploitatie	29.359
Herwaardering commercieel vastgoed in exploitatie	9.868
Eigen vermogen 1 januari 2011 na stelselwijziging	<u>230.821</u>

Het resultaat over 2011 is als gevolg van de stelselwijziging toegenomen met € 43.962K tot een bedrag van - € 4.115K en kan als volgt worden weergegeven:

Resultaat over 2011 voor stelselwijziging	-48.077
Niet gerealiseerde waardeverandering (commercieel)	-2.123
Gerealiseerde waardeverandering (sociaal)	12.644
Hogere afschrijvingslasten	-19.493
Mutatie reële waarde materiële vaste activa	52.934
Resultaat boekjaar na stelselwijziging	<u>-4.115</u>

Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de bedrijfswaarde zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in de toelichting op de balans onder sociaal vastgoed in exploitatie en commercieel vastgoed in exploitatie.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan.

In de toelichting op de verscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst- en verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijs hedge-accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt rekening gehouden met het effect van de lopende rente.

Woonstichting Leystromen past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie.

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd en het ineffectieve deel wordt tegen reële waarde gewaardeerd. De waardeveranderingen van de reële waarde van het ineffectieve deel worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

1 Immateriële vaste activa

1.1 Computersoftware

Gekochte softwarelicenties worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting van de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

Uitgaven die worden gemaakt voor de productie van identificeerbare en unieke softwareproducten worden geactiveerd. Dergelijke intern vervaardigde immateriële vaste activa worden geactiveerd indien het waarschijnlijk is dat er economische voordelen zullen worden behaald en de kosten betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Uitgaven samenhangend met onderhoud van softwareprogramma's en uitgaven van onderzoek worden verantwoord in de winst- en verliesrekening.

2 Materiële vaste activa

2.1 Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2012 bedraagt deze grens € 664,66 (2011: € 652,52).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. De classificatie heeft plaatsgevonden naar de stand per 31 december van het verslagjaar.

Woonstichting Leystromen kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien Woonstichting Leystromen een beleid heeft dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognoseerde kasstromen van de kasstroom genererende eenheid uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. De indeling naar kasstroom genererende eenheid is gedefinieerd op complexniveau. Woonstichting Leystromen kiest voor deze indeling van de kasstroom genererende eenheden aangezien deze aansluit bij haar interne bedrijfsvoering en hierbij de basis vormt voor haar vastgoedsturing. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van de complexen. 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 2012 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van vijf jaar, behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief, worden geactiveerd.

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, worden in de waardering betrokken. Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of vergroten van de oorspronkelijke capaciteit.

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen. De lasten van onderhoud, niet zijnde periodiek groot onderhoud, waaronder renovatie, onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De lasten van dergelijk onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Afschrijvingen worden berekend over de bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde is gesplitst naar de componenten grond, casco. Over het aandeel van de grond wordt niet afgeschreven. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur per component en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

De initiële herwaardering van het sociaal vastgoed in exploitatie naar bedrijfswaarde is rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt in een herwaarderingsreserve. De hierop volgende jaarlijkse waardeveranderingen worden als volgt in de jaarrekening verwerkt:

- Een waardevermeerdering van een complex onder het sociaal vastgoed wordt in beginsel direct ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht. Uitzondering betreft het geval wanneer voor een complex in het verleden een afwaardering ten laste van het resultaat is gebracht. In die situatie worden waardevermeerderingen van ditzelfde complex als positief resultaat in de winst- en verliesrekening verwerkt, voor zover dit een terugname betreft van deze eerdere waardevermindering. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de terugneming nooit hoger is dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het complex zou zijn verantwoord.
- Een waardevermindering van een complex onder het sociaal vastgoed wordt in beginsel ten laste van het resultaat gebracht. Indien echter een herwaarderingsreserve voor dit complex gevormd is, wordt de waardevermindering direct ten laste van de herwaarderingsreserve gebracht tot het bedrag dat met betrekking tot het desbetreffende complex in de herwaarderingsreserve is opgenomen.

2.2 Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering. 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, 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 verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

Afschrijving vindt plaats na ingebruikneming van de complexen.

2.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de aanschafwaarde of vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

3 Vastgoedbeleggingen

Een vastgoedbelegging is een onroerend goed (of een deel daarvan) dat wordt aangehouden om huuropbrengsten of een waardestijging, of beide, te realiseren.

3.1 Commercieel vastgoed in exploitatie

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

Het commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op basis van marktwaarde. De marktwaarde kan niet worden vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt.

De marktwaarde wordt vastgesteld aan de hand van de contante waarde van geprognosticeerde kasstromen gebaseerd op betrouwbare schattingen, ondersteund door de bepalingen in bestaande contracten en door extern bewijsmateriaal zoals actuele huurprijzen voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat, en gebruikmakend van een disconteringsvoet die de onzekerheid ten aanzien van de hoogte en het realisatietijdstip van de kasstromen weerspiegelt (Discounted Cash Flow methode, hierna: DCF-methode).

De marktwaarde (actuele waarde) van het commercieel vastgoed in exploitatie wordt bepaald als de meest waarschijnlijke prijs, die redelijkerwijs op de markt te verkrijgen is op balansdatum. Het commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd als hoogst realiseerbare waarde die redelijkerwijs op de markt te verkrijgen is (i.c. de meest waarschijnlijke prijs), berekend op basis van een doorexplotatie en uitpond scenario.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het commercieel vastgoed worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille". Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de marktwaarde en de historische kostprijs.

3.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

3.3 Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie als commercieel vastgoed.

De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen. De verkrijgingsprijs bestaat uit materiaalkosten, toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering en toegerekende rente tijdens de bouw onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten.

De bijzondere waardevermindering wordt bepaald door het verschil tussen de realiseerbare waarde (taxatiewaarde van het object of DCF van exploitatiekasstromen) en de stichtingskosten. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, 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 verkrijgingsprijs, bijkomende kosten en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen. Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

4 Financiële vaste activa

4.1 Deelnemingen

De deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Woonstichting Leystromen.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer Woonstichting Leystromen geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

4.2 Latente belastingvordering

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering.

De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, Centrada (Lelystad) en langlopende schulden. Ultimo 2012 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

4.3 Centrada, Lelystad

In het kader van matching heeft Woonstichting Leystromen in 2005 een overeenkomst getekend met Woonstichting Centrada uit Lelystad voor de bouw van 105 zorgappartementen. Woonstichting Leystromen treedt op als financier van dit project. Voor een periode van 15 jaar, ingaande 1 januari 2007, zal Woonstichting Centrada het beheer over de woningen voeren en dragen zij de economische risico's. Na 15 jaar zal Woonstichting Centrada het volledig eigendom van de 105 appartementen tegen een vooraf overeengekomen prijs van Woonstichting Leystromen verwerven.

5 Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen/grondposities (opgeleverd en nog niet verkocht en leegstaande woningen in afwachting van verkoop). Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de woningen/grondposities.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

5.3 Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

6 Onderhanden projecten

De onderhanden projecten in opdracht van derden betreft onroerende zaken verkocht in aanbouw en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toegewezen zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten/inspectie van het uitgevoerde deel van het project/de voltooiing van een fysiek onderscheidbaar projectonderdeel.

Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

7 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

7.1 Huurdebiteuren

De huurdebiteuren worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid, welke statisch is bepaald.

8 Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courant schulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

10 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare en 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 ingeschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen, indien anders vermeld.

10.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

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 Woonstichting Leystromen 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 Woonstichting Leystromen rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

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

10.2 Voorziening lagere marktwaarde derivaten

Voor derivaten die niet voldoen aan de vereisten van kostprijs hedge-accounting, wordt voor zover de actuele waardering negatief is, een voorziening opgenomen ter grootte van de reële marktwaarde.

10.3 / 10.4 Voorziening Persoonlijk loopbaan en ontwikkelplan en Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

Voorzieningen voor pensioenen

De pensioenen zijn verzekerd bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). Woonstichting Leystromen verwerkt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last

in de winst- en verliesrekening. Voor zover de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie nog niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds betaalde premiebedragen de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door de pensioenuitvoerder of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Jaarlijks beoordeelt Woonstichting Leystromen of, en zo ja welke verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie per balansdatum bestaan. Uit deze beoordeling vloeit voort dat geen voorziening dient te worden opgenomen.

11 Langlopende schulden

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

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

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

Woonstichting Leystromen heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen.

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.

Woonstichting Leystromen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Woonstichting Leystromen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs hedge-accounting toe.

12 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin deze worden gerealiseerd. Lasten worden verantwoord in het jaar waarin de prestaties worden geleverd.

1 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2012 bedroeg dit maximumpercentage 2,3%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

2 Vergoedingen

Opbrengsten vergoedingen betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van de levering van de goederen en diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten vergoedingen.

3 Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Projectopbrengsten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten verwerkt in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum.

4 Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille

De post overige waardeveranderingen betreft waardeverhogingen voor zover deze niet betrekking hebben op de terugneming van eerder verantwoorde waardeveranderingen. Deze terugneming wordt via de regel overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille onder de lasten verantwoord.

5 Geactiveerde productie ten behoeve van eigen bedrijf

kosten van de vaklieden van de eigen technische dienst komen voor onder de post salarissen en sociale lasten en tevens zijn deze kosten opgenomen in het onderhoud. De dekking wordt verantwoord geactiveerde productie ten behoeve van eigen bedrijf. De toe te rekenen interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hier eveneens onder verantwoord.

6 Overige bedrijfsopbrengsten

ronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

7 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie worden gebaseerd op de bedrijfswaarde. Binnen de afschrijving op het sociaal vastgoed in exploitatie worden componenten grond (geen afschrijving) en casco onderkend met een verschillende levensduur. Van een afzonderlijke component is sprake indien deze component meer dan 10 procent uitmaakt van de waarde van het actief.

8 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

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.

9 Lonen & salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen & salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

Pensioen

Woonstichting Leystromen heeft een pensioenregeling. De hoofdregeling (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 toegezegde pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde bijdrageregeling.

Voor de pensioenregelingen betaalt Woonstichting Leystromen op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen. Behalve de betaling van premies heeft Woonstichting Leystromen geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Woonstichting Leystromen 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.

10 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 in de balans opgenomen verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten.

11 Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

12 Lasten leveringen en diensten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten vergoedingen in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

13 Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

14 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar

15 Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door het vervreemden van en/of het afschrijven op de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

16 t/m 20 Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke 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.

21 Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. Woonstichting Leystromen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend.

Woonstichting Leystromen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2011 en het fiscale resultaat 2012 bepaald. Omdat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

22 Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Woonstichting Leystromen geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

11.5 Toelichting op de balans

(bedragen x € 1.000)

11.5.1 Immateriële vaste activa

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	Computersoftware
<u>1 januari 2012</u>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.057
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	0
Boekwaarde per 1 januari 2012	1.057
<u>Mutaties</u>	
Investerings	1.014
Afschrijvingen	-276
Totaal mutaties	738
<u>31 december 2012</u>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.071
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-276
Boekwaarde per 31 december 2012	1.795
Afschrijvingspercentage	14%

11.5.2 Materiële vaste activa

Een overzicht van de materiële vaste activa is hierna opgenomen:

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
<u>1 januari 2012</u>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	414.771	57.663	12.226	484.660
Cumulatieve herwaarderings/waardeverminderingen	117.229	-41.026	0	76.203
Cumulatieve afschrijvingen	-14.032	0	-4.763	-18.795
Bedrijfswaarde/boekwaarde per 1 januari 2012	517.968	16.637	7.463	542.068
Mutaties				
Investerings	0	31.817	304	32.122
Desinvesteringen (aanschafwaarde)	-1.635	0	-228	-1.863
Desinvesteringen (afschrijving)	0	0	162	162
Afschrijvingen	-24.291	0	-445	-24.736
Overboekingen investeringen	35.688	-35.688	0	0
Overboekingen afwaarderingen	-19.427	19.427	0	0
Afgeboekte projecten naar resultaat	0	-1.072	0	-1.072
Herclassificatie naar voorraad bestemd voor verkoop	0	-10.263	0	-10.263
Herclassificatie vanuit sociaal vastgoed in ontwikkeling	2.467	-2.467	0	0
Herclassificatie naar commercieel vastgoed in exploitatie	-3.798	0	0	-3.798
Herclassificatie vanuit commercieel vastgoed in exploitatie	1.962	0	0	1.962
Herclassificatie naar commercieel vastgoed in ontwikkeling	0	-535	0	-535
Herwaardering	12.348	0	0	12.348
Geactiveerd onderhoud	3.094	0	0	3.094
Waardeverminderingen t.l.v. winst- en verliesrekening	0	-7.300	0	-7.300
Waardeverminderingen t.l.v. voorziening	0	-8.279	0	-8.279
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	0	10.525	0	10.525
Totaal mutaties	6.408	-3.835	-207	2.367
<u>31 december 2012</u>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	419.489	39.455	12.302	471.246
Cumulatieve herwaarderings/waardeverminderingen	143.210	-26.653	0	116.557
Cumulatieve afschrijvingen	-38.323	0	-5.046	-43.369
Bedrijfswaarde/boekwaarde per 31 december 2012	524.376	12.802	7.256	544.434

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Sociaal vastgoed in exploitatie:

Grond

Casco

geen afschrijvingen

restant levensduur van het complex

Over sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt niet afgeschreven.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie:

Bedrijfsgebouwen	Lineair	50/20/10 jaar
Terreinen	geen afschrijvingen	
Inventaris	Lineair	50/20/15/5 jaar
Hardware	Lineair	5 jaar
Vervoermiddelen	Lineair	5 jaar

De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening van het sociaal vastgoed in exploitatie:

Huurverhoging 2013

De huurverhoging 2013 bestaat uit reguliere huurverhoging á 2,5% (inflatievolgend, voorgaand jaar 2,3%) met een additionele huurverhoging o.b.v. inkomen waar mogelijk (gemiddeld 2%). Dit komt uit op een gemiddelde huurgroei á 4,5%.

Huurverhoging toekomstige jaren

Jaarlijkse huurverhogingen voor het jaar 2014 4,50% (voorgaand jaar 1,75%), voor het jaar 2015 4,50% (voorgaand jaar 2,00%), voor het jaar 2016 4,50% (voorgaand jaar 2,00%), voor het jaar 2017 4,50% (voorgaand jaar 2,00%), en voor het jaar 2018 en verder 2,00% (voorgaand jaar 2,00%).

Jaarlijkse huurderving

Jaarlijkse huurderving van 0,6% (voorgaand jaar 0,6%).

Mutatiegraad

Mutatiegraad van 6,0% en huurharmonisatie conform het vastgestelde streefhuurbeleid (voorgaand jaar 5,0% resp. 71%).

Stijging onderhoudslasten

Jaarlijkse stijging van de onderhoudslasten voor het jaar 2013 2,17% (voorgaand jaar 2,45%), voor het jaar 2014 3,00% (voorgaand jaar 2,85%) voor het jaar 2015 3,00% (voorgaand jaar 3,00%) voor het jaar 2016 3,00% (voorgaand jaar 3,00%), voor het jaar 2017 3,00% (voorgaand jaar 3,00%), voor het jaar 2018 e.v. 3,00% (voorgaand jaar 3,00%).

Stijging variabele lasten

Jaarlijkse stijging van de variabele lasten voor het jaar 2013 2,17% (voorgaand jaar 2,45%), voor het jaar 2014 3,00% (voorgaand jaar 2,85%) voor het jaar 2015 3,00% (voorgaand jaar 3,00%) voor het jaar 2016 3,00% (voorgaand jaar 3,00%), voor het jaar 2017 3,00% (voorgaand jaar 3,00%), voor het jaar 2018 e.v. 3,00% (voorgaand jaar 3,00%).

Kosten planmatig onderhoud

De jaarlijkse kosten van planmatig onderhoud zijn ingerekend voor een totaalbedrag á € 7,017 mio. Tevens is een totaalbedrag á € 1 mio per jaar ingerekend t.b.v. verduurzaming van het bezit.

Klachten- en mutatieonderhoudskosten

Er is op totaalniveau een bedrag á € 6,3 mio per jaar ingerekend voor klachten- en mutatieonderhoudskosten.

Investerings nieuwbouw/herstructurering

Investerings nieuwbouw en investeringen inzake herstructurering op basis van feitelijke verplichtingen in casu voorgenomen en goedgekeurd extern gecommuniceerd beleid.

Restwaarde

De ingerekende restwaarde voor zelfstandige wooneenheden bedraagt € 5k en voor onzelfstandige eenheden € 2,5k en is gebaseerd op geschatte grondwaarde aan het einde

van de exploitatieperiode of de verwachte opbrengstwaarde bij verkoop (voorgaand jaar zelfstandige eenheden € 5k en onzelfstandige € 2,5k).

Disconteringsvoet

Een disconteringsvoet van 5,25% (voorgaand jaar 5,25%).

Levensduur

De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen/investeringen (variërend van 15 tot 50 jaar) met uitzondering van de complexen die in aanmerking komen voor sloop. De minimum levensduur waarmee wordt gerekend is minimaal 15 jaar (voorgaand jaar 15 jaar).

Heffing CFV en Vennootschapsbelasting

De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting worden niet ingerekend in de bedrijfswaarde.

Bijdrage verhuurdersheffing

De bijdrage in de huurtoeslag wordt ingerekend in de bedrijfswaarde.

Kasstromen

De kasstromen worden medionumerando contant gemaakt.

Tabel huuropbrengsten

<i>Periode</i>	Huurstijging in %	Prijsinflatie in %	Stijging loonkosten in %	Stijging overige variabele lasten in %	Stijging kosten onderhoud
2013	4,50%	2,50%	2,17%	2,17%	2,17%
2014	4,50%	2,50%	3,00%	3,00%	3,00%
2015	4,50%	2,50%	3,00%	3,00%	3,00%
2016	4,50%	2,50%	3,00%	3,00%	3,00%
2017	4,50%	2,50%	3,00%	3,00%	3,00%
2018-20xx	2,00%	2,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Tabel verkoopopbrengsten

De in de bedrijfswaarde opgenomen verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt 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.

De verkopen worden voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken.

<i>Jaar</i>	2013	2014	2015	2016	2017
Aantal verkopen	50	50	50	50	50
Opbrengstwaarde	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000
Gemiddelde boekwaarde	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000

Exploitatielasten

De exploitatielasten per verhuureenheid zijn ontleend aan de begroting van Woonstichting Leystromen. De exploitatielasten bestaan uit de volgende elementen:

- Directe exploitatielasten, onder andere belastingen, verzekeringspremies etc.

- Indirecte exploitatielasten welke betrekking hebben op het sociaal vastgoed (geen kosten van projectontwikkelingsactiviteiten).
Deze kosten bestaan onder andere uit administratieve lasten, beleid en automatisering. Woonstichting Leystromen heeft de totale indirecte exploitatie toegerekend op de verdeelsleutel van het aantal fte's dat betrekking heeft op sociaal vastgoed.
- Leefbaarheidsuitgaven welke betrekking hebben op het sociaal vastgoed zijn verdeeld over het gehele vastgoed.
- Heffingen van overheidswege die gekoppeld zijn aan het sociaal vastgoed in exploitatie, welke conform wettelijk kader zijn geformaliseerd.

Levensduur

De gehanteerde uitgangspunten bij de bepaling van de resterende economische levensduur zijn:

- Er wordt voor sociale huurwoningen uitgegaan van een weerlegbaar vermoeden dat de resterende economische levensduur maximaal 50 jaar en minimaal 15 jaar bedraagt.
- Jaarlijks wordt vastgesteld of aanpassing van de levensduurinschatting noodzakelijk is.
- Bij het complex Waterhoef is een renovatie uitgevoerd waardoor de levensduurinschatting is aangepast.

Restwaarde

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt, voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden, plaats op basis van de huidige, gemiddelde, vergelijkbare kavel of vierkantemeterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten, kosten van uitplaatsing en kosten bouwrijp maken. Indien feitelijk dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond, dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

Indeling in kasstroomgenererende eenheden

De kasstroomgenererende eenheden zijn bepaald in overeenstemming met het strategisch voorraadbeleid van Woonstichting Leystromen. De indeling van het strategische voorraadbeleid is gebaseerd op de indeling van productmarktcombinaties, geografische ligging, woningtype en levensduurinschatting.

Rentabiliteitswaardecorrectie

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt niet langer rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille en beleggingen. De rentabiliteitswaardecorrectie betrof 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 rentabiliteitswaardecorrectie is als stelstelwijzing verwerkt.

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 1,9 mio (2011: € 2,3 mio) aan bouwrente geactiveerd.

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, welke is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

De activa zijn verzekerd tegen brand-, storm- en vliegtuigschade, waarbij er geen sprake is van onderverzekering. Met ingang van 1998 betalen we een vaste premie per woning. De kantoorgebouwen van de woonstichting zijn onder uitgebreide condities verzekerd. De verzekeringen zijn ondergebracht bij Centraal Beheer Achmea.

Herclassificatie

	<u>2012</u>
Saldo herclassificatie	<u>630</u>
<i>Herclassificatie verhuureenheden van sociaal vastgoed in exploitatie naar commercieel vastgoed in exploitatie</i>	
Aantal verhuureenheden	275
Effect op toename herwaarderingsreserve	590
Effect op afname herwaarderingsreserve	<u>-243</u>
	<u>347</u>
Effect op overige waardeverminderingen winst- en verliesrekening	-2.496
Effect op overige waardevermeerderingen winst- en verliesrekening	<u>12</u>
	<u>-2.484</u>

Deze herclassificatie is het gevolg van de wijzigingen in de huurprijs als gevolg van mutaties, waardoor de huurprijs boven € 664,64 uitkomt.

	<u>2012</u>
<i>Herclassificatie verhuureenheden van commercieel vastgoed in exploitatie naar sociaal vastgoed in exploitatie</i>	
Aantal verhuureenheden	15
Effect op toename herwaarderingsreserve	<u>152</u>
Effect op overige waardeverminderingen winst- en verliesrekening	133
Effect op overige waardevermeerderingen winst- en verliesrekening	<u>-1.986</u>
	<u>-1.853</u>

Deze herclassificatie is het gevolg van de wijzigingen in de huurprijs als gevolg van mutaties, waardoor de huurprijs onder de € 664,64 uitkomt.

	<u>2012</u>
<i>Herclassificatie verhuureenheden van sociaal vastgoed in ontwikkeling naar sociaal vastgoed in exploitatie</i>	
Aantal verhuureenheden	1
Effect op afname herwaarderingsreserve	<u>-2.467</u>
Effect op overige waardeverminderingen winst- en verliesrekening	<u>1.734</u>

Deze herclassificatie is het gevolg van een strategiekeuze bij een project. In 2012 is besloten een project voorlopig niet te herontwikkelen, maar deze te gaan verhuren. De daarmee samenhangende aankoopkosten zijn overgeboekt naar sociaal vastgoed in exploitatie.

11.5.3 Vastgoedbeleggingen

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen is hierna opgenomen:

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
<u>1 januari 2012</u>				
Marktwaaarde/Boekwaarde	39.787	15.103	15.706	70.596
Cumulatieve herwaarderingen	-2.123	-383	-8.388	-10.894
Marktwaaarde/Boekwaarde per 1 januari 2012	37.664	14.720	7.318	59.702
<u>Mutaties</u>				
Investeringsen	21	2.754	4.836	7.611
Desinvesteringsen	0	-1.485	0	-1.485
Overboekingsen investeringsen	14.584	0	-14.584	0
Overboekingsen afwaarderingens	-4.936	0	4.936	0
Herclassificatie vanuit sociaal vastgoed in exploitatie	3.798	0	0	3.798
Herclassificatie naar sociaal vastgoed in exploitatie	-1.962	0	0	-1.962
Herclassificatie naar voorraad bestemd voor verkoop	0	0	-671	-671
Herclassificatie vanuit voorraad bestemd voor verkoop	4.148	0	0	4.148
Herwaarderingens	8.935	-959	0	7.976
Waardeverminderingens t.l.v. winst- en verliesrekening	0	0	-8	-8
Waardeverminderingens t.l.v. voorziening	0	0	-1.310	-1.310
Overige waardeverminderingens en terugnemingsen daarvan	0	0	798	798
Totaal mutaties	24.588	310	-6.003	18.895
<u>31 december 2012</u>				
Marktwaaarde/Boekwaarde	60.376	16.372	5.287	82.035
Cumulatieve herwaarderingens	1.876	-1.342	0	534
Cumulatieve waardeverminderingens en afschrijvingens	0	0	-3.972	-3.972
Marktwaaarde/Boekwaarde per 31 december 2012	62.252	15.030	1.315	78.597

De marktwaaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie berekend op basis van de uitgangspunten van het sociaal vastgoed bedraagt per 31 december 2012 € 54,8 mio (2011: € 32,2 mio.)

Het commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op basis van marktwaaarde. De marktwaaarde wordt bepaald aan de hand van de discounted cashflow benadering. De discounted cashflow benadering betreft de contante waarde van de kasstromens op basis van

betrouwbare schattingen, ondersteund door bepalingen in de bestaande huur- en andere contracten en extern bewijsmateriaal zoals actuele huurprijzen voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat en gebruikmakend van een disconteringsvoet, die de onzekerheid ten aanzien van de hoogte en het realisatietijdstip van de kasstromen weerspiegelt. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het commercieel vastgoed, worden verantwoord in de winst en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de marktwaarde en de historische kostprijs.

Bij de discounted cashflow berekening gelden de volgende uitgangspunten:

Huurinkomsten

De huurinkomsten zijn geïndexeerd met 2% per jaar.

Jaarlijkse huurderiving

De huurderiving wordt als afslag op de huurinkomsten meegenomen in de discounted cashflow berekening.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd met betrekking tot de huurderiving:

- woningen en parkeergarages: gemiddeld 4%, wat neerkomt op 1 maand per 2 jaar;
- commercieel onroerend goed: gemiddeld 8%, wat neerkomt op 1 maand per jaar.

Gemiddelde looptijd overeenkomsten

Bij de waardering van het vastgoed is aangesloten bij de levensduur van de individuele eenheid en niet van de resterende looptijd van de overeenkomst.

Norm onderhoudslasten per VHE

De onderhoudskosten zijn geraamd op basis van kengetallen en ervaringscijfers uit de markt. De onderhoudskosten per jaar bedragen circa 1,5% van de bouwkosten.

Stijging onderhoudslasten

De kosten voor het onderhoud worden met 3% per jaar geïndexeerd. De onderhoudskosten worden boven inflatoir geïndexeerd om niet alleen technische instandhouding mogelijk te maken, maar ook verbeteringen te kunnen uitvoeren om de panden verhuurbaar te houden.

Norm verhuur- en beheerslasten per VHE

De verhuur- en beheerslasten bestaan uit de beheerkosten en de vaste lasten zoals belastingen, heffingen, verzekeringen. De overige kosten van de woningen zijn vastgesteld op basis van het landelijk gemiddelde uit 2011 van alle corporaties in Nederland. Dit gemiddelde is geïndexeerd naar 2013 door deze op te hogen met 4%. De overige kosten voor woningen bedragen daarmee € 1.350 per VHE per jaar. Hierin zijn geen specifieke kosten voor sociale huurwoningen, zoals de verhuurderheffing, opgenomen. De overige kosten van de parkeervoorzieningen is vastgesteld op 30% van het kengetal per m² van de bijbehorende woning. Daarbij wordt het uitgangspunt gehanteerd dat een gebouwde parkeervoorziening hoort bij een grondgebonden woning en een ondergrondse parkeervoorziening bij een appartement. Voor de overige kosten van het commercieel onroerend goed is € 8 per m² bvo gehanteerd.

Indexaties

De verhuur- en beheerslasten zijn geïndexeerd met 2% per jaar. De restwaarde van grond wordt met 2% per jaar geïndexeerd, een eventuele restwaarde van opstal met 1%.

Exploitatietermijn

De exploitatietermijn van woningen en bijbehorende parkeerplaatsen of garages is op 50 jaar

gesteld, met een minimale restant exploitatieperiode van 15 jaar. De levensduur van al het overig commercieel onroerend goed is op 40 jaar gesteld.

Disconteringsvoet

Voor niet-DAEB woningen is in de waardering een disconteringsvoet van 6% gehanteerd, dit ligt 0,75% hoger dan de disconteringsvoet voor sociale woningbouw. Commerciële woningen zijn courante vastgoedobjecten, maar doordat er geen WSW geborgde leningen voor kunnen worden afgesloten is de financiering kostbaarder. Voor deze woningen is een kapitaalopslag van 75 basispunten gehanteerd bovenop de WSW rekenrente van 5,25%.

Voor bedrijfsmatig onroerend goed is een disconteringsvoet gehanteerd van 7,5%.

Moment van discontering

De kasstromen worden medionumerando contant gemaakt.

Rendementseis (exit yield)

De exit yield is voor relatief jonge panden (tot 10 jaar) ingeschat op 10%, en voor de panden die nu ouder dan 10 jaar zijn op 14%.

Bij de waardering van het commercieel vastgoed is waar mogelijk aangesloten bij de uitgangspunten en parameters van het sociaal vastgoed. Indien er significante redenen zijn om hiervan af te wijken zijn er specifieke uitgangspunten voor het commercieel vastgoed geformuleerd, zoals de disconteringsvoet.

Indeling in kasstroomgenererende eenheden

De kasstroomgenererende eenheden zijn bepaald in overeenstemming met het strategisch voorraadbeleid van Woonstichting Leystromen. De indeling van het strategische voorraadbeleid is gebaseerd op de indeling van productmarktcombinaties, geografische ligging, woningtype en levensduurinschatting.

Tabel verkoopopbrengsten

De in het commercieel vastgoed in exploitatie opgenomen verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop worden gewaardeerd tegen bedrijfswaarde 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. In de waardering van het commerciële vastgoed zijn er voor de eerste vijf jaar geen verkopen ingerekend.

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 118K (2011: € 179K) aan bouwrente geactiveerd.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:

	2012	2011
Aantal verhuureenheden 1 januari	94	61
Verkopen boekjaar	18	35
Terugkopen boekjaar	-8	-2
Aantal verhuureenheden 31 december	104	94

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 30%. Daarnaast heeft Woonstichting Leystromen een terugkoopverplichting. Het aandeel van Woonstichting Leystromen in de waardeontwikkeling van de woning is 24,6% in 2012 en 24,9% in 2011.

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur ten tijde van de verkoop. Deze wordt jaarlijks geïndexeerd met het prijsindexcijfer voor de verkoop van bestaande woningen in deze regio.

Herclassificatie

	2012
Saldo herclassificatie	5.984
<i>Herclassificatie verhuureenheden van commercieel vastgoed in exploitatie naar sociaal vastgoed in exploitatie</i>	
Aantal verhuureenheden	15
Effect op afname herwaarderingsreserve	-152
Effect op overige waardevermeerderingen winst- en verliesrekening	445
Deze herclassificatie is het gevolg van de wijzigingen in de huurprijs als gevolg van mutaties, waardoor de huurprijs onder de € 664,64 uitkomt.	

	2012
<i>Herclassificatie verhuureenheden van sociaal vastgoed in exploitatie naar commercieel vastgoed in exploitatie</i>	
Aantal verhuureenheden	275
Effect op toename herwaarderingsreserve	243
Effect op afname herwaarderingsreserve	-590
	-347
Effect op overige waardeverminderingen winst- en verliesrekening	-171
Effect op overige waardevermeerderingen winst- en verliesrekening	3.066
	2.895

Deze herclassificatie is het gevolg van de wijzigingen in de huurprijs als gevolg van mutaties, waardoor de huurprijs boven de € 664,64 uitkomt.

	2012
<i>Herclassificatie verhuureenheden van voorraad bestemd voor verkoop naar commercieel vastgoed in exploitatie</i>	
Aantal verhuureenheden	16
Effect op afname herwaarderingsreserve	-1.355
Effect op overige waardeverminderingen winst- en verliesrekening	-1.355

Deze herclassificatie is het gevolg van het niet verkopen van nieuwbouwwoningen. In 2012 is besloten deze niet verkochte woningen te gaan verhuren tegen een commerciële huurprijs.

11.5.4 Financiële vaste activa

De mutaties in de financiële vaste activa zijn in onderstaande tabel samengevat:

	Deelneming	Belasting-latentie	Centrada Lelystad	Totaal
<u>1 januari 2012</u>				
Boekwaarden	649	9.788	8.815	19.252
<u>Mutaties</u>				
Oprenting boekwaarde	0	0	342	342
Ontvangsten	0	0	-368	-368
Overige mutaties	0	-1.056	0	-1.056
Resultaat deelneming	24	0	0	24
Totaal mutaties	24	-1.056	-26	-1.058
<u>31 december 2012</u>				
Boekwaarden	673	8.732	8.789	18.194

Leystromen heeft in het kader van matching 105 appartementen gerealiseerd - Het Ravelijn - te Lelystad. De contante waarde van de te ontvangen koopsom per 31 december 2021 van de Woonstichting Centrada en de jaarlijkse vergoedingen die Leystromen ontvangt zijn opgenomen onder de financiële vaste activa.

Het saldo belastinglatenties betreft latente belastingvorderingen die op activa en passiva ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De waarderingsverschillen betreffen de waardering van vastgoed dat voor verkoop is gelabeld (saldo 31 december 2012 € 5.502), de waardering van leningen (saldo 31 december 2012 € 1.771) en waardering van de 105 appartementen - Het Ravelijn - te Lelystad (saldo 31 december 2012 € 1.460).

Leystromen heeft verbindingen met 3 rechtspersonen: Leye Holding BV met daaronder Leye Onroerend Goed BV en BV Kantoorgebouw Sint Joseph. De deelneming betreft een 100% deelneming in bovengenoemde rechtspersonen. Houdster van deze deelnemingen is de TI (Toegelaten Instelling Woonstichting Leystromen). Gezien de geringe belangen van deze deelnemingen zijn ze niet meegeconsolideerd maar in de diverse balansposten verwerkt (dit is op basis van de vrijstelling in de richtlijnen). Er wordt gebruik gemaakt voor de vrijstelling voor consolidatie overeenkomstig artikel 407 lid 1 a.

	Aandeel	Resultaat boekjaar	Netto vermogenswaarde per 31-12-2012
Leye Holding BV te Rijen	100%	24	658
Leye Onroerend Goed BV	100%	0	0
BV Kantoorgebouw Sint Joseph te Oisterwijk	100%	0	15
		24	673

11.5.5 Voorraden

	2012	2011
<i>Vastgoed bestemd voor verkoop</i>		
Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	14.794	2.183
Af: voorziening voor verwachte verliezen	-4.197	0
Boekwaarde per 31 december	10.597	2.183

De voorraad bestemd voor verkoop kan als volgt worden uitgesplitst:

8 teruggekochte koopgarantwoningen	1.711	0
4 niet verkochte nieuwbouwwoningen (2011: 12)	984	2.183
9 grondposities	7.902	0
	10.597	2.183

<i>Voorraad in ontwikkeling bestemd voor de verkoop</i>		
Vervaardigingsprijs	5.869	9.071
Af: voorziening voor verwachte verliezen	360	909
Boekwaarde per 31 december	5.509	8.162

<i>Overige voorraden</i>		
Vervaardigingsprijs	0	106
Boekwaarde per 31 december	0	106

11.5.6 Onderhanden projecten

Geactiveerde kosten	73	30
Af: gedeclareerde termijnen	0	0
Boekwaarde per 31 december	73	30

In de opbrengsten van het boekjaar is een bedrag van € 10,161 mio (2011: € 9,754 mio) inzake opbrengsten uit onderhanden projecten verantwoord. Daarnaast is er een bedrag van € 977K (2011: 15K) opgenomen voor geactiveerde rente.

11.5.7 Vorderingen

	31-12-2012		31-12-2011	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Huurdebiteuren	531	31	556	95
Gemeenten	15	-	4	-
Belastingen en sociale premies	3.033	-	2.035	-
Overige vorderingen	615	-	611	-
Overlopende activa	1.692	-	1.213	-
	5.886	31	4.419	95

<i>Huurdebiteuren</i>	2012	2011
Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:		
Huurdebiteuren	798	772
Af : voorziening wegens oninbaarheid	-267	-216
Totaal huurdebiteuren	531	556

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2012 is 1,40% van de jaarhuur (2011: 1,43%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari 2012	216
Bij: dotatie ten laste van exploitatie	186
Af: afgeboekte oninbare posten	-135
Boekwaarde per 31 december 2012	267

<i>Gemeenten</i>	2012	2011
Het saldo gemeenten kan als volgt worden gespecificeerd:		
Vorderingen op gemeente Alphen Chaam	1	0
Vorderingen op gemeente Goirle	14	3
Vordering op gemeente Hilvarenbeek	0	1
Totaal vorderingen op gemeenten	15	4

<i>Belastingen en premies sociale verzekeringen</i>		
Vennootschapsbelasting	3.033	2.035
Totaal belastingen	3.033	2.035

<i>Overige vorderingen</i>		
Overige debiteuren	615	611
Totaal overige vorderingen	615	611

<i>Overlopende activa</i>		
Nog af te wikkelen servicekosten	0	217
Nog te verzenden facturen	259	256
Overige overlopende activa	1.433	740
Totaal overlopende activa	1.692	1.213

11.5.8 Liquide middelen

Kas	3	1
Bank	246	2.097
Ontvangsten onderweg	79	-32
Totaal liquide middelen	328	2.066

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking van Woonstichting Leystromen.

11.5.9 Eigen vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	2012	2011
Stand per 1 januari	183.253	191.594
Stelselwijziging	0	39.226
Stand per 1 januari na stelselwijziging		230.820
Bij: Resultaat koopgarant	160	510
Bij: Resultaat boekjaar	3.130	-4.115
Bij: gerealiseerd deel van de herwaardering	-11.015	-12.644
Waardemutatie sociaal vastgoed in exploitatie ten laste / ten gunste van eigen vermogen	22.656	-31.318
Stand per 31 december	198.184	183.253

Het cumulatieve bedrag aan niet-gerealiseerde eigen vermogen is als volgt per vastgoedcategorie te specificeren:

	Herwaarderings-reserve sociaal vastgoed in exploitatie	Herwaarderings-reserve commercieel vastgoed in exploitatie	Herwaarderings-reserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Boekwaarde per 31-december 2011	166.201	7.673	3.548	177.422
Boekwaarde per 31 december 2012	172.584	15.755	3.174	191.513

11.5.10 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	2012	2011
Boekwaarde per 1 januari 2012	12.807	36.659
Dotaties	2.389	7.994
Overboeking naar materiële vaste activa in ontwikkeling	-9.590	-21.085
Onttrekkingen	0	-10.761
Stand per 31 december 2012	5.606	12.807

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend langlopend van aard.

Voorziening lagere marktwaarde derivaten

Het verloop van de post voorziening lagere marktwaarde derivaten is als volgt:

	2012	2011
Boekwaarde per 1 januari 2012	300	0
Vrijval ten gunste van/ dotatie t.l.v. resultaat	-30	300
Boekwaarde per 31 december 2012	270	300

Voor derivaten die niet voldoen aan de vereisten van kostprijs hedge-accounting, wordt voor zover de actuele waardering negatief is, een voorziening opgenomen ter grootte van de reële marktwaarde.

De voorziening is in 2011 gevormd en had betrekking op het ineffectieve deel van het derivaat van de Deutsche Bank. De marktwaarde van dit derivaat, een Forward Rate Based, bedroeg ultimo 2011 € 14,4 mio. De marktwaarde van een reguliere swap bedroeg ultimo 2011 € 14,1 mio; dit resulteerde in een afwaardering van € 300k.

Op 28 september 2012 is overeengekomen dat de FRB swap wordt omgezet naar een reguliere swap met een vast percentage van 5,18%. De hoofdsom van € 30 miljoen wordt geknipt in drie posten van ieder € 10 miljoen. Het breakmoment van augustus 2013 wordt doorgeschoven naar drie momenten in de toekomst (2018, 2020 en 2022). De gevormde voorziening valt in de termijn 2012-2022 vrij met een evenredig bedrag per jaar, namelijk € 30K.

Voorziening persoonlijk loopbaan- en ontwikkelplan

Het verloop van de post voorziening persoonlijk loopbaan- en ontwikkelplan is als volgt:

	2012	2011
Boekwaarde per 1 januari 2012	313	360
Opnames	-33	-19
Dotatie/vrijval	19	-28
Boekwaarde per 31 december 2012	299	313

De voorziening persoonlijk loopbaan- en ontwikkelplan betreft een individueel loopbaanontwikkelingsbudget, welke is bepaald op basis van aantal uren werkzaam en aantal jaren in dienst. Hierbij geldt een minimum van € 4.500 bij fulltime dienstverband en 5 jaar in dienst bij Woonstichting Leystromen. Van deze post is niet bekend wanneer het personeel van de mogelijkheid gebruik zal maken en of de voorziening dus lang of kortlopend is.

Overige voorzieningen

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

<u>Glasfonds/Ontstoppingsfonds</u>	2012	2011
Boekwaarde per 1 januari 2012	0	10
Bij: correctie voorgaand jaar	79	0
Bij: ontvangen vergoedingen	219	0
Af: kosten	-205	-10
Boekwaarde per 31 december	93	0

<u>Voorziening exploitatie 'De Eenhoorn'</u>	2012	2011
Boekwaarde per 1 januari 2012	193	126
Bij: ontvangen vergoedingen	0	67
Boekwaarde per 31 december	193	193

De overige voorzieningen zijn overwegend langlopend van aard.

11.5.11 Langlopende schulden

Het verloop van de post leningen overheid en kredietinstellingen is als volgt:

	2012	2011
Boekwaarde per 1 januari	404.243	383.990
Bij: nieuwe leningen	20.000	32.000
Af: aflossingen	-11.408	-11.748
Boekwaarde per 31 december	412.835	404.242
Waarvan kortlopend	16.995	11.016
Gepresenteerd als langlopend	395.840	393.226

Hierop is de volgende splitsing inzake leningen overheid - leningen kredietinstellingen van toepassing:

	Leningen overheid	Leningen kredietinstellingen	Totaal
Boekwaarde per 1 januari	19.062	385.181	404.243
Bij: nieuwe leningen	0	20.000	20.000
Af: aflossingen	-968	-10.440	-11.408
Boekwaarde per 31 december	18.094	394.741	412.835
Waarvan kortlopend	853	16.142	16.995
Gepresenteerd als langlopend	17.241	378.599	395.840

Rente en kasstroomrisico

Rentepercentages	€ Aflossingsverplichting	€
Roll over	70.000 < 1 jaar	16.995
0% - 2%	958 van 1 tot 5 jaar	58.746
2% - 3%	21.001 van 5 tot 10 jaar	74.170
3% - 4%	133.874 van 10 tot 15 jaar	85.038
4% - 5%	150.831 van 15 tot 20 jaar	41.059
5% - 6%	26.780 > 20 jaar	136.827
> 6%	9.391	0
	412.835	412.835

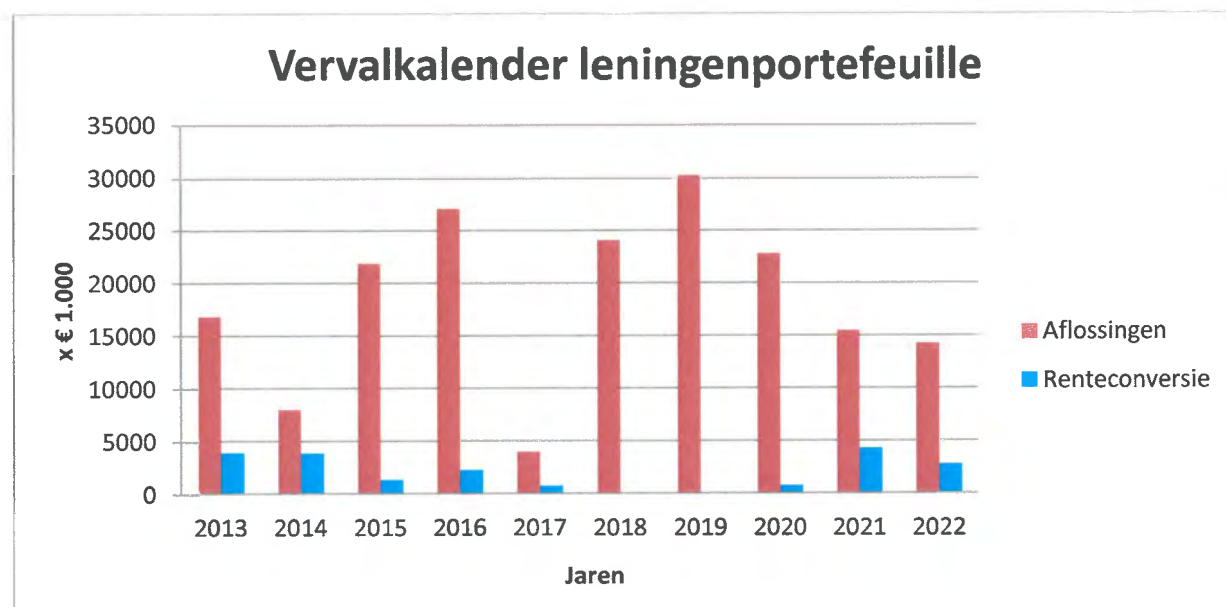
De genoemde bedragen in deze tabel zijn inclusief de kortlopende aflossingsverplichting.

Alle leningen van de kredietinstellingen zijn per ultimo boekjaar geborgd door de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw met gemeenten als achtervang.

De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2012 3,86% (2011: 3,73%).

Woonstichting Leystromen heeft een geldlening bij ABN AMRO van € 20 miljoen met een looptijd tot 4 maart 2039. In deze lening zit een embedded derivaat en de lening wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Het rentepercentage is of 4,54% of 5,54% en het percentage wordt bepaald door het verschil tussen de 2 jaars en 10 jaar constant maturity swap rente. De reële waarde van het embedded derivaat bedraagt ultimo boekjaar € 1,854 mio negatief (31 december 2011 € 1,563 mio negatief).

Op basis van de vigerende leningscontracten ziet de vervalkalender en daarmee de renterisico's voor de komende 10 jaar er als volgt uit:



Het rentebeleid van de instelling is erop gericht renterisico's te beperken. Dit wordt gerealiseerd door:

- langlopende leningen tegen vaste rente, of
- rente swaps waarmee langlopende leningen tegen variabele rente effectief worden omgezet in leningen met vaste rente.

Renteswaps

Eind 2012 beschikt de instelling over renteswaps met de volgende kenmerken per balansdatum:

Deutsche Bank

Onderliggende nominale waarde (3 swaps van ieder € 10.000)	€ 30.000
Einde looptijd	10 september 2018-2020-2022
Te ontvangen rentevergoeding	3M Euribor + 0,16%
Te betalen rentevergoeding tot september 2012	5,18% vast
Marktwaaarde per 31 december 2012	-€ 18.413
Marktwaaarde per 31 december 2011*	-€ 14.398

BNG

Onderliggende nominale waarde	€ 5.000
Einde looptijd	3 juli 2023
Te ontvangen rentevergoeding	3M Euribor + 0,22%
Te betalen rentevergoeding	4,839%
Marktwaaarde per 31 december 2012	-€ 1.674
Marktwaaarde per 31 december 2011	-€ 1.347

BNG

Onderliggende nominale waarde	€ 5.000
Einde looptijd	2 mei 2022
Te ontvangen rentevergoeding	3M Euribor + 0,16%
Te betalen rentevergoeding	4,690%

Marktwaaarde per 31 december 2012

-€ 1.554

Marktwaaarde per 31 december 2011

-€ 1.256

* Dit betreft de marktwaaarde van de oude Deutsche Bankcontracten. Zie hiervoor ook de Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.

Voor alle derivaten geldt dat er geen periodieke marktwaaardeverrekening is overeengekomen met de bank. Wel is er sprake van vaste breakmomenten waarop tegen marktwaaarde wordt afgerekend met de bank. Dit wordt verder toegelicht in de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.

De marktwaaardes van de renteswaps ontstaan wanneer de beoogde kasstromen (te ontvangen en te betalen rente) uiteen gaan lopen door fluctuaties in de rentemarkt.

Terugkoopverplichting VOV woningen

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	2012	2011
<u>1-januari</u>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	14.777	9.538
Vermeerderingen/verminderingen	1.269	5.579
Boekwaarde per 1 januari	16.046	15.117
<u>Mutaties</u>		
Afwaarderingen	-809	-340
Saldo mutaties	-809	-340
<u>31-dececeember</u>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	16.046	15.117
Vermeerderingen/verminderingen	-809	-340
Stand per 31 december	15.235	14.777

Gedurende 2012 zijn 2 woningen (2011: 33) onder een V.o.V.-regeling overgedragen aan derden. De daarmee samenhangende mutatie in de terugkoopverplichting bedraagt € 344K (2011: € 5,579 mio). Als gevolg van een gemiddelde waardedaling van de overgedragen onroerende zaken van 5,84%, daalt de terugkoopverlichting in 2012 met € 631K. Daarnaast zijn 8 woningen teruggekocht en geherclassificeerd naar voorraad bestemd voor verkoop, omdat deze niet meer onder een V.o.V.-regeling verkocht gaan worden.

11.5.12 Kortlopende schulden

	2012	2011
<i>Schulden aan leveranciers</i>		
Schulden aan leveranciers	950	1.474
	950	1.474
<i>Aflossingsverplichtingen</i>		
Kortlopend deel van de langlopende schulden - overheid	853	1.013
Kortlopend deel van de langlopende schulden - kredietinstellingen	16.142	10.003
	16.995	11.016
<i>Onderhanden projecten</i>		
Geactiveerde termijnen	-1.881	-4.703
Af: gedeclareerde termijnen	2.160	9.089
Af: voorziening voor verwachte verliezen	72	-107
Boekwaarde per 31 december	351	4.279
<i>Belastingen en sociale premies</i>		
Omzetbelasting	2.212	3.842
Loonheffing en sociale premies	252	201
	2.464	4.043
<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>		
Rekening courant kredietinstellingen	16.329	2.108
	16.329	2.108
<i>Overlopende passiva:</i>		
Niet vervallen rente geldleningen	6.993	7.233
Te verrekenen huurtoeslagen	297	325
Vakantiedagen	212	294
Vooruitontvangen huur	491	833
Nog af te rekenen servicekosten	110	98
Nog te ontvangen facturen nieuwbouw	2.003	131
Nog te ontvangen facturen onderhoud	1.283	771
Rekening courant De Leye Holding	658	519
Diversen	542	1.037
	12.589	11.241

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Woonstichting Leystromen vormt met Leye Holding BV en BV Kantoorgebouw St. Joseph te Oisterwijk een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor terzake door de combinatie verschuldigde belasting.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw tot een bedrag van € 11,9 miljoen voor Leystromen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

Leystromen is verplichtingen aangegaan met aannemers om in de toekomst bouwopdrachten aan de betreffende aannemers te verstrekken, dit betreft:

- Een verplichting om in de toekomst een opdracht te verstrekken van € 2.727.000;
- Een verplichting om in de toekomst een opdracht te verstrekken van € 1.000.000;
- Een verplichting om in de toekomst een opdracht te verstrekken van € 2.600.000, waarvoor het compensatieproject vóór 1 januari 2013 is aangedragen. De compensatie is gekoppeld aan het project Vroonakker III te Diessen met geplande start bouw in 2014.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

	2012	2011
	15.217	15.026

Deelnemers aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) 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 de obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting. De verplichting hoeft daarom niet te worden opgenomen in de balans.

Kredietfaciliteiten

Met onze huisbankier, Rabobank Hart van Brabant uit Oisterwijk, is een kredietfaciliteit overeengekomen van € 20.000.000 (vorig jaar € 6.500.000). Voor deze faciliteit zijn door de bank geen verdere zekerheden gevraagd.

Met de bank zijn de volgende niet - financiële convenants overeengekomen: Pari Passu; Material Adverse Change en Cross Defaults.

Pensioenverplichtingen

Woonstichting Leystromen heeft gebruikgemaakt van de mogelijkheid een toegezegd-pensioenregeling te verwerken als een toegezegde-bijdragerregeling. Dientengevolge zijn de risico's verbonden aan deze pensioenregeling niet tot uitdrukking gebracht in de balans. De dekkingsgraad van het bedrijfstak pensioenfonds bedraagt per 31 december 2012 106% versus 101% per 31 december 2011.

Financiële instrumenten

Woonstichting Leystromen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Woonstichting Leystromen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs hedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten, gebaseerd op de opgave van de banken, is per 31 december 2012 € 23.495.000 negatief (31 december 2011 € 18.563.000 negatief).

Doelstellingen risicobeheer

In het treasurystatuut van Woonstichting Leystromen staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het treasurystatuut. In het statuut is het gebruik van afschermende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en de instrumenten zijn defensief van aard.

De volgende eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik van derivaten:

- De leden van de Treasurycommissie dienen voldoende kennis van zaken te hebben. De commissie wordt ondersteund door een externe onafhankelijke treasury adviseur. Deze adviseur, Thésor, is in het bezit van een AFM vergunning;
- Derivaten mogen slechts gebruikt worden om bepaalde risico's, zoals beleggings-, rente- en financieringsrisico's af te dekken;
- Derivaten moeten voldoen aan de richtlijnen van het WSW;
- Slechts een beperkt aantal soorten derivaten is toegestaan, dit zijn forward fixeren, CAP/Floor/Collar, Interest Rate Swap (IRS), Swaption;
- Voor het gebruik van derivaten dient te allen tijde en direct (voordat het contract aangegaan wordt) goedkeuring te worden gevraagd aan het bestuur inclusief een motivatie, waarom een derivaat wordt gebruikt.

Daarnaast heeft het Centraal Fonds Volkshuisvesting in haar beleidsregels van 1 oktober 2012 opgenomen dat er in derivaten contracten geen clausules opgenomen mogen zijn die op enigerlei wijze de uitoefening van het toezicht op de toegelaten instelling kunnen belemmeren. Woonstichting Leystromen heeft in het najaar van 2012 advocatenkantoor Houthoff Buruma uit Londen de opdracht gegeven om alle derivatencontracten te screenen. De uitkomst van dit onderzoek is naar het Centraal Fonds gestuurd.

Hedge-strategie

De hedge-strategie is het risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten.

Type hedge

Kostprijs hedge-accounting op basis van individuele leningen. Kostprijs hedge-accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.

Afgedekte positie

Woonstichting Leystromen dekt de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten leningen afgedekt.

Hedge-instrumenten

Woonstichting Leystromen maakt gebruik van 6 rentederivaten om toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige leningen af te dekken.

Accounting

Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Risico's

De belangrijkste financiële risico's waaraan de groep onderhevig is zijn het marktrisico, valutarisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Woonstichting Leystromen is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en markttrentes te volgen. Woonstichting Leystromen maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. Woonstichting Leystromen neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

Marktrisico

Woonstichting Leystromen beheerst het marktrisico door een gelaagdheid aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

Woonstichting Leystromen voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Woonstichting Leystromen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Woonstichting Leystromen risico's over de marktwaarde.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de marktwaarde van de derivaten.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Woonstichting Leystromen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Woonstichting Leystromen heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

De derivaten zijn ultimo 2012 als volgt verdeeld in boekwaarde, nominale waarde en marktwaarde, alsmede de onderliggende lening:

Reële waarde per categorie financiële derivaten

Bedragen x € 1.000	Boekwaarde	Nominaal	Marktwaarde	Onderliggende lening
BNG swap 4,69%	0	5.000	-1.554	5.000
BNG swap 4,839%	0	5.000	-1.674	5.000
Deutsche Bank swap 5,18% ¹⁾	-270	30.000	-18.413	30.000
ABN AMRO 4,54% of 5,54%	0	20.000	-1.854	20.000
Totaal	-270	60.000	-23.495	60.000

- ¹⁾ De swap van de Deutsche Bank is vastgelegd in een drietal contracten van ieder € 10 miljoen. In deze contracten is een mandatory break opgenomen van 10 september 2018, resp. 2020 en 2022.

De resterende looptijden van de derivaten zijn als volgt:

Bedragen x € 1.000	Tot 1 jaar	Tussen 1 en 5 jaar	Tussen 5 en 10 jaar	Tussen 10 en 20 jaar	> 20 jaar
Interest rate swaps	0	0	35.000	5.000	0
Embedded derivaat	0	0	0	0	20.000

Omzetting FRB swap Deutsche Bank

Woonstichting Leystromen heeft in 2008 een derivaat afgesloten met Deutsche Bank van € 30 mln. Het product betreft een zogeheten Forward Rate Bias (FRB) index linked Swap. Kortweg komt het er bij dit product op neer dat de te betalen rente afhankelijk is van een door de Deutsche Bank ontwikkelde index. De FRB swap kent een looptijd tot 10 september 2038. Een negatief verloop van de index is afgedekt middels een zogenoemde cap (renteplafond). Bij het afsluiten van de FRB Swap is een mutual break-clausule opgenomen in het contract per augustus 2013. Vanuit dit contract met Deutsche Bank zou hiermee voor Leystromen een liquiditeitsrisico ontstaan als blijkt dat Deutsche Bank de break-clausule effectueert. In 2012 heeft de Deutsche Bank aangegeven dat zij voornemens is de mutual break zullen effectueren, wat zou leiden tot een forse cash-out.

Na intensief overleg met het Centraal Fonds en het WSW is met de Deutsche Bank het volgende op 28 september 2012 overeengekomen:

De FRB swap wordt omgezet naar een reguliere swap met een vast percentage van 5,18%. De hoofdsom van € 30 miljoen wordt opgedeeld in drie delen van ieder € 10 miljoen. Het breakmoment van augustus 2013 wordt doorgeschoven naar drie momenten in de toekomst (2018, 2020 en 2022). Dit betreffen mandatory breaks waarbij tegen marktwaarde wordt afgerekend.

Een van de voordelen van de omzetting naar een reguliere swap is dat Leystromen de tijd heeft om in 2018 te voldoen aan de liquiditeitsbuffer, die met de invoering van de nieuwe Beleidsregels per 1 oktober 2012 van kracht geworden is. Dit kan onder meer gerealiseerd worden uit de jaarlijkse positieve kasstromen, welke uit de reguliere exploitatie worden gegenereerd.

11.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

11.6.1 Huuropbrengsten

	2012	2011
<i>Huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	54.172	51.398
Onroerende zaken niet zijnde woningen	169	87
	54.341	51.485
Af: huurderiving wegens leegstand	-224	-298
	54.117	51.187
 <i>Huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	2.591	2.458
Onroerende zaken niet zijnde woningen	30	15
	2.621	2.473
Af: huurderiving wegens leegstand	-33	-43
	2.588	2.430
 Totaal huuropbrengsten	56.705	53.617

Hieronder is een overzicht opgenomen van de huuropbrengst die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

	2012	2011
Gemeente Alphen-Chaam	1.743	1.650
Gemeente Baarle-Nassau	1.879	1.779
Gemeente Dongen	784	743
Gemeente Gilze en Rijen	17.725	16.794
Gemeente Goirle	13.949	13.216
Gemeente Hilvarenbeek	4.849	4.595
Gemeente Oisterwijk	13.307	12.608
Gemeente Tilburg	105	100
Totaal huuropbrengsten	54.341	51.485

11.6.2 Opbrengsten vergoedingen

Overige goederen, leveringen en diensten	2.119	2.041
Af: opbrengstderving wegens leegstand	-19	-16
Totaal opbrengsten vergoedingen	2.100	2.025

Hieronder is een overzicht opgenomen van de vergoedingen die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

	2012	2011
Gemeente Alphen-Chaam	68	65
Gemeente Baarle-Nassau	73	71
Gemeente Dongen	31	29
Gemeente Gilze en Rijen	691	666
Gemeente Goirle	544	524
Gemeente Hilvarenbeek	189	182
Gemeente Oisterwijk	519	500
Gemeente Tilburg	4	4
Totaal opbrengsten vergoedingen	2.119	2.041

11.6.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit sociaal en commercieel vastgoed aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen, en is als volgt te specificeren:

	2012	2011
<i>Sociaal vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	5.278	12.301
Af: direct toerekenbare kosten	463	277
Af: boekwaarde (bedrijfswaarde)	1.715	3.625
Verkoopresultaat bestaand bezit	3.100	8.399
Af: mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	-105	7
Totaal verkoopresultaat bestaand bezit sociaal vastgoed in exploitatie	2.995	8.406
 <i>Verkoopopbrengsten vanuit projecten:</i>		
Opbrengst verkoop nieuwbouwprojecten	10.161	3.378
Af : kostprijs verkopen	-7.448	-2.884
Bij/af: resultaatneming op projecten	146	-736
Bij: resultaat voorraad koopwoningen	365	0
Resultaat nieuwbouwprojecten	3.224	-242
 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	6.219	8.164

11.6.4 Overige waardeveranderingen (in)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2012	2011
<i>Waardeveranderingen:</i>		
Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed bestemd voor verkoop	366	0
Herclassificatie van vastgoed bestemd voor verkoop naar commercieel vastgoed in exploitatie	380	0
Totaal waardeveranderingen	746	0

11.6.5 Geactiveerde productie eigen bedrijf

	2012	2011
Geactiveerde productie m.b.t. nieuwbouw huurwoningen	378	60
Geactiveerde productie m.b.t. onderhoud huurwoningen	434	576
Totaal geactiveerde productie eigen bedrijf	812	636

11.6.6 Overige bedrijfsopbrengsten

Beheerdiensten	66	31
Inschrijfgelden	39	30
Terugontvangen omzetbelasting (pro rata)	521	0
Ontvangen subsidies	0	69
Ontvangen verzekeringsgelden	0	218
Overige bedrijfsopbrengsten	599	228
	1.225	576

11.6.7 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

<i>Immateriële vaste activa</i>		
Computersoftware	276	0
Totaal immateriële vaste activa	276	0
<i>Materiële vaste activa</i>		
Sociaal vastgoed in exploitatie	24.291	19.493
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	445	478
Totaal materiële vaste activa	24.736	19.971
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	25.012	19.971

11.6.8 Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	10.308	0
Afwaardering op in ontwikkeling zijnde nieuwbouwprojecten	3.464	14.035
Kosten projectontwikkeling (nagekomen/afgeboekte projectkosten)	1.489	772
	15.261	14.807

11.6.9 Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2012	2011
Lonen en salarissen	4.868	4.768
Sociale lasten	713	631
Pensioenlasten	895	879
Totaal lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	6.476	6.278

Het gemiddeld aantal bij Leystromen werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2012	2011
Afdeling Bestuur en Bestuursondersteuning	4,5	2,5
Afdeling Klant	51,6	56,7
Afdeling Bedrijfsvoering	13,6	13,7
Afdeling Strategie en Beleid	6,5	6,2
Afdeling Vastgoed	20,3	17,8
	96,5	96,9

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

11.6.10 Lasten onderhoud

	2012	2011
Onderhoudslasten sociaal vastgoed in exploitatie	14.668	14.956
Onderhoudslasten commercieel vastgoed in exploitatie	522	538
Totaal onderhoudslasten	15.190	15.494

De onderhoudslasten voor het sociaal vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2012	2011
(Dynamisch) planmatig onderhoud	11.090	11.977
Mutatieonderhoud	2.443	1.080
Klachtenonderhoud	4.228	4.320
Af: activering van onderhoud	-3.094	-2.421
	14.667	14.956

De onderhoudslasten voor het commercieel vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2012	2011
(Dynamisch) planmatig onderhoud	427	460
Mutatieonderhoud	43	19
Klachtenonderhoud	74	76
Af: activering van onderhoud	-21	-17
	523	538

11.6.11 Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten verdeeld in sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie:

Leefbaarheid sociaal vastgoed in exploitatie	154	687
Leefbaarheid commercieel vastgoed in exploitatie	10	43
Totaal leefbaarheid	164	730

11.6.12 Lasten leveringen en diensten

Overige goederen, leveringen en diensten	2.100	2.025
Contributies	0-	0
Totaal lasten leveringen en diensten	2.100	2.025

Hieronder is een overzicht opgenomen van de lasten die in de verschillende gemeenten zijn gerealiseerd:

	2012	2011
Gemeente Alphen-Chaam	67	65
Gemeente Baarle-Nassau	73	70
Gemeente Dongen	30	29
Gemeente Gilze en Rijen	685	660
Gemeente Goirle	539	520
Gemeente Hilvarenbeek	187	181
Gemeente Oisterwijk	515	496
Gemeente Tilburg	4	4
Totaal lasten leveringen en diensten	2.100	2.025

11.6.13 Overige bedrijfslasten

Beheerskosten

Algemene kosten

Beheerlasten	318	51
Kosten automatisering	1.027	983
KWH label	27	20
Advieskosten	721	1.320
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	183	174
Porti- en telefoonkosten	147	168
Kosten controle jaarrekening	282	38
Kosten vervoermiddelen	52	67
Klein gereedschap	25	16
Contributies en abonnementen	35	44
Kantinekosten	96	69
Verzekeringen	30	43
Inkoop materialen	211	82
Overige	449	547
	3.603	3.622

Huisvestingskosten

Gas, water en elektra	107	85
Belasting & verzekering	21	20
Onderhoud kantoren en inventaris	36	34
Schoonmaakkosten	99	106
Overige huisvestingskosten	52	27
	315	272

Personeel van derden

Uitzendkrachten	1.867	2.190
	1.867	2.190

Overige personeelskosten

Reis- en verblijfkosten	200	199
Opleidingskosten	144	61
Wervingskosten	26	36
Dotatie voorziening PLOP	13	-28
Overige	67	424
	450	692

	2012	2011
<u>Verhuur en promotiekosten</u>		
Bewonersblad en woonkrant	100	108
Participatiekosten	42	39
Representatiekosten	32	28
Overig	0	13
	<u>174</u>	<u>188</u>
 Totaal beheerskosten	 <u>6.409</u>	 <u>6.964</u>
 <u>Heffingen</u>		
Belastingen	2.468	2.329
Verzekeringen	255	266
Contributie landelijke federatie	80	80
Sectorspecifieke heffingen	193	590
Totaal heffingen	<u>2.996</u>	<u>3.265</u>
 <u>Overige bedrijfslasten</u>		
Servicekosten	163	0
Incassokosten	15	0
Dotatie dubieuze debiteuren	145	24
Diverse bedrijfslasten	100	46
	<u>423</u>	<u>70</u>
 <u>Totale overige bedrijfslasten</u>	 <u>9.828</u>	 <u>10.299</u>

Specificatie accountantshonoraria Deloitte
2012

Controle van de jaarrekening
Andere controle-opdrachten
Fiscale adviesdiensten
Andere niet-controlediensten

Accountantskosten	Overige diensten	Totaal
214	0	214
0	17	17
0	46	46
0	29	29
<u>214</u>	<u>92</u>	<u>306</u>

2011

Controle van de jaarrekening
Andere controle-opdrachten
Fiscale adviesdiensten
Andere niet-controlediensten

Accountantskosten	Overige diensten	Totaal
226	0	226
0	0	0
0	0	0
0	126	126
<u>226</u>	<u>126</u>	<u>352</u>

11.6.14 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2012	2011
Waardevermeerdering commercieel vastgoed in exploitatie	8.935	-2.123
Waardevermeerdering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-959	-383
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.976	-2.506

11.6.15 Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Gerealiseerde waardeverandering sociaal vastgoed in exploitatie	11.016	12.644
---	--------	--------

11.6.16 Waardeverandering van financiële vaste activa, effecten en verplichtingen

Waardeveranderingen van terugkoopverplichtingen	809	340
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	809	340

11.6.17 Opbrengsten van vorderingen vaste activa en van effecten

Renteopbrengst activa in ontwikkeling en onderhanden projecten	2.997	2.505
Renteopbrengst BWS-subsidie	0	52
Rente financiële vaste activa	342	343
Totaal opbrengsten van vorderingen vaste activa en van effecten	3.339	2.900

11.6.18 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige rentebaten	10	110
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10	110

11.6.19 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	15.985	15.210
Overige rentelasten	224	41
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	16.209	15.251

11.6.20 Afwaardering lagere marktwaarde derivaten

Dotatie voorziening	0	-300
Vrijval voorziening	30	0
	30	-300

11.6.21 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2012	2011
Acute vennootschapsbelasting (lasten)	-92	0
Vrijval vennootschapsbelasting voorgaande jaren	3.507	1.184
Latente vennootschapsbelasting	-1.056	1.333
Totaal belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	2.359	2.517

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	771	21.045
Fiscaal niet geaccepteerde waardeveranderingen MVA	-6.775	-23.796
Fiscaal lagere boekwinst verkopen	-6.941	-5.847
Fiscaal andere afschrijvingen	22.912	19.492
Fiscaal hogere rentelasten (per saldo)	-2.337	-1.380
Overige correcties inzake VSO2	164	24
Afwaardering grondposities	-7.455	0
	339	9.538

Fiscale regelingen:

Gemengde kosten aftrek	20	0
Sectorspecifieke heffingen	193	590
Energie investeringsaftrek	-143	0
Fiscaal resultaat	409	10.128
Dotatie aan herbestedingsreserve	0	-10.128
Belastbaar bedrag	409	0

Belastingbedrag 20% over € 200K	40	0
Belastingbedrag 25% over € 209K	52	0
Totaal	92	0

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De effectieve belastingdruk over het boekjaar bedraagt 2%. De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door de permanente en tijdelijke verschillen tussen het commercieel en fiscaal resultaat (2011: 0% als gevolg van het benutten van de herbestedingsreserve).

11.6.22 Resultaat deelnemingen

	2012	2011
Resultaat deelneming Leye Holding B.V.	24	18
Resultaat deelneming Kantoorgebouw St. Joseph B.V.	0	-1
Totaal resultaat deelnemingen	24	17

12. Overige toelichtingen

12.1 Bezoldiging van (voormalige) bestuurders en leden Raad van Toezicht

Bestuurders

Voor wat betreft de beloning van het bestuur geldt dat deze voldoet aan de per 1 juli 2010 geldende sector brede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties. Onderstaand treft u aan het totaal van de aan bestuurders betaalde vergoedingen.

	2012	2011
<i>De heer J.C.M. Hulsbosch</i>		
Periodiek betaalde beloningen	€ 116.863	€ 121.812
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 30.970	€ 21.324
Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband	0	0
Winstdeling en bonusbetalingen	0	0

De heer Hulsbosch was tot 26 maart 2012 bestuurder en vervolgens werkzaam als adviseur van de Raad van Toezicht. Aan de heer Hulsbosch is tot en met 30 november 2012 een bedrijfsauto beschikbaar gesteld (cataloguswaarde € 33.551) die ook privé gebruikt mocht worden.

	2012	2011
<i>Mevrouw M.P.H. van Beijsterveldt</i>		
Periodiek betaalde beloningen	0	€ 111.662
Beloningen betaalbaar op termijn	0	€ 19.547
Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband	€ 86.000	0
Winstdeling en bonusbetalingen	0	0

Op 30 november 2011 is met mevrouw van Beijsterveldt een beëindigingsovereenkomst gesloten waarbij een vergoeding van € 86.000 bruto is overeengekomen. Deze vergoeding is betaald bij beëindiging van de arbeidsovereenkomst op 1 maart 2012.

De heer P.A.A. Driever

De heer Driever was tot 26 maart 2012 aangesteld als interim-bestuurder. Conform de sector brede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties is daarbij een honorarium overeengekomen per volledige kalendermaand. Voor 2012 gaat het om een bedrag van in totaal € 74.419 exclusief BTW (incl. 1 maand opzegtermijn). (Voor 2011 bedraagt het totaal bedrag € 26.325 exclusief BTW).

De heer J.J.E. van Geest

De heer Van Geest is vanaf 26 maart 2012 aangesteld als interim-bestuurder van Leystromen. In de aanstellingsovereenkomst is een vergoeding afgesproken op basis van gewerkte uren. Voor 2012 gaat het om een bedrag van in totaal € 137.113 exclusief BTW.

Leden Raad van Toezicht

Aangezien in 2012 de volledige Raad van Toezicht is vernieuwd zijn er in totaal aan 13 commissarissen vergoedingen verstrekt.

De Raad van Toezicht heeft in 2012 voor de uitvoering van zijn werkzaamheden een vergoeding ontvangen van in totaal € 74.225:

- Voor de voorzitter bedroeg de vergoeding in de periode t/m 30 juni 2012 € 12.600 op jaarbasis en met ingang van 1 juli 2012 is deze verlaagd naar € 11.900 op jaarbasis;
- Voor de vicevoorzitter was dat in de periode t/m 30 juni 2012 € 10.800 op jaarbasis en met ingang van 1 juli 2012 is deze verlaagd naar € 10.200 op jaarbasis;
- Voor een lid bedroeg de vergoeding t/m 30 juni 2012 € 9.000 op jaarbasis en met ingang van 1 juli 2012 is deze verlaagd naar € 8.500 op jaarbasis.

De vergoedingen passen binnen de Honoreringscode Commissarissen. Naast deze vergoedingen is aan twee commissarissen een extra eenmalige vergoeding toegekend van € 2.000, aan twee commissarissen een extra eenmalige vergoeding van € 3.000 en aan de nieuwe voorzitter van de Raad van Toezicht een extra eenmalige vergoeding van € 6.500. De reden voor deze extra eenmalige vergoeding is gelegen in de extra werkzaamheden die door deze leden zijn verricht gezien de bestuurlijke onrust waarvan op dat moment sprake was.

De vergoeding van onkosten vindt plaats op basis van declaraties. Er zijn geen leningen of garanties verstrekt aan leden van de Raad van Toezicht. Voor toezichthouderaansprakelijkheid is een adequate verzekering afgesloten.

13. Overige gegevens

13.1 Statutaire resultaatbestemming

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

13.2 Resultaatbestemming 2011

De jaarrekening van 2011 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Toezicht van 30 mei 2013. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

13.3 Voorstel resultaatbestemming 2012

Het bestuur stelt met goedkeuring van de Raad van Toezicht voor het resultaat over het boekjaar 2012 ten bedrage van € 3,1 mio geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening 2012 verwerkt.

13.4 Gebeurtenissen na balansdatum

Het (voorgenomen) kabinetsbeleid met betrekking tot de verhuurdersheffing voor de periode na 2013 en het risico van de saneringssteun zijn gebeurtenissen na balansdatum (boekjaar eindigend op 31 december 2012). Deze gebeurtenissen zijn van dusdanig belang dat het niet toelichten hiervan de oordeelsvorming van de gebruikers kan beïnvloeden.

In de waardering van het sociaal vastgoed is per 31 december 2012 rekening gehouden met de verhuurdersheffing en extra huurverhogingen. Voor Leystromen betekent het inrekenen van de verhuurdersheffing tot einde levensduur van complexen een extra last vanaf 2017 en verder van € 8,9 miljoen per jaar. De extra huurverhogingen, waar elk huishouden mee geconfronteerd wordt, bedraagt gemiddeld 2% voor Leystromen, waardoor de gemiddelde huurgroei 4,5% bedraagt voor de periode 2013 t/m 2017 (inflatie volgende huurgroei van 2,5% en een extra huurverhoging van 2%). De extra huurverhoging leidt tot een extra operationele kasstroom van circa € 1,3 mio per jaar.

Leystromen verwacht ten aanzien van saneringssteun voor de periode 2013 t/m 2015 een bedrag € 0,55 mio per jaar aan uitgaande kasstromen te betalen. De heffing van saneringssteun is conform regelgeving niet ingerekend in de waardering van het sociaal vastgoed.

In de kasstroom prognoses en begroting van Leystromen is al rekening gehouden met de verhuurdersheffing, saneringssteun en inkomensafhankelijke huurverhogingen. Daarnaast is Leystromen in 2012 een transitie in gang gezet om de bedrijfslasten systematisch terug te dringen en de projectenportefeuille in te krimpen. Derhalve leiden de verhuurdersheffing, saneringssteun en inkomensafhankelijke huurverhogingen niet tot wezenlijke verdere aanpassingen in de voorgenomen besparingen op onderhoud en bedrijfslasten.

13.5 Controle verklaring door de onafhankelijke accountant

De controleverklaring bij de jaarrekening is opgenomen op pagina 85.

14. Ondertekening jaarrekening

Goedkeuring en vaststelling jaarrekening Bestuur

Vastgesteld door Bestuurder

Rijen, 30 mei 2013.

R.W.M.G. Marx
Bestuurder

Goedgekeurd in de vergadering Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht heeft overeenkomstig artikel 20 van de statuten het door de Bestuurder vastgestelde Jaarverslag 2012 onderzocht. Tevens heeft zij kennis genomen van de bevindingen van de accountant. Op grond hiervan wordt aan het Bestuur decharge verleend.

Rijen, 30 mei 2013

J.A. Scholten, voorzitter

L.H.J. Kokhuis, vicevoorzitter

C.C.J.T. van Berkel, lid

D.P.J. van Lith, lid

P.S. van Gennip, lid

J.F.E. de Kimpe, lid

C.T. de Wuffel, lid

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Toezicht van Woonstichting Leystromen

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2012 van Woonstichting Leystromen te Rijen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de enkelvoudige balans per 31 december 2012 en de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2012 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

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

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

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

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Leystromen per 31 december 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Eindhoven, 30 mei 2013

Deloitte Accountants B.V.
was getekend: drs. C.H.L.J. Bergmans RA