Jaarrekening 2012

Stichting Thús Wonen

te Dokkum

Inhoud:

* kengetallen	50
* geconsolideerde balans per 31 december 2012	52
* geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2012	54
* geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2012	55
* toelichting grondslagen geconsolideerde jaarrekening	56
* toelichting posten geconsolideerde balans	71
* niet in de balans opgenomen regelingen	87
* toelichting posten geconsolideerde winst-en-verliesrekening	90
* enkelvoudige balans per 31 december 2012	98
* enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2012	100
* toelichting posten enkelvoudige balans	101
* toelichting posten enkelvoudige winst-en-verliesrekening	116
* overige gegevens	123

KENGETALLEN

Aantal verhuureenheden (VHE)	2012	2011
Woningen en woongebouwen per 1-1	6.553	6.538
In het boekjaar:		
Bij: - Gekocht	0	0
Bij: - Gereed gekomen	18	34
Af: - Verkocht	31	19
Af: - Gesloopt / onbewoonbaar	26	0
Totaal mutatie woningen/woongebouwen	-39	15
Woningen en woongebouwen per 31-12	**6.514**	**6.553**
Garages begin boekjaar	456	456
- Garages gesloopt/uit exploitatie	-7	0
Garages einde boekjaar	449	456
Overige objecten:		
-Verpleegeenheden/verzorgingsplaatsen	69	69
-Ontmoetingsruimte	6	6
-Commerciële ruimte	14	14
-Uitrit	1	1
-Hospice	1	1
-Logeerkamer	2	2
-Strategische aankopen	8	8
-Kantoorpanden	5	0
-Overige aankopen	7	8
	113	109
Totaal	**7.076**	**7.118**
In beheer voor derden	5	6
Aantal woningen bezwaard met hypotheek	12	12
In aanbouw	0	18

Financiële gegevens per VHE

Boekwaarde per VHE	17.998	18.051 *)
Eigen vermogen per VHE	6.592	5.587 *)
Totale opbrengsten per VHE	5.418	5.146 *)
Totale bedrijfslasten per VHE	3.827	4.726 *)
Financiële baten en lasten per VHE	-587	-572

Personeelsbezetting einde boekjaar	2012	2011
Vastgoed	13,9	11,0
Control	1,9	1,9
Klant & Markt	23,0	20,3
Directie	1,0	1,0
Directiesecretariaat	1,7	1,7
Middelen	14,1	14,1
Sub-totaal	55,6	50,0
Tsjnst BV	24,4	26,6
Totaal	**80,0**	**76,6**
Ingeleend personeel	3,7	10,0

Verhuur en incasso		
Woningzoekenden	7.000	6.803
Toewijzigingen / verhuringen	590	593
Leegstaande woningen	209	186
Huurachterstand in % jaarhuur	1,68%	1,63%
Huurderving i.v.m. leegstand %	1,65%	1,69%
Huurderving i.v.m. herstructurering %	1,01%	0,95%

Continuïteit		
Liquiditeit		
- Current ratio	1,32	0,64 *)
Solvabiliteit	31,3%	27,1% *)
Rentabiliteit eigen vermogen	14,7%	9,6% *)
Rentabiliteit totale vermogen	7,6%	2,0% *)
Gemiddelde rente opgenomen leningen	4,5%	4,4%

*) i.v.m. een stelselwijziging zijn de vergelijkende cijfers aangepast.

GECONSOLIDEERDE BALANS PER

ACTIVA	31-12-2012	31-12-2011
1.Vaste activa		
1.1.Materiële vaste activa		
1.1.1.Onroerende goederen in exploitatie	114.134	115.056 *)
1.1.2.Onroerende goederen in ontwikkeling	4.723	6.398 *)
1.1.3.Onroerende en roerende goederen t.d.v. de exploitatie	4.978	4.708 *)
Totaal materiële vaste activa	123.835	126.162
1.2.Vastgoedbeleggingen		
1.2.1.Commercieel vastgoed in exploitatie	3.104	3.233 *)
1.3.Financiële vaste activa		
1.3.1. Belastinglatenties	1.916	295
1.3.2. Overige financiële vaste activa	821	956
Totaal financiële vaste activa	2.737	1.251
2.Vlottende activa		
2.1.Voorraden	1.611	1.089
2.2.Vorderingen:		
2.2.1.Huurdebiteuren	302	261
2.2.2.Gemeenten	31	24
2.2.3.Belastingen/Premies soc.verzekeringen	1.797	2.184
2.2.4.Overige vorderingen	42	195
2.2.5.Overlopende activa	215	185
Totaal vorderingen	2.387	2.849
2.3.Liquide middelen	3.580	357
Totaal vlottende activa	7.578	4.295
Totaal-Generaal	**137.254**	**134.941** *)

*) In verband met een stelselwijziging (RJ645) zijn de vergelijkende cijfers over 2011 aangepast/geherclassificeerd.

31 DECEMBER 2012 (na resultaatverwerking) (x € 1.000)

PASSIVA	31-12-2012	31-12-2011
3.Eigen vermogen		
3.1. Algemene bedrijfsreserve	42.940	36.613 *)
Totaal eigen vermogen	42.940	36.613
4.Voorzieningen		
4.1. Voorziening onrendabele toppen	1.757	2.185 *)
4.2. Voorziening jubileum-uitkering	102	109
4.3. Voorziening loopbaanbudget	236	258
Totaal voorzieningen	2.095	2.552
5.Langlopende schulden		
5.1. Leningen overheid	18.100	23.454
5.2. Leningen kredietinstellingen	68.198	65.470
5.3. Financial lease	169	189
Totaal langlopende schulden	86.467	89.113
6.Kortlopende schulden		
6.1.Schulden aan leveranciers	1.588	2.309
6.2.Belastingen/ Premies soc. Verzekeringen	1.554	531
6.3.Gemeenten	8	0
6.4.Schulden aan kredietinstellingen	0	1.427
6.5 Overige schulden	56	52
6.6 Overlopende passiva	2.546	2.344
Totaal kortlopende schulden	5.752	6.663
Totaal-Generaal	**137.254**	**134.941** *)

Geconsolideerde Winst- en Verliesrekening over het jaar 2012 (x € 1.000)

Omschrijving	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
Bedrijfsopbrengsten		
1. Huren	31.164	30.517 *)
2. Opbrengsten servicecontracten	510	520
3. Overheidsbijdragen	298	81
4. Netto verkoopresultaat Vastgoedportefeuille	2.999	1.807
5. Geactiveerde productie projecten	69	178 *)
6. Overige bedrijfsopbrengsten	255	619 *)
Totaal bedrijfsopbrengsten	35.295	33.722
Bedrijfslasten		
7. Afschrijvingen op materiële vaste activa	4.720	7.434
8. Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-92	3.640 *)
9. Bijzondere waardeverandering vlottende activa	518	690 *)
10. Lonen en Salarissen	4.703	4.780
11. Sociale lasten	1.015	1.034
12. Kosten onderhoud	7.373	6.889
13. Leefbaarheid	468	154 *)
14. Lasten servicecontracten	510	516 *)
15. Overige bedrijfslasten	5.716	5.833 *)
Totaal bedrijfslasten	24.931	30.970
16. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	45	26 *)
Bedrijfsresultaat	**10.319**	**2.726**
17. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van vlottende effecten	-60	0
18. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	257	499
19. Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.022	-4.246
Financiële baten en lasten	-3.825	-3.747
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	**6.494**	**-1.021**
20. Belastingen	-167	4.522
JAARRESULTAAT	**6.327**	**3.501** *)

*) In verband met een stelselwijziging (RJ645) zijn de vergelijkende cijfers over 2011 aangepast/geherclassificeerd.

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2012 (Indirecte methode) (x € 1.000)

		2012		2011
Kasstroom uit operationele activiteiten:				
Bedrijfsresultaat (incl.waardeverandering/ORT)		10.319		2.726 *2)
Aanpassingen voor:				
- Afschrijvingen	4.720		7.434	
- Waardeveranderingen materiële vaste activa	-92		3.640 *2)	
- Waardeveranderingen overige financiële vaste activa*1)	-1.117		0 *2)	
- Niet gerealiseerde waardevermindering vastgoedportefeuille *1)	45		26 *2)	
- Bijzonder waardeveranderingen vlottende activa *)	518		690 *2)	
- Geactiveerde uren projecten *1)	-69		-286 *2)	
- Mutatie voorzieningen	-457		-725 *2)	
- Veranderingen in werkkapitaal				
* Mutatie voorraden en onderhanden projecten *1)	-1.015		-632	
* Mutatie operationale vorderingen	960		-2.115	
* Mutatie operationele schulden	-911		-1.145	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		2.582		6.887
- Ontvangen rente *1)	146		499	
- Betaalde rente	-4.022		-4 246	
- Betaalde vennootschapsbelasting *1)	503		4.522	
Kasstroom uit operationele activiteiten		-3.373		775
- Investeringen in materiële vaste activa *1)	-5.628		-6.033 *2)	
- Desinvesteringen in materiële vaste activa *1)	3.455		1.913	
- Mutatie financiële vaste activa *1)	-1.486		135	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-3.659		-3.985
- Opname van langlopende schulden	6.000		10.000	
- Aflossingen van langlopende schulden	-8.646		-19.708	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-2.646		-9.708
Mutatie geldmiddelen		**3.223**		**-3.305**
Mutatie geldmiddelen volgens balans				
Liquide middelen ultimo 2011		357		2.235
Liquide middelen ultimo 2012				
Rekening-courant saldi activa balans	3.580		357	
Rekening-courant saldi passiva balans	0		-1.427	
		3.580		-1.070
Mutatie geldmiddelen		**3.223**		**-3.305**

*1) Posten zijn aangepast op basis van werkelijke kasstromen .
*2) In verband met een stelselwijziging (RJ645) zijn de vergelijkende cijfers over 2011 aangepast/ geherclassificeerd.

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2012 tot en met 31 december 2012. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld. De jaarrekening is opgemaakt op 11 juni 2013.

Activiteiten

De activiteiten van Stichting Thús Wonen, statutair gevestigd aan de Holwerderweg 17 te Dokkum, bestaan uit:

- Het bieden van huisvesting;
- Zorgdragen voor prettig leefklimaat in woonwijken;
- Bijzondere aandacht met betrekking tot wonen voor kwetsbare groepen;
- Realisatie en beheer van vastgoed.

Groepsverhoudingen

Stichting Thús Wonen te Dokkum staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is hierna opgenomen:

Geconsolideerde maatschappijen:

Naam	Statutaire zetel	Aandeel geplaatste kapitaal	Activiteiten	Datum liquidatie
Tsjnst B.V	Dokkum	100%	Onderhoud	n.v.t.
WCD Holding B.V.	Dokkum	100%	Beheeractiviteiten	27-06-2012
WCD Projecten B.V.	Dokkum	100%	Projectontwikkeling	26-06-2012

Grondslagen voor de consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Thús Wonen zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Stichting Thús Wonen.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

Resultaten van nieuw verworven groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie meegenomen rechtspersonen en vennootschappen worden geconsolideerd vanaf de overnamedatum. Op die datum worden de activa, voorzieningen en schulden gewaardeerd tegen de reële waarden. Betaalde goodwill wordt geactiveerd en afgeschreven over de economische levensduur. Resultaten van afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie verwerkt tot het tijdstip waarop de groepsband wordt verbroken.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening van Stichting Thús Wonen 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 geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Deze richtlijn is in 2011 herzien. Stichting Thús Wonen 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.

Stelselwijziging

Stichting Thús Wonen 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 Stichting Thús Wonen haar vastgoed in exploitatie geclassificeerd naar de categorieën sociaal vastgoed en commercieel vastgoed, waarbij het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel wordt aangemerkt. Als waarderingsgrondslag kiest Stichting Thús Wonen voor de historische kostprijs. Concreet betekent dit dat het sociale vastgoed gewaardeerd wordt tegen de historische kostprijs en het commerciële vastgoed tegen marktwaarde. Binnen de grondslag van historische kostenwaardering zijn vanaf 2012 de volgende onderdelen gewijzigd, die gezien de impact hiervan op het vermogen en resultaat als een stelselwijziging worden aangemerkt:

- <u>Sociaal vastgoed in exploitatie</u>
  Deze stelselwijziging is ontstaan door een gewijzigde bepaling van de restwaarde van de gronden en het hanteren van een minimale restant levensduur van 15 jaar bij het ontbreken van concrete sloop- of verkoopbesluiten;
- <u>Commercieel vastgoed in exploitatie</u>
  Deze stelselwijziging is ontstaan doordat de minimumwaarderingsgrondslag is gewijzigd van lagere bedrijfswaarde naar lagere marktwaarde;
- <u>Voorziening onrendabele toppen</u>
  Deze stelselwijziging is ontstaan door een gewijzigde bepaling van de restwaarde van de gronden.

Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2011 in de jaarrekening 2012 zijn aangepast. De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2010 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2011 (post overige reserves) en bedraagt € 5.492.000 positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2011 is in de individuele posten van de winst- en verliesrekening verwerkt middels aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2011 en bedraagt in totaal € 496.000 positief. In totaal bedraagt het cumulatief effect per 1 januari 2012
€ 5.988.000. Dit effect alsmede het resultaateffect 2011, uitgesplitst naar de individuele posten is als volgt:

Cumulatief effect 1-1-2012	Stand 1-1-2012 vóór stelselwijziging	Stand 1-1-2012 ná stelselwijziging	Cumulatief effect 1-1-2012
Sociaal vastgoed in exploitatie	109.299	115.056	5.757
Commercieel vastgoed in exploitatie	3.030	3.233	203
			5.960
Eigen vermogen	30.625	36.613	5.988
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.213	2.185	-28
			5.960

Resultaateffect 2011	Baten/lasten 2011 volgens WVR 2011	Baten/lasten 2011 voor vergelijkings-doeleinden aangepast	Aanpass. resultaat 2011 voor vergelijkings-doeleinden
Waardeverminderingen sociaal vastgoed in exploitatie	-2.454	-1.210	1.244
Onrendabele investeringen en herstructurering	-2.371	-2.386	-15
Overige waardeveranderingen sociaal vastgoed	**-4.825**	**-3.596**	**1.229**
Niet gerealiseerde waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	**707**	**-26**	**-733**
Bijzondere waardevermindering van vlottende activa	**-681**	**-681**	**0**
Totaal waardeveranderingen	**4.799***	**4.303**	**496**

** werd in de jaarrekening 2011 als één post waardeverandering gepresenteerd*

Cumulatief effect 1-1-2011		Stand 1-1-2011 vóór stelselwijziging	Stand 1-1-2011 ná stelselwijziging	Cumulatief effect 1-1-2011
Cumulatief effect 1-1-2012	5.988			
Waarvan resultaateffect 2011	496			
Blijft: cumulatief effect 1-1-2011				**5.492**
Bestaande uit de balansposten per 1-1-2011:				
Sociaal vastgoed in exploitatie		115.595	120.108	4.513
Commercieel vastgoed in exploitatie		2.510	3.446	936
				5.449
Eigen vermogen		27.620	33.112	5.492
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		2.905	2.862	-43
				5.449

Schattingswijzigingen

Componentenbenadering vastgoed in exploitatie
Met ingang van boekjaar 2012 is overgegaan op de componentenbenadering binnen het sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie. Naast de component grond (geen afschrijving) en de component casco worden geen andere componenten onderkend. Een afzonderlijke component wordt onderkend indien deze component meer dan 10 procent uitmaakt van de waarde van het actief en/of indien de afschrijvingslast (als gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzichte van de opstal) meer dan 10% afwijkt van de situatie dat geen component zou zijn onderkend.

Daarnaast heeft per verhuureenheid een harmonisatie plaatsgevonden door de restant levensduren de geactiveerde uitgaven na eerste verwerking gelijk te stellen aan die van de oorspronkelijke stichtingskosten.

Restant levensduur
Indien er geen sprake is van concrete sloop- of verkoopbesluiten wordt voor de restant levensduur uitgegaan van een minimum van 15 jaar. Voor het kalenderjaar zijn hierdoor de afschrijvingslasten afgenomen.

Afwaardering op complexniveau
Het beleid inzake herwaardering is met ingang van 2012 gewijzigd om dat het strategisch voorraad beleid nu aansluit met de (nieuwe) complexindeling. Dit betekent dat de afwaardering naar de lagere bedrijfswaarde nu plaats vindt op comlexniveau i.p.v. zoals voorheen op vhe-niveau. Het effect van deze wijziging is in het resultaat van 2012 verwerkt via de post herwaardering.

Financiële instrumenten

Derivaten en hedge accounting
Stichting Thús Wonen heeft een interest cap afgesloten. De interest cap maakte onderdeel uit van een leningsovereenkomst en is op 15 mei 2012 afgelopen. Voor de interest cap gold geen zogenaamde bijstortingsverplichting en Stichting Thús Wonen liep daarom geen aanvullende liquiditeitsrisico's op het (embedded) derivaat. Stichting Thús Wonen heeft ten aanzien van de verwerking van deze interest cap gebruik gemaakt van de vrijstelling die geldt voor middelgrote rechtspersonen (RJ 290.828). Het is een middelgrote rechtspersoon toegestaan om een samengesteld instrument als één geheel te verwerken en het (embedded) derivaat niet afzonderlijk op te nemen. De premie voor de interest cap is verwerkt in de winst-en-verliesrekening in het jaar van afsluiten van het samengestelde instrument (2010).

Grondslagen voor de waardering van de geconsolideerde activa en passiva

1. Vaste activa

1.1 Materiële vaste activa

1.1.1 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 bedrijfsonroerendgoed 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.

Stichting Thús Wonen kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien Stichting Thús Wonen 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 op verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus bedrijfswaarde.

Een bijzonder waardeverminderingsverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de bedrijfswaarde duurzaam overschrijdt en wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeverminderingen van materiële vaste activa. Eventuele terugnames van bijzondere waardeverminderingsverliezen worden onder dezelfde post in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Kasstroomgenerende eenheden

De indeling naar kasstroomgenererende eenheid is met ingang van 2012 gedefinieerd op niveau van complex, tot 2012 was dit op niveau van verhuureenheden. In 2012 is de compexindeling aangepast, waardoor de homogeniteit binnen de complexen zijn toegenomen en er een goede aansluiting is met het SVB. Stichting Thús Wonen kiest voor deze indeling van de kasstroomgenererende eenheden aangezien deze aansluit bij haar interne bedrijfsvoering en hierbij de basis vormt voor haar vastgoedsturing.

Afschrijvingen

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs (lineair), rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

Uitgaven na eerste verwerking

Kosten na eerste verwerking die kunnen leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het actief worden geactiveerd. Hieronder vallen alle uitgaven die de oorspronkelijke verdiencapaciteit van het totale actief vergroten door ofwel een levensduurverlening, ofwel een hogere huurprijs tot gevolg hebben.

De uitgaven die niet leiden tot een uitbreiding van de toekomstige prestatie-eenheden, komen niet voor activering in aanmerking komen. Dit betreffen bijvoorbeeld uitgaven die de oorspronkelijke verdiencapaciteit in stand houden, zoals periodiek groot onderhoud.

Onderhoud
Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Buitengebruikstelling of afstoting
Materiële vaste activa die buitengebruik worden gesteld (sloop) op basis van het criterium "intern geformaliseerd", worden lineair tot nihil afgeschreven gedurende de resterende gebruiksduur tot aan het moment van sloop. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Materiële vaste activa die worden afgestoten (verkoop binnen vijf jaar) op basis van een geformaliseerd verkoopplan, worden gewaardeerd tegen de boekwaarde of lagere opbrengstwaarde (indien van toepassing) onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de resterende gebruiksduur tot aan het moment van verkoop. De afschrijving wordt beëindigd indien de verkoopopbrengst als restwaarde hoger zal zijn dan de boekwaarde.

1.1.2 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 uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, 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 onder aftrek van een bijzondere waardevermindering naar reële waarde. Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

Afschrijving vindt plaats na ingebruikneming van de complexen.

1.1.3 Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie
De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, 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 (lineair). Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond en terreinen wordt niet afgeschreven.

Lease
De materiële vaste activa waarvan de woningcorporatie en haar groepsmaatschappijen, krachtens een financiële leaseovereenkomst het economische eigendom heeft, worden geactiveerd. De uit de financiële leaseovereenkomst voortkomende verplichting wordt als schuld verantwoord.

De in de toekomstige leasetermijnen begrepen interest wordt gedurende de looptijd van de financiële leaseovereenkomst ten laste van het resultaat gebracht.

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

Onderhoud
Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Buitengebruikstelling of afstoting
Materiële vaste activa die buitengebruik worden gesteld (sloop) op basis van het criterium "intern geformaliseerd", worden lineair tot nihil afgeschreven gedurende de resterende gebruiksduur tot aan het moment van sloop. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Materiële vaste activa die worden afgestoten (verkoop binnen vijf jaar) op basis van een geformaliseerd verkoopplan, worden gewaardeerd tegen de boekwaarde of lagere opbrengstwaarde (indien van toepassing) onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de resterende gebruiksduur tot aan het moment van verkoop. De afschrijving wordt beëindigd indien de verkoopopbrengst als restwaarde hoger zal zijn dan de boekwaarde.

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

1.2.1 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.

Commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus marktwaarde.

Een bijzonder waardeverminderingsverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de marktwaarde duurzaam overschrijdt en wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeverminderingen van materiële vaste activa. Eventuele terugnames van bijzondere waarde-verminderingsverliezen worden onder dezelfde post in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Kasstroomgenerende eenheden
De indeling naar kasstroomgenererende eenheid is gedefinieerd op niveau van verhuureenheden. Stichting Thús Wonen kiest voor deze indeling van de kasstroomgenererende eenheden aangezien deze aansluit bij haar interne bedrijfsvoering en hierbij de basis vormt voor haar vastgoedsturing.

Afschrijvingen
De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs (lineair), rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond en terreinen wordt niet afgeschreven.

Uitgaven na eerste verwerking
Kosten na eerste verwerking die kunnen leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het actief worden geactiveerd. Hieronder vallen alle uitgaven die de oorspronkelijke verdiencapaciteit van het totale actief vergroten door ofwel een levensduurverlening ofwel een hogere huurprijs tot gevolg hebben.

De uitgaven die niet leiden tot een uitbreiding van de toekomstige prestatie-eenheden, komen niet

voor activering in aanmerking komen. Dit betreffen bijvoorbeeld uitgaven die de oorspronkelijke verdiencapaciteit in stand houden, zoals periodiek groot onderhoud.

Onderhoud
Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Buitengebruikstelling of afstoting
Materiële vaste activa die buitengebruik worden gesteld (sloop) op basis van het criterium "intern geformaliseerd", worden lineair tot nihil afgeschreven gedurende de resterende gebruiksduur tot aan het moment van sloop. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Materiële vaste activa die worden afgestoten (verkoop binnen vijf jaar) op basis van een geformaliseerd verkoopplan, worden gewaardeerd tegen de boekwaarde of lagere opbrengstwaarde (indien van toepassing) onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de resterende gebruiksduur tot aan het moment van verkoop. De afschrijving wordt beëindigd indien de verkoopopbrengst als restwaarde hoger zal zijn dan de boekwaarde.

1.3 Financiële vaste activa

1.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen
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 Stichting Thús Wonen.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer Stichting Thús Wonen 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.

1.3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen
De vorderingen op groepsmaatschappijen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

1.3.3 Andere deelnemingen
Andere deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

1.3.4 Belastinglatenties
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 of contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Stichting Thús Wonen geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25 %). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

De opgenomen latenties hebben betrekking op complexen bestemd voor de verkoop en langlopende schulden. Geen latentie is gevormd ten aanzien van verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling omdat de geactiveerde waarde van grond en opstal bij sloop fiscaal gehandhaafd blijft en momenteel geen concrete sloopbesluiten aanwezig is. 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.

1.3.6 Leningen u/g

De verstrekte leningen (leningen u/g) zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, rekening houdend met mogelijk duurzame waardeverminderingen. De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de vlottende activa.

2. Vlottende activa

2.1 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht), te koop aangeboden grond en buitengebruik gestelde kantoorpanden. Vastgoed bestemd voor 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.

Voorraden materialen worden gewaardeerd tegen de laatst betaalde inkoopprijs. Hierbij wordt rekening gehouden met een voorziening voor mogelijke incourantheid.

2.2 Vorderingen

De vorderingen en overlopende activa worden gewaardeerd tegen 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.

2.3 Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito s met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

4. 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.

<u>Verwerking verplichtingen</u>

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

4.1 Voorziening onrendabele toppen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen (onrendabele toppen) 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. Deze voorziening wordt gevormd op het moment dat de opdracht voor nieuwbouw is verstrekt aan een aannemer.

4.2 Voorziening jubileumuitkering

Voor de op balansdatum bestaande verplichtingen tot betaling van jubileumuitkeringen aan personeel is een voorziening gevormd ter grootte van het naar verwachting in de toekomst verschuldigde bedrag. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen van 3%, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen uitgaande van een disconteringsvoet van 6%. Uitbetaalde jubileumuitkeringen worden ten laste van deze voorziening gebracht.

4.4 Voorziening loopbaanbudget

Voor de op balansdatum bestaande verplichtingen uit hoofde van de CAO Woondiensten 2009-2010 inzake individuele loopbaanbudgetten vanaf 1 januari 2010 is een voorziening gevormd. Bij de berekening van deze voorziening is rekening gehouden met de datum van indiensttreding van de medewerker, het deeltijdpercentage en de minimumbedragen, zoals opgenomen in de CAO. De bestedingen in het kader van het loopbaanontwikkelingsbudget worden ten laste van deze voorziening gebracht. Deze voorziening heeft overwegend een langlopend karakter.

5. Langlopende schulden

De opgenomen rentedragende leningen en schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat

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. De huren zijn verantwoord onder aftrek van derving wegens leegstand en oninbaarheid.

2. Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

3. Overheidsbijdragen

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid alsmede de toerekening van de BWS-subsidie verantwoord.

4. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

5. Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

Onder deze post worden de kosten van het eigen werkapparaat welke direct toerekenbaar zijn aan investeringen in onroerende zaken in ontwikkeling verantwoord en als zodanig geactiveerd onder onroerende zaken in ontwikkeling.

6. Overige bedrijfsopbrengsten

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

7. Afschrijvingen 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. Aangezien wordt uitgegaan van sloop aan het einde van de economische levensduur, is geen rekening gehouden met een restwaarde voor de opstallen.

8. Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen zijn de bedragen waarmee de boekwaarde van de onroerende goederen in exploitatie de bedrijfswaarde (sociaal vastgoed) duurzaam overschrijdt. Daarnaast worden overige waardeveranderingen 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.

RJ 121.607 schrijft voor dat veranderingen in de bedrijfswaarde, uitsluitend als gevolg van tijdsverloop, niet in de jaarrekening verantwoord mogen worden. Alleen door het wijzigen van de parameters dient het hierdoor ontstane waarderingsverschil in het resultaat te worden verantwoord.

In de praktijk is er geen sprake van uitsluitend (een terugname van) een waardevermindering door tijdsverloop maar van een combinatie hiervan met (een terugname van) waardeverminderingen wegens parameterwijzigingen. Daar het praktisch niet mogelijk is om het tijdseffect als onderdeel van

(een terugname van) de waardevermindering te elimineren, is dit element in de jaarlijkse verandering van de bedrijfswaarde niet separaat geëlimineerd.

9. 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.

10. Pensioenlasten
De groep heeft geen verdere verplichtingen uit hoofde van haar pensioenregeling anders dan de betaling van premies. In het geval van een tekort bij het pensioenfonds, alwaar de pensioenregeling is ondergebracht, heeft de groep geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.

De pensioenpremies worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord zodra zij verschuldigd zijn. Te betalen premie dan wel vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

11. Onderhoudslasten
Onder onderhoudslasten 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.

De kosten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een uitbreiding van de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het actief. Deze kosten hebben uitsluitend als doel het vastgoed in bruikbare staat te houden en de ingetreden achteruitgang weer op te heffen. De bestemming dan wel de aard en omvang van het betreffende vastgoed wordt door onderhoud niet gewijzigd.

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

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

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

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

16. 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.

17. 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. Stichting Thús Wonen heeft de VSO 2 getekend.

Stichting Thús Wonen heeft op basis van de uitgangspunten van de VSO 2 en recente jurisprudentie de fiscale positie ultimo 2012 en het fiscale resultaat 2012 bepaald. Omdat momenteel nog verschil van inzicht bestaat over de interpretatie van onderdelen van de VSO 2 tussen de belastingdienst en de grotere advieskantoren, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

18. 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 Stichting Thús Wonen geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

Grondslagen voor de opstellen van het geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Winstbelastingen en interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

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.

Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

De enkelvoudige jaarrekening van Stichting Thús Wonen 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 geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Deze richtlijn is in 2011 herzien. Stichting Thús Wonen past deze herziene Richtlijn vanaf het huidige verslagjaar toe.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Voor de toelichting verwijzen we naar de grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat.

Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde balans (x € 1.000)

ACTIVA

1. Vaste Activa

1.1. Materiële vaste activa

		31-12-2012	31-12-2011
1.1.1.	Sociaal vastgoed in exploitatie	114.134	115.056
1.1.2.	Sociaal vastgoed in ontwikkeling	4.723	6.398
1.1.3.	Onroerende en roerende goederen t.d.v. de exploitatie	4.978	4.708
Totaal		123.835	126.162

1.1.1. Sociaal vastgoed in exploitatie

Verloopoverzicht
Het verloop van deze post is als volgt:

Stand per 1 januari	2012	2011
Verkrijgingsprijzen	198.121	189.512
Stelselwijziging	0	4.513
	198.121	194.025
Cumulatieve afschrijvingen	-49.610	-43.239
Cumulatieve waardeveranderingen	-33.455	-30.045
	115.056	120.741
Herrubricering naar commercieel vastgoed:		
Verkrijgingsprijzen	0	-2.384
Cumulatieve waardeveranderingen	0	186
Cumulatieve afschrijvingen	0	-312
	0	-2.510
Boekwaarde 1 januari	115.056	118.231

Mutaties in het boekjaar:			
- Investeringen		602	1.435
- Opleveringen (vanuit onroerende goederen in ontwikkeling)			
- Kostprijs diverse projecten		3.182	5.702
Af: Afwaardering naar lagere bedrijfswaarde (ORT)		-1.787	-2.386
		1.395	3.316
- Desinvesteringen, sloop:	Correctie aanschafwaarde	-376	0
	Correctie afschrijving	196	0
		-180	0
- Desinvesteringen, verkoop:	Correctie aanschafwaarde	-721	-657
	Correctie afschrijving	390	328
		-331	-329
- Afschrijvingen		-4.037	-6.387
- Correctie op afschrijvingen, overig		170	0
- Overige waardeveranderingen (afwaardering naar lagere bedrijfswaarde)		1.459	-1.210
Totaal mutaties		-922	-3.175

Stand per 31 december

Verkrijgingsprijzen	200.808	198.121
Cumulatieve afschrijvingen	-52.891	-49.610
Cumulatieve waardeveranderingen	-33.783	-33.455
Boekwaarde	114.134	115.056

Afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek
De afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie zijn, onder toepassing van de componenten-benadering, bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- Grond: géén afschrijving
- Casco: 50 jaar

(Uitgangspunten) bedrijfswaarde
De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende levensduur van de verhuureenheden. De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexploitatie van het sociaal vastgoed totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het sociaal vastgoed (i.c. sociale huurwoning).

Het beleid inzake herwaardering is met ingang van 2012 gewijzigd om dat het strategisch voorraad beleid nu aansluit met de (nieuwe) complexindeling. Dit betekent dat de afwaardering naar de lagere bedrijfswaarde nu plaats vindt op comlexniveau i.p.v. zoals voorheen op vhe-niveau.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.

Inrekenen (voorgenomen) kabinetsmaatregelen
Thús Wonen wordt, net als alle andere woningcorporaties, geconfronteerd met diverse (voorgenomen) kabinetsmaatregelen voor de gereguleerde huursector. Deze maatregelen betreffen onder meer:

1.) de Wet verhuurderheffing: Deze wet geldt voor alle verhuurders met meer dan 10 huurwoningen in de de gereguleerde sector. Alleen de heffing voor 2013 is op moment van vaststellen jaarrekening reeds vastgesteld. Voor de verhuurdersheffing 2014 tot en met 2017 ontbreekt formele vaststelling. Vanwege voorzichtigheidsoverwegingen is de verhuurdersheffing naast 2013 voor de jaren 2014 tot en met 2017 wel in de waardering per ultimo boekjaar betrokken.
2.) een verruiming van het huurbeleid: In 2013 is de verruiming van het huurbeleid voor 2013 door de Eerste Kamer goedgekeurd. De basis voor de huurprijs blijft het WoningWaarderingSysteem met een toegestane huurverhoging boven inflatie gebaseerd op het inkomen van de huurder. In de waardering per ultimo boekjaar is deze verruiming voor de periode 2013 tot en met 2017 betrokken.
3.) een door het Centraal Fonds Volkshuisbvesting (CFV) opgelegde heffing voor saneringssteun voor 2013 van 4% van de huursom. Het CFV heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2013-2017 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2014 tot en met 2017 van respectievelijk 3%, 3%, 2% en 1% van de jaarlijkse huursom. De saneringssteun valt volgens de definities van de RJ niet te kenmerken als een VHE-gerelateerd heffing en mag om die reden niet in de waardering worden betrokken.

Paramaters en uitgangspunten per VHE

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn de onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

* Huurverhoging: 4,425% 5 jaar (voorgaand jaar 2,3%)
* Jaarlijkse huurverhogingen: 2,0% na 5 jaar (voorgaand jaar 2,0%)
* Huurharmonisatie naar streefhuur (66% van maximaal redelijk) bij mutatie, uitgaande van een mutatiegraad van 8%, is gedurende 5 jaar in de waardering betrokken.
* Jaarlijkse huurderving: 2,6% (voorgaand jaar 1,5%)
* Herstructureringsleegstand tot aan moment voorgenomen SVB-ingreep: 100,0%
* Verkopen: de verkopen (42 per jaar) worden voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken tegen een gemiddelde verkoopopbrengst van € 110.000 per woning.
* Genormeerde onderhoudskosten per vhe: € 1.841 (voorgaand jaar € 1.395)
* Genormeerde overige exploitatielasten: € 1.285 (voorgaand jaar € 1.382)
* Jaarlijkse stijging van de onderhouds- en overige exploitatielasten: 2,5% 5 jaar (voorgaand jaar 3,0%)
  3,0% na 5 jaar (voorgaand jaar 3,0%)
* Restwaarde per woongelegenheid: (voorgaand jaar € 5.227)
  - Rode kern € 13.186
  - Blauwe kern € 17.226
  - Groene kern € 8.406
* De gehanteerde levensduur en minimale levensduren bedragen maximaal 50 jaar, respectievelijk minimaal 15 jaar. Er zijn op balansdatum geen concrete sloopbesluiten.
  De genoemde levensduren zijn ook gehanteerd voor het maatschappelijk vastgoed, omdat het hier over het algemeen woongebouwen betreft die ook als reguliere woning te gebruiken zijn.
* Disconteringsvoet (medio-nummerando): 5,25% (voorgaand jaar 5,25%)
* Investeringen nieuwbouw en investeringen inzake herstructurering/renovatie op basis van feitelijke verplichtingen in casu voorgenomen en goedgekeurde extern gecommuniceerd beleid (conform voorgaand jaar).
* Verhuurdersheffing:
  Het belastbare bedrag van de verhuurderheffing is de som van de WOZ-waarde van de huurwoningen waarvan Thús Wonen op 1 januari van het kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft, verminderd met 10 maal de gemiddelde WOZ-waarde van de huurwoningen. De heffing 2013 is vastgesteld op 0,014% van dit belastbare bedrag. Voor 2014 - 2017 is de heffing nog niet formeel vastgesteld. Rekening houdend met de totaal begrote verhuurderheffing door het rijk heeft het CFV/WSW voor 2014 - 2017 de gemidelde heffing per € 1.000 WOZ-waarde berekend. Op basis van deze informatie en de laatst bekende totale WOZ-waarde van alle huurwoningen van € 634 miljoen minus de verwachte jaarlijkse 42 verkopen zijn de volgende bedragen per VHE berekend:
  - 2013 € 14
  - 2014 € 296
  - 2015 € 358
  - 2016 € 419
  - 2017 € 489

Bedrijfswaarde

De totale bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2012 circa € 193 miljoen tegenover € 190 miljoen ultimo 2011.

WOZ-waarde
De totale WOZ-waarde bedraagt ultimo 2012 circa € 772 miljoen (ultimo 2011: € 776 miljoen).

Verzekerde waarde
De onroerende goederen in exploitatie zijn verzekerd tegen het risico van brand-, storm- en vliegtuigschade op basis van de herbouwwaarde. Door de verzekeraar is een garantie afgegeven tegen onderverzekering.

1.1.2. Sociaal vastgoed in ontwikkeling

De post 'Sociaal vastgoed in ontwikkeling' bestaat uit:

		31-12-2012	31-12-2011
- Grondbank		2.589	2.458
- Projecten herstructurering:	Wynbrekker, Damwald	886	853
	Groenstrook Kollum	38	0
	Herstructurering Lioessens	23	18
- Projecten renovatie:	Swaddepaed, Twijzelerheide	441	0
	Potterstraat, Dokkum	5	3
- Projecten nieuwbouw:	G. Bleekerstraat	0	2.288
	Locatie Brink	732	701
	Pilot Oudwoude	0	77
	Fonteinshof	9	0
Totaal		4.723	6.398

Het verloop van deze post is als volgt:

	2012	2011
Stand per 1 januari	6.398	4.578
Mutaties in het boekjaar:		
- Investeringen	1.633	1.729
- Geactiveerde bouwrente	111	286
- Oplevering G. Bleekerstraat	-3.182	0
- Verwervingen via overname	0	1.635
- Desinvesteringen	-225	-77
- Afwaarderingen	0	-343
- Overboeken naar voorraad gereed product	0	-1.203
- Overige mutaties	-12	-207
Totaal mutaties	-1.675	1.820
Stand per 31 december	4.723	6.398

1.1.3. Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie

De onroerende goederen ten dienste van de exploitatie bestaan uit:

	31-12-2012	31-12-2011
Bedrijfspanden	4.138	3.595
Kantoorinventaris	149	100
Machines en gereedschappen	6	10
Automatisering	446	714
Vervoermiddelen	239	289
	4.978	4.708

Het verloop van deze post gedurende het boekjaar is als volgt:

Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen c.q. vervaardigingsprijzen	9.464	9.043
Cumulatieve afschrijvingen	-4.756	-4.121
Boekwaarde	4.708	4.922
Mutaties in het boekjaar:		
- Investeringen	1.959	437
- Desinvesteringen	-42	-16
- Afschrijvingen	-608	-635
- Overboeking naar voorraden *)	-1.039	0
Totaal mutaties	270	-214
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen c.q. vervaardigingsprijzen	10.342	9.464
Cumulatieve afschrijvingen	-5.364	-4.756
Boekwaarde	4.978	4.708

*) De post 'Overboeking naar voorraden' heeft betrekking op de voormalige in gebruik zijnde eigen kantoorpanden. Deze panden (Ds. Feitsmawei 1a, De Swette 15 en Timmerwerf 2) worden niet meer gebruikt en zijn derhalve toegevoegd aan de voorraden.

De afschrijvingen zijn bepaald op basis van de volgende levensduren:

- Kantoorgebouw en werkplaats: 30 jaar
- Inventarissen: 5 jaar
- Vervoermiddelen: 7 jaar
- Automatiseringsapparatuur: 5 jaar

Het bedrijfspand te Dokkum is bezwaard met hypotheek.

1.2. Vastgoedbeleggingen

	31-12-2012	31-12-2011
1.2.1. Commercieel vastgoed in exploitatie	3.104	3.233
Totaal	3.104	3.233

1.2.1. Commercieel vastgoed in exploitatie

In 2012 heeft een herclassificatie van het vastgoed plaatsgevonden.
De herclassificatie heeft plaatsgevonden op basis van de EC-beschikking. Thús Wonen heeft een beperkte portefeuille aan commercieel vastgoed waarin weinig mutaties plaatsvinden. Als commercieel vastgoed is is aangemerkt:

a) Woningen boven liberalisatiegrens: dit zijn 10 woningen. De situatie op de twee voorgaande balansdata, wijkt hier niet van af doordat bij de jaarlijkse huurverhoging de woningen onder de liberalisatiegrens worden gehouden. De woningen die reeds boven de liberalisatiegrens zaten bleven dat ook na de huurverhoging.
b) Garages: alle losstaande garages zijn aangemerkt als commercieel vastgoed.
c) Commerciële ruimten: dit betreffen de winkelruimten en kantoorpanden (verhuurd aan derden).

Nieuwe (minimum)waarderingsgrondslag commercieel vastgoed
Voor het commercieel vastgoed wijzigt de minimumwaarderingsgrondslag van lagere bedrijfswaarde naar lagere marktwaarde. Omdat Thús Wonen van mening is dat het integraal (laten) taxeren van al het commercieel vastgoed geen toegevoegde waarde heeft, is volgens onderstaande stappen een inventarisatie gemaakt om te bepalen welke verhuureenheden mogelijk een hogere (geamortiseerde) kostprijs hebben dan de marktwaarde.
a) Bepalen boekwaarden zonder eerdere impairments: deze gegevens zijn ontleend aan de activaregistratie;
b) Vergelijken boekwaarden (zonder impairment) met:
Bedrijfswaarde: in het algemeen ligt de bedrijfswaarde lager dan de marktwaarde en door hiermee te vergelijken worden die verhuureenheden waar een (mogelijke) afwaardering naar lagere marktwaarde inzichtelijk gemaakt.
70% van de WOZ-waarde: die verhuureenheden waarvan de (geamortiseerde) kostprijs hoger ligt dan de bedrijfswaarde, zijn vergeleken met 70% van de WOZ-waarde. Op de WOZ-waarde is een afslag van 30% genomen, aangezien de peildatum van de WOZ-waarde in het verleden ligt en de waarden in het algemeen zijn gedaald gegeven de huidige vastgoedmarkt.
c) Voor die verhuureenheden die op basis van de analyse uit stap b) zijn gekomen als verhuureenheid waar (mogelijk) een afwaardering naar marktwaarde dient plaats te vinden, is opdracht gegeven aan een externe taxateur om de verhuureenheden te taxeren op peildata 01-01-2011, 01-01-2012 en per 31-12-2012.
d) De verhuureenheden waarbij de marktwaarde lager is dan de (geamortiseerde) kostprijs zijn afgewaardeerd tot aan de marktwaarde.

Het verloop van deze post is als volgt:

Stand per 1 januari	2012	2011
Verkrijgingsprijzen	3.523	2.384
Cumulatieve waardeveranderingen	-190	-186
Cumulatieve afschrijvingen	-100	312
	3.233	2.510
Stelselwijziging	0	936
Boekwaarde 1 januari	3.233	3.446

Mutaties in het boekjaar:	2012	2011
- Investeringen	0	0
- Opleveringen	0	0
- Desinvesteringen, sloop	-1	0
- Desinvesteringen, verkoop	-8	0
- Afschrijvingen	-75	-412
- Correctie afschrijvingen	0	0
- Afwaarderingen	-45	-4
Totaal mutaties	-129	-416
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	3.514	3.320
Cumulatieve waardeveranderingen	-235	-190
Cumulatieve afschrijvingen	-175	-100
	3.104	3.030
Stelselwijziging	0	203
Boekwaarde	3.104	3.233

Woningen
De afschrijvingen op commercieel vastgoed in exploitatie zijn, onder toepassing van de componentenbenadering, bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- Grond: géén afschrijving
- Casco: 50 jaar

Commerciële ruimten
- Grond: géén afschrijving
- Casco: 50 jaar

1.3. Financiële vaste activa

		31-12-2012	31-12-2011
1.3.1.	Belastinglatentie	1.916	295
1.3.2.	Overige financiële vaste activa	821	956
Totaal		2.737	1.251

1.3.1. Belastinglatenties

De actieve belastinglatentie is gevormd voor tijdelijke verschillen in de fiscale waardering van leningen o/g (fiscaal disagio) en de ingecalculeerde verkoop van woningen binnen een horizon van 5 jaar.

Woningen in exploitatie met verkoop < 5 jaar
Bijde verkoop van woningen binnen 5 jaar wordt voor het waarderingsverschil een actieve latentie tegen de nominale waarde in de jaarrekenng opgenomen. Deze latentie is voor het eerst in 2012 opgenomen. Bij de berekenng is uitgegaan van een aantal van 42 te verkopen woningen per jaar over de periode 2013 t/m 2017.

Leningen o/g
In de jaarrekening is voor de leningportefeuille een lantente belastingvordering tegen het verschil van de nominale waarde van de lening en de contante waarde inclusief transitorische rente per 1-1-2008. De latentie loopt af tegen de resterende looptijd van de leningen.

Het verloop is als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
Leningen o/g		
Toevoeging per 1 januari	295	347
Vrijval per 31 december	-79	-52
	216	295
Woningen in exploitatie met verkoop < 5 jaar		
Toevoeging per 31 december	1.700	0
	1.700	0
Belastinglatentie per 31 december	1.916	295

1.3.2. Overige financiele activa

	31-12-2012	31-12-2011
1) Vordering gemeente	0	60
2) Overige vorderingen	821	896
Overige financiele activa per 31 december	821	956

1.3.2.1 Vordering gemeente:

Deze post heeft betrekking op aan de gemeente Ferwerderadiel verstrekte (langlopende) gelden ten behoeve van het verstrekken van startersleningen. De gemeente Ferwerderadiel heeft dit geld gestort in een zogenaamd revolving fund. Pas als in het geheel geen sprake meer is van deze startersleningen, dient de gemeente deze gelden terug te betalen. Er is geen sprake van een rentevergoeding.

	31-12-2012	31-12-2011
- Renteloze lening	60	60
- Af: Voorziening oninbaar	-60	0
- Totaal	0	60

1.3.2.2 Overige vorderingen:

Deze post is als volgt te specificeren:

	31-12-2012	31-12-2011
- Stand per 1 januari	896	967
- Aflossing	-75	-71
- Stand per 31 december	821	896

Deze post heeft betrekking op een lening u/g aan de Nederlandse Waterschapsbank. De rentevergoeding hiervoor bedraagt 6,85%. De resterende looptijd van deze lening is 7 jaar.

2. Vlottende activa

	31-12-2012	31-12-2011
2.1. Voorraden	1.611	1.089
2.2. Vorderingen	2.387	2.849
2.3. Liquide middelen	3.580	357
Totaal	7.578	4.295

2.1. Voorraden

	31-12-2012	31-12-2011
1) Voorraden (magazijn)	155	145
2) Voorraden (koopwoningen)	0	0
3) Voorraad gereed product (incl. te verkopen kavels)	1.456	944
Voorraden per 31 december	1.611	1.089

2.1.1. Voorraden (magazijn)

	31-12-2012	31-12-2011
- Waarde voorraad per 1 januari	145	181
- Afwaardering voorraad wegens incourant	0	-22
- Bij: Inkopen	233	288
- Af: Verbruik	-223	-302
- Waarde voorraad per 31 december	155	145

2.1.2. Voorraden (koopwoningen)

	31-12-2012	31-12-2011
- Waarde voorraad per 1 januari	0	167
- Af: Verkoop	0	-167
- Waarde voorraad per 31 december	0	0

2.1.3. Voorraad gereed product (incl. te verkopen kavels)

	31-12-2012	31-12-2011
- Waarde voorraad per 1 januari	944	35
- Bij: Overboeking vanuit activa in ontwikkeling	0	1.203
- Bij: Overboeking vanuit activa t.d.v. de exploitatie	1.039	0
- Af: Afwaardering naar lagere netto-opbrengstwaarde	-527	-294
- Waarde voorraad per 31 december	1.456	944

De post 'Overboeking vanuit activa t.d.v. de exploitatie' heeft betrekking op de voormalige in gebruik zijnde eigen kantoorpanden. Deze panden (Ds. Feitsmawei 1a, De Swette 15 en Timmerwerf 2) worden niet meer gebruikt en zijn derhalve toegevoegd aan de voorraden.

2.2. Vorderingen

	31-12-2012	31-12-2011
2.2.1. Huurdebiteuren	302	261
2.2.2. Gemeenten	31	24
2.2.3 Belastingen en premies soc. verz.	1.797	2.184
2.2.4. Overige vorderingen	42	195
2.2.5. Overlopende activa	215	185
Totaal	2.387	2.849

2.2.1. Huurdebiteuren

	31-12-2012	31-12-2011
- Zittende huurders	222	234
- Vertrokken huurders	330	286
Sub-totaal	552	520
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-250	-259
Totaal	302	261

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
Stand per 1 januari	259	206
- Onttrekking	-84	0
- Dotatie	94	53
- Vrijval	-19	0
Stand per 31 december	250	259

Eind 2012 bedraagt de huurvordering op de zittende huurders 1,68% van de huuropbrengsten (2011: 1,63%).

2.2.2. Gemeenten

	31-12-2012	31-12-2011
- Gemeente Dongeradeel	10	12
- Gemeente Dantumadeel	6	4
- Gemeente Kollumerland	15	8
Totaal	31	24

2.2.3. Belastingen en premies soc. Verz.

	31-12-2012	31-12-2011
- Omzetbelasting	0	0
- Vennootschapsbelasting *)	1.797	2.184
Totaal	1.797	2.184

*) De vordering vennootschapsbelasting is als volgt opgebouwd:

Betaalde voorlopige aanslag Vennootschapsbelasting 2010	907
Betaalde voorlopige aanslag Vennootschapsbelasting 2011	890
	1.797

2.2.4. Overige vorderingen

	31-12-2012	31-12-2011
- Stichting Laurentius	2	2
- Stichting Zorgcentra Dongeradeel	29	19
- Diverse debiteuren	11	169
- Overige vorderingen	0	5
Totaal	42	195

2.2.5. Overlopende activa

	31-12-2012	31-12-2011
- Rente rekening-courant, deposito's en beleggingen	34	37
- Overige overlopende activa	181	148
Totaal	215	185

2.3. Liquide middelen

	31-12-2012	31-12-2011
- Kas	3	2
- Rabobank	45	0
- ING	3.529	142
- BNG	3	195
- ABN/AMRO-bank	0	18
Totaal	3.580	357

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen.
Deze liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking van Thús Wonen.

PASSIVA

3. Eigen vermogen

	31-12-2012	31-12-2011
1. Algemene bedrijfsreserve	42.940	36.613
Totaal	42.940	36.613

3.1. Algemene bedrijfsreserve

Saldo per 1 januari	30.625	27.620
Invloed van stelselwijziging	5.988	5.492
Herrekend eigen vermogen per 1 januari	36.613	33.112
Resultaat boekjaar	6.327	3.501
Saldo per 31 december	42.940	36.613

Er is geen verschil tussen het enkelvoudige en het geconsolideerde eigen vermogen.

4. Voorzieningen

	31-12-2012	31-12-2011
4.1. Voorziening onrendabele top	1.757	2.185
4.2. Voorziening jubileum-uitkering	102	109
4.3. Voorziening loopbaanbudget	236	258
Totaal	2.095	2.552

4.1. Voorziening onrendabele top

		31-12-2012	31-12-2011
Stand per 1 januari		2.185	2.905
Af: correctie onrendabele top voorgaande jaren *)		-395	-158
Af: overboeking onrendabele top naar activa *)		-1.790	-2.747
		0	0
Bij: toevoeging:	- Swaddepaed, Zwagerbosch	285	0
	- Locatie Brink, Kollumerzwaag	586	0
	- Wynbrekker, Damwald	886	0
	- G. Bleekerstraat, Kollum	0	2.185
Stand per 31 december		1.757	2.185

*) De mutaties in de voorziening onrendabele top hebben betrekking op het project G. Bleekerstraat te Kollum dat halverwege het verslagjaar is opgeleverd.

Invloed stelselwijziging boekjaar 2011:	31-12-2011
- Jaarrekening 2011	2.213
- Stelselwijziging	-28
Herrekende Voorziening onrendabele top 2011	2.185

De looptijd van deze voorziening hangt samen met de duur van de nieuwbouwprojecten.

4.2. Jubileum-uitkering

	31-12-2012	31-12-2011
Stand per 1 januari	109	108
Af: Uitkeringen i.v.m. jubilea	-4	-12
Bij: Dotatie verslagjaar	-3	13
Stand per 31 december	102	109

Deze voorziening heeft overwegend een langlopend karakter.

4.3. Voorziening loopbaanbudget

	31-12-2012	31-12-2011
Stand per 1 januari	258	264
Af: Opname budget	-19	-11
Bij: Dotatie verslagjaar	-3	5
Stand per 31 december	236	258

Deze voorziening heeft overwegend een langlopend karakter.

5. Langlopende schulden

	31-12-2012	31-12-2011
5.1. Leningen overheid	18.100	23.454
5.2. Leningen kredietinstellingen	68.198	65.470
Sub-totaal	86.298	88.924
5.3. Financial Lease	169	189
Totaal	86.467	89.113

5.1. Het verloop van de overheidsleningen is als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
Schuldrestant per 1 januari	23.454	29.214
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuwe lening	0	0
- Aflossing	-5.354	-5.760
Saldo per 31 december	18.100	23.454

5.2. Het verloop van de leningen van kredietinstellingen is als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
Schuldrestant per 1 januari	65.470	69.399
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuwe lening	6.000	10.000
- Aflossing	-3.272	-13.929
Saldo per 31 december	68.198	65.470

Rentevoet en resterende looptijden:

De door geldgevers verstrekte leningen worden lineair danwel annuïtair afgelost. De gemiddelde rentevoet van de door geldgevers verstrekte leningen bedraagt 4,46%. Op basis van dit rentepercentage bedraagt de duration 5,58 jaar. Het aflossingsbestanddeel zal in het komende boekjaar circa € 10,9 miljoen bedragen.

	31-12-2012
Resterende looptijd leningen overheids- en kredietinstellingen:	
- Restant looptijd tot 5 jaar	17.825
- Restant looptijd 5 jaar en langer	68.473
Totaal	86.298

Zekerheden:

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) danwel de gemeenten Dantumadeel, Dongeradeel en Kollumerland staan borg voor de betaling van rente en aflossing van de leningen. Bij de gemeente Kollumerland is er ook rechtstreeks geleend op naam van de gemeente.

5.3. Het verloop van de post Financial Lease is als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
Schuldrestant per 1 januari	189	208
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuwe lening	0	0
- Aflossing	-20	-19
Saldo per 31 december	169	189

T.b.v. de warmte-installatie van de Skûle is in 2003 een leasecontract afgesloten met een looptijd van 15 jaar. De restant looptijd is 6 jaar en de jaarlijkse termijn is groot € 32.450.

6. Kortlopende schulden

	31-12-2012	31-12-2011
6.1. Schulden aan leveranciers	1.588	2.309
6.2. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.554	531
6.3. Gemeenten	8	0
6.4. Schulden aan kredietinstellingen	0	1.427
6.5. Overige schulden	56	52
6.6. Overlopende passiva	2.546	2.344
Totaal	5.752	6.663

6.1. Schulden aan leveranciers

	31-12-2012	31-12-2011
- Schulden aan leveranciers	1.588	2.309
Totaal	1.588	2.309

6.2. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2012	31-12-2011
- Omzetbelasting	405	398
- Loonbelasting	250	133
- Vennootschapsbelasting	899	0
Totaal	1.554	531

6.3. Gemeenten

	31-12-2012	31-12-2011
- Gemeente Dongeradeel	2	0
- Gemeente Kollumerland	6	0
Totaal	8	0

6.4. Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2012	31-12-2011
- ING	0	1.383
- Rabobank	0	44
Totaal	0	1.427

6.5. Overige schulden

	31-12-2012	31-12-2011
- Talma zorggelden	0	2
- Premies ASW/SPW	6	0
- Afkoop automatisering	0	38
- Friese Land zorgpakket	0	1
- Diverse overige schulden	50	11
Totaal	56	52

6.6. Overlopende passiva

	31-12-2012	31-12-2011
- Vooruit- ontvangen huren	218	195
- Vooruit- ontvangen huurtoeslag	169	180
- Nog niet vervallen rente leningen o.g.	1.428	1.502
- Leveringen en diensten	31	29
- Schuld vakantiedagen	183	200
- Overige	517	238
Totaal	2.546	2.344

Niet in de balans opgenomen regelingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2011: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2012 heeft Thús Wonen een aangegane obligoverplichting van circa € 1,9 miljoen (2011: € 3,1 miljoen).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Thús Wonen vormt met haar dochtermaatschappij Tsjnst B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn Thús Wonen en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

Investeringsverplichtingen

De Kruisweg te Damwâld
Thús Wonen heeft in 2011 met de gemeente Dantumadiel gesproken over een toezegging van € 350.000 voor de nieuwbouw en verbouw van De Kruisweg te Damwâld. Voor deze nieuwbouw en verbouw is inmiddels een conceptvisie ontwikkeld door een architectenbureau. De verdere uitwerking hiervan dient nog plaats te vinden.

Renovatieprojecten
Thús Wonen is eind 2012, voor een bedrag van € 600.000, aannemingsovereenkomsten aangegaan voor een aantal renovatieprojecten (o.a. Swaddepaed in Zwagerbosch).

Bouw 7 woningen in de Fonteinslanden te Dokkum
Thús Wonen zal in 2013 7 woningen realiseren in de Fonteinslanden te Dokkum. Eind januari 2013 is de aannemingsovereenkomst getekend ten bedrage van € 950.000.

Borgstelling

Vanuit het verleden staat Thús Wonen borg voor de volgende hypothecaire leningen:

Aantal	Totaal bedrag	Bedrag per borgtocht
2	€ 61.260	€ 30.630

Er worden geen nieuwe borgtochten meer verleend.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

Thús Wonen heeft als lessee operationele leasecontracten voor 11 auto's afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen kennen een looptijd van 1 t/m 4 jaar. De gemiddelde looptijd van de leasecontracten is circa 2,5 jaar. De totale verplichting over deze looptijd voor de aanwezige lease contracten is € 140.000.

De leaseovereenkomsten hebben een looptijd van 4 jaar waarbij de leasebetaling een vast bedrag per jaar is over de gehele leaseperiode. Na afloop van de overeenkomsten heeft Thús Wonen de optie de auto's te kopen tegen de op dat moment geldende marktwaarde. Hier wordt door Thús Wonen geen gebruik van gemaakt. Bij uit diensttreding van medewerkers kan het voorkomen dat een leasecontract wordt afgekocht door Thús Wonen.

Financial lease

Thús Wonen heeft als lessee een financial leasecontract afgesloten voor een warmte-installatie van de Skûle (verzorgingshuis te Metslawier). De toekomstige minimale leasebetalingen kennen een looptijd van 6 jaar. De totale verplichting over deze looptijd is € 195.000 groot.

Financiële instrumenten

Doelstellingen risicobeheer

In het treasurystatuut van Thús Wonen staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in hoofdstuk 5 rentemanagement van het treasurystatuut. In het vigerende statuut is het gebruik van de afschermende rente-instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen. Het aangaan van rente-instrumenten mag alleen worden overeengekomen met kredietwaardige partijen met een rating van minimaal 'very strong'. Tevens voldoen de financiële instrumenten aan de richtlijnen van het WSW.

Renterisico

Thús Wonen 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 Thús Wonen risico's over de marktwaarde.

Met betrekking tot vorderingen zijn geen financiële derivaten met betrekking tot de renterisico's afgesloten. Met betrekking tot een roll-over lening met een variabele rente heeft Thús Wonen een cap, zodat de maximaal te betalen rente wordt afgegrensd. Het totale risico wat Thús Wonen op deze kan lopen, is het verlies van de reeds betaalde premie ad € 10.000. Het betreft hier een lening met een hoofdsom van € 2,0 miljoen. De rente bedraagt 1 maands euribor vermeerderd met een liquiditeitsopslag. Deze lening is geheel afgelost op 15 mei 2012.

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 enkele kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het Treasury Statuut.

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 Thús Wonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Thús Wonen heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Naast het aantrekken van langlopende en roll-over leningen, zijn kasgeld- en rekening-courant faciliteiten beschikbaar. De omvang van de rekening-courant faciliteit bedraagt € 7,5 miljoen. Daarnaast bedraagt de ruimte op de roll-over lening € 4,0 miljoen.

Valutarisico

Thús Wonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Marktrisico

Thús Wonen heeft geen effecten en loopt daarom geen marktrisico's ten aanzien van de waardering van effecten.

Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde winst- en verliesrekening (x € 1.000)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

1. Huren

	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
- Woningen en Woongebouwen DAEB	31.853	30.938
- Woningen en Woongebouwen niet-DAEB	61	60
- Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	268	344
- Af: huurderving wegens leegstand	-878	-791
- Af: huurderving wegens oninbaarheid	-140	-34
Totaal	31.164	30.517

De huren zijn verhoogd op basis van het beleidsplan binnen de door het Ministerie vastgestelde normen (zie ook volkshuisvestingsverslag en kerngegevens). In het verslagjaar zijn de huren verhoogd met 2,3%.

2. Opbrengsten servicecontracten

	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
- Vergoedingen servicekosten	533	546
- Af: derving	-23	-26
Totaal	510	520

3. Overheidsbijdragen

	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
- Bijdragen aanpassingen woningen	0	3
- Bijdrage ineens inzake WMO	19	53
- Subsidie BWS	279	25
Totaal	298	81

De post "subsidie BWS" is hoger dan begroot door een tweetal nagekomen subsidies.
Voor complex 289 (Egbert Baarsmastrjitte, De Westereen) en complex 329 (Tj. Postmastrjitte, Feanwalden) zijn respectievelijk 126.000 en 134.000 euro aan subsidie ontvangen.

4. Netto verkoopresultaat Vastgoedportefeuille

	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
- Opbrengst verkoop woningen (DAEB)	3.388	2.124
- Opbrengst verkoop overige (niet-DAEB)	111	82
- Af: Boekwaarde verkopen	-381	-328
- Af: Verkoopkosten e.d.	-119	-71
Totaal	2.999	1.807

In het verslagjaar zijn er 31 woningen, 1 kantoorpand en 1 garage verkocht.
(in 2011 waren dit: 19 woningen en 1 commerciële ruimte)

5. Geactiveerde productie voor eigen bedrijf

	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
- Geactiveerde productie projecten huurwoningen	69	178
Totaal	69	178

6. Overige bedrijfsopbrengsten

	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
- Administratiekosten	13	15
- Landhuren *)	3	5
- Detachering personeel	45	179
- Pro rata vergoeding omzetbelasting	50	289
- Ontvangen vergoedingen naar aanleiding van brandschade	56	48
- Overige vergoedingen *)	88	83
Totaal	255	619

*) In verband met herclassificatie naar post "5. Geactiveerde productie voor eigen bedrijf" en vergelijkingsdoeleinden, zijn de cijfers over 2011 aangepast.

BEDRIJFSLASTEN

7. Afschrijvingen op materiële vaste activa

	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
- Onroerende goederen in exploitatie	4.112	6.799
- Onroerende en roerende goederen t.d.v. de exploitatie	608	635
Totaal	4.720	7.434

8. Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa

	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
- Waardeverandering sociaal vastgoed in ontwikkeling (onrendabele toppen nieuwbouw en herstructurering) *)	1.362	2.386
- Waardeverandering sociaal vastgoed in exploitatie	-1.459	1.210
- Overige waardeveranderingen (afboeking NoGo Projecten)	5	44
	-92	3.640

*) Specificatie van de afboeking van onrendabele investeringen:

	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
- Project locatie Nijhof Holwerd, 4 woningen	0	-388
- Project locatie Kollum-Zuid, deelgebied 1	0	-101
- Project De Twine Dokkum, voorgaande jaren	0	158
- Project Fonteinslanden Dokkum, voorgaande jaren *1)	0	130
- Project locatie Brink Kollumerzwaag, 18 appartementen	-586	0
- Project Wynbrekker Damwâld, 18 appartementen	-886	0
- Project Herstructurering Swaddepaed Zwagerbosch, 10 woningen	-285	0
- Project G. Bleekerstraat Kollum, 18 appartementen *1) *2)	395	-2.185
Totaal	-1.362	-2.386

*1) In verband met een stelselwijziging zijn de vergelijkende cijfers aangepast.
*2) Dit betreft een terugname van de voorziening ORT 2011 (ad. € 395).

9. Bijzondere waardevermindering vlottende activa

	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
- Afwaardering voorraad vastgoed bestemd voor verkoop naar lagere opbrengstwaarde	527	637
- Dotatie / vrijval voorziening huurdebiteuren wegens oninbaarheid	-9	53
	518	690

10. Lonen en salarissen

	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
- Salarissen	3.914	3.752
- Bruto vergoedingen Directeur-bestuurder	127	148
Sub-totaal	4.041	3.900
Bij: - Ingehuurd personeel	678	910
Af: - Ontvangen ziekengelden	-16	-30
Totaal	4.703	4.780

In de lonen en salarissen is een bedrag van € 96.000 begrepen inzake werkzaamheden ten dienste van bedrijfsopbrengsten. De opbrengst hiervan is in de winst- en verliesrekening verantwoord onder "Overige bedrijfsopbrengsten".
In de post "salarissen" is de bruto belastbare vergoeding van de leden van Raad van Commissarissen begrepen ten bedrage van € 56.000 (2011: € 69.000), welke als volgt is opgebouwd:

		Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
- L.J. Lyklema	Voorzitter	13	13
- T. Raap	Vice voorzitter	8	9
- S. Dijkstra	lid	8	9
- J. van der Veen	lid tot 15 maart 2012	2	10
- R.J. Boersma	lid	8	9
- W. Knobbe	lid	9	10
- D. Bouma	lid	8	9
Totaal		56	69

De post "vergoedingen Directeur-bestuurder" bestaat uit:

		Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
- R. Kuik		127	127
- W. Megens	tot 15 maart 2011	0	21
Totaal		127	148

Het aantal werkzame werknemers berekend op fulltimebasis (FTE) en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:
Het gemiddelde aantal FTE over 2012 bedroeg 78,3 (2011: 78,5).

	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
- Vastgoed	13,9	11,0
- Control	1,9	1,9
- Klant & Markt	23,0	20,3
- Bestuur	1,0	1,0
- Directiesecretariaat	1,7	1,7
- Middelen	14,1	14,1
- Tsjnst BV	24,4	26,6
Totaal	80,0	76,6
- Ingeleend personeel	3,7	10,0

11. Sociale lasten

	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
- Sociale lasten	290	325
- Pensioenpremie	725	709
Totaal	1.015	1.034

In de post pensioenpremies zijn de volgende bedragen opgenomen voor de directeur-bestuurders:

		Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
- R. Kuik		32	32
- W. Megens	tot 15 maart 2011	0	4
		32	36

De gehanteerde pensioenregeling van Thús Wonen (en haar groepsmaatschappijen) is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is 65 jaar.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen, is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 31% van de ouderdomspensioengrondslag.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumenten prijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:
- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de woningcorporatie en haar groepsmaatschappijen.
- Thús Wonen (en haar groepsmaatschappijen) is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2012: 106% (2011: 101%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 105% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB).

12. Kosten onderhoud

		Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
12.1	Reparatieonderhoud	1.111	1.133
12.2	Mutatieonderhoud	651	663
12.3	Contractenonderhoud	544	679
12.4	Planmatig onderhoud	4.728	4.091
12.5	Wet- en Regelgeving	133	0
12.6	Kwaliteitsverbeteringen	182	323
12.7	Diverse onderhoudswerkzaamheden	24	0
Totaal		7.373	6.889

13. Leefbaarheid

	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
- Leefbaarheidsuitgaven (niet cyclisch)	222	31
- Leefbaarheidsuitgaven (cyclisch)	246	123
Totaal	468	154

14. Lasten servicecontracten

	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
- Fonds goederen en diensten	510	516
Totaal	510	516

15. Overige bedrijfslasten

		Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
15.1	Overige personeelskosten	923	634
15.2	Huisvestingskosten	199	174
15.3	Kosten Raad van Commissarissen	20	58
15.4	Kosten automatisering	1.007	825
15.5	Kosten vervoermiddelen	209	198
15.6	Exploitatiekosten	2.124	2.323
15.7	Overige algemene kosten	1.234	1.621
Totaal		5.716	5.833

15.7 Overige algemene kosten
In de post 15.7 overige algemene kosten zijn de volgende bedragen aan accountants kosten opgenomen inzake de jaarrekening.

	2012	2011
- Controlekosten Ernst & Young	50	42

16. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
- Waardeverandering commercieel vastgoed in exploitatie	45	26
Totaal	45	26

17. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van vlottende effecten

	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
- Waardeveranderingen leningen u/g	60	0
Totaal	60	0

18. Rentebaten

	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
- Rente rekening- courant/deposito's	11	1
- Rente leningen u.g.	58	63
- Rente projecten	111	285
- Overige	77	150
Totaal	257	499

19. Rentelasten

	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
- Rente leningen o.g.	3.975	4.212
- Rente rekening-courant	16	9
- Rente financial lease	12	13
- Overige	19	12
	4.022	4.246

20. Belastingen

Schattingen
De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, het vormen van een herbestedingsreserve en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst- en verliesrekening
De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten.

	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
- Acute vennootschapsbelasting boekjaar (last)	-1.789	0
- Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren (2006 t/m 2010)	0	4.574
- Mutatie latente vennootschapsbelasting	1.622	-52
	-167	4.522

Acute belastingen boekjaar
De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belasting-tarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum.

De post "Acute belastingen boekjaar" is als volgt bepaald:

			Boekjaar 2012
Commercieel resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening			6.494
Correcties voor:			
- Boekwinst op verkoop bestaand bezit (woningen)		-2.474	
- Waardeveranderingen materiele vaste activa		-92	
- Afschrijvingen		4.275	
- Vogelaarheffing		109	
- Vrijval agio/disagio lening o/g		216	
- Overige verschillen:		-520	
			1.514
			8.008
Fiscale correcties:			
- Correctie Oort		19	
- Correctie Energie Investerings Aftrek (EIA)		-28	
- Correctie Herinvesteringsreserve (HIR)		-537	
			-546
- Belastbaar bedrag			7.462
Nog verrekenbare verliezen:			
- Verlies WCD 2006/2007			-267
Resultaat na verliescompensatie			7.195
Te betalen vennootschapsbelasting:			
Belastbaar bedrag tot	200	20%	40
Belastbaar bedrag groter dan € 200	6.995	25%	1.749
	7.195	Belastinglast	1.789

Mutatie latente belastingen
De mutatie latente belastingen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening is als volgt te specificeren:

	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
Mutaties in latente belastingvorderingen:		
- Leningen o/g	-78	-52
- Woningen in exploitatie met verkoop < 5 jaar	1.700	0
	1.622	-52

ENKELVOUDIGE BALANS PER

ACTIVA	31-12-2012	31-12-2011
1.Vaste activa		
1.1.Materiële vaste activa		
1.1.1.Sociaal vastgoed in exploitatie	114.134	115.056 *)
1.1.2.Sociaal vastgoed in ontwikkeling	4.723	6.398 *)
1.1.3.Onroerende en roerende goederen t.d.v. de exploitatie	4.619	4.184 *)
Totaal materiële vaste activa	123.476	125.638
1.2.Vastgoedbeleggingen		
1.2.1.Commercieel vastgoed in exploitatie	3.104	3.233 *)
1.3.Financiële vaste activa		
1.3.1.Deelnemingen	600	949
1.3.2.Belastinglatentie	1.916	295
1.3.3.Overige financiële vaste activa	821	956
Totaal financiële vaste activa	3.337	2.200
2.Vlottende activa		
2.1.Voorraden	1.456	944
2.2.Vorderingen:		
2.2.1.Huurdebiteuren	302	261
2.2.2.Gemeenten	31	24
2.2.3 Groepsmaatschappijen	63	1.269
2.2.4.Belastingen/Premies soc.verzekeringen	1.797	2.184
2.2.5.Overige vorderingen	42	166
2.2.6.Overlopende activa	215	184
Totaal vorderingen	2.450	4.088
2.3.Liquide middelen	2.729	261
Totaal vlottende activa	6.635	5.293
Totaal-Generaal	**136.552**	**136.364** *)

*) In verband met een stelselwijziging (RJ645) zijn de vergelijkende cijfers over 2011 aangepast/ geherclassificeerd.

31 DECEMBER 2012 (na resultaatverwerking) (x € 1.000)

PASSIVA	31-12-2012	31-12-2011
3.Eigen vermogen		
3.1. Algemene bedrijfsreserve	42.940	36.613 *)
Totaal eigen vermogen	42.940	36.613
4.Voorzieningen		
4.1. Voorziening onrendabele toppen	1.757	2.185 *)
4.2. Voorziening jubileum-uitkering	78	73
4.3. Voorziening loopbaanbudget	159	167
Totaal voorzieningen	1.994	2.425
5.Langlopende schulden		
5.1. Leningen overheid	18.100	23.454
5.2. Leningen kredietinstellingen	68.198	65.470
5.3. Financial lease	169	189
Totaal langlopende schulden	86.467	89.113
6.Kortlopende schulden		
6.1. Schulden aan leveranciers	1.218	2.161
6.2. Belastingen/ Premies soc. Verzekeringen	1.418	364
6.3. Gemeenten	8	0
6.4. Groepsmaatschappijen	0	1.934
6.5. Schulden aan kredietinstellingen	0	1.427
6.6. Overige schulden	11	44
6.7. Overlopende passiva	2.496	2.283
Totaal kortlopende schulden	5.151	8.213
Totaal-Generaal	**136.552**	**136.364** *)

Enkelvoudige Winst- en Verliesrekening over het jaar 2012 (x € 1.000,=)

Omschrijving	Boekjaar 2012	Begroting 2012	Boekjaar 2011
Bedrijfsopbrengsten			
1. Huren	31.248	30.843	30.461 *)
2. Opbrengsten servicecontracten	510	536	516
3. Overheidsbijdragen	298	35	81
4. Netto verkoopresultaat Vastgoedportefeuille	2.999	2.025	1.807
5. Geactiveerde productie projecten	69	200	178
6. Overige bedrijfsopbrengsten	307	129	567
Totaal bedrijfsopbrengsten	35.431	33.768	33.610
Bedrijfslasten			
7. Afschrijvingen op materiële vaste activa	4.549	7.186	7.166
8. Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-92	4.670	3.634 *)
9. Bijzondere waardevermindering vlottende activa	518	0	690 *)
10. Lonen en Salarissen	3.627	3.422	3.756
11. Sociale lasten	771	776	758
12. Kosten onderhoud	9.587	13.959	8.975
13. Leefbaarheid	468	610	154 *)
14. Lasten servicecontracten	510	577	516 *)
15. Overige bedrijfslasten	5.405	5.101	5.033 *)
Totaal bedrijfslasten	25.343	36.301	30.682
16. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	45	0	117 *)
Bedrijfsresultaat	**10.043**	**-2.533**	**2.811**
17. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van vlottende effecten	-60	0	0
18. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	257	278	514
19. Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.022	-4.439	-4.246
Saldo Financiële baten en lasten	-3.825	-4.161	-3.732
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	**6.218**	**-6.694**	**-921**
20. Belastingen	-167	-814	4.522
21. Resultaat deelnemingen	276	15	-100
JAARRESULTAAT	**6.327**	**-7.493**	**3.501 *)**

*) In verband met een stelselwijziging (RJ645) zijn de vergelijkende cijfers over 2011 aangepast/geherclassificeerd.

Toelichting op de enkelvoudige balans (x € 1.000,=)

ACTIVA

1. Vaste Activa

1.1. Materiële vaste activa

	31-12-2012	31-12-2011
1.1.1. Sociaal vastgoed in exploitatie	114.134	115.056
1.1.2. Sociaal vastgoed in ontwikkeling	4.723	6.398
1.1.3. Onroerende en roerende goederen t.d.v. de exploitatie	4.619	4.184
Totaal	123.476	125.638

1.1.1. Sociaal vastgoed in exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

Stand per 1 januari	2012	2011
Verkrijgingsprijzen	198.121	189.512
Stelselwijziging	0	4.513
	198.121	194.025
Cumulatieve afschrijvingen	-49.610	-43.239
Cumulatieve waardeveranderingen	-33.455	-30.045
	115.056	120.741
Herrubricering naar commercieel vastgoed:		
Verkrijgingsprijzen	0	-2.384
Cumulatieve waardeveranderingen	0	186
Cumulatieve afschrijvingen	0	-312
	0	-2.510
Boekwaarde 1 januari	115.056	118.231
Mutaties in het boekjaar:		
- Investeringen	602	1.435
- Opleveringen (vanuit onroerende goederen in ontwikkeling)		
Kostprijs diverse projecten	3.182	5.702
Af: Afwaardering naar lagere bedrijfswaarde (ORT)	-1.787	-2.386
	1.395	3.316
- Desinvesteringen, sloop: Correctie boekwaarde	-376	0
Correctie afschrijving	196	0
	-180	0
- Desinvesteringen, verkoop: Correctie boekwaarde	-721	-657
Correctie afschrijving	390	328
	-331	-329
- Afschrijvingen	-4.037	-6.292
- Correctie op afschrijvingen, overig	170	-95
- Overige waardeveranderingen (afwaardering naar lagere bedrijfswaarde)	1.459	-1.210
Totaal mutaties	-922	-3.175

Stand per 31 december	2012	2011
Verkrijgingsprijzen	200.808	198.121
Cumulatieve afschrijvingen	-52.891	-49.610
Cumulatieve waardeveranderingen	-33.783	-33.455
Boekwaarde	114.134	115.056

De afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie zijn, onder toepassing van de componentenbenadering, bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- Grond: géén afschrijving
- Casco: 50 jaar

De totale bedrijfswaarde van de onroerende goederen in exploitatie bedraagt ultimo 2012 circa € 195 miljoen tegenover € 163 miljoen ultimo 2011.

Voor de uitganspunten van de bedrijfswaardeberekening wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

De totale WOZ-waarde bedraagt ultimo 2012 circa € 772 miljoen (ultimo 2011: € 776 miljoen).

De onroerende goederen in exploitatie zijn verzekerd tegen het risico van brand-, storm- en vliegtuigschade op basis van de herbouwwaarde. Door de verzekeraar is een garantie afgegeven tegen onderverzekering.

1.1.2. Sociaal vastgoed in ontwikkeling

De post 'Sociaal vastgoed in ontwikkeling' bestaat uit:

		31-12-2012	31-12-2011
- Grondbank		2.589	2.458
- Projecten herstructurering:	Wynbrekker, Damwald	886	853
	Groenstrook Kollum	38	0
	Herstructurering Lioessens	23	18
- Projecten renovatie:	Swaddepaed, Twijzelerheide	441	0
	Potterstraat, Dokkum	5	3
- Projecten nieuwbouw:	G. Bleekerstraat	0	2.288
	Locatie Brink	732	701
	Pilot Oudwoude	0	77
	Fonteinshof	9	0
Totaal		4.723	6.398

Het verloop van deze post is als volgt:

	2012	2011
Stand per 1 januari	6.398	4.578
Mutaties in het boekjaar:		
- Investeringen	1.633	1.729
- Geactiveerde bouwrente	111	286
- Oplevering G. Bleekerstraat	-3.182	0
- Verwervingen via overname	0	1.635
- Desinvesteringen	-225	-77
- Afwaarderingen	0	-343
- Overboeken naar voorraad gereed product	0	-1.203
- Overige mutaties	-12	-207
Totaal mutaties	-1.675	1.820
Stand per 31 december	4.723	6.398

1.1.3. Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie

De onroerende goederen ten dienste van de exploitatie bestaan uit:

	31-12-2012	31-12-2011
Bedrijfspanden	4.138	3.168
Bedrijfspand in aanbouw	0	427
Kantoorinventaris	140	85
Machines en gereedschappen	0	0
Automatisering	329	482
Vervoermiddelen	12	22
	4.619	4.184

Het verloop van deze post gedurende het boekjaar is als volgt:

Stand per 1 januari	2012	2011
Verkrijgingsprijzen c.q. vervaardigingsprijzen	8.372	7.937
Cumulatieve afschrijvingen	-4.188	-3.727
Boekwaarde	4.184	4.210
Mutaties in het boekjaar:		
- Investeringen	1.953	435
- Desinvestering wegens verkoop (Joh. Bogermanstraat 26)	-42	0
- Afschrijvingen	-437	-461
- Overboeking naar voorraden	-1.039	0
Totaal mutaties	435	-26
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen c.q. vervaardigingsprijzen	9.244	8.372
Cumulatieve afschrijvingen	-4.625	-4.188
Boekwaarde	4.619	4.184

De afschrijvingen zijn bepaald op basis van de volgende levensduren:

- Kantoorgebouw en werkplaats:	30 jaar
- Inventarissen:	5 jaar
- Vervoermiddelen:	7 jaar
- Automatiseringsapparatuur:	5 jaar

1.2. Vastgoedbeleggingen

	31-12-2012	31-12-2011
1.2.1. Commercieel vastgoed in exploitatie *)	3.104	3.233
Totaal	3.104	3.233

*) In 2011 heeft een herrubricering van sociaal vastgoed in exploitatie naar commercieel vastgoed in exploitatie plaatsgevonden.

1.2.1. Commercieel vastgoed in exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

Stand per 1 januari	2012	2011
Verkrijgingsprijzen	3.523	2.384
Cumulatieve waardeveranderingen	-190	-186
Cumulatieve afschrijvingen	-100	312
	3.233	2.510
Stelselwijziging	0	936
Boekwaarde 1 januari	3.233	3.446
Mutaties in het boekjaar:		
- Investeringen	0	0
- Opleveringen	0	0
- Desinvesteringen, sloop	-1	0
- Desinvesteringen, verkoop	-8	0
- Afschrijvingen	-75	-412
- Correctie afschrijvingen	0	0
- Afwaarderingen	-45	-4
Totaal mutaties	-129	-416
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	3.514	3.320
Cumulatieve waardeveranderingen	-235	-190
Cumulatieve afschrijvingen	-175	-100
	3.104	3.030
Stelselwijziging	0	203
Boekwaarde	3.104	3.233

Woningen
De afschrijvingen op commercieel vastgoed in exploitatie zijn, onder toepassing van de componentenbenadering, bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- Grond:	géén afschrijving
- Casco:	50 jaar

Commerciële ruimten

- Grond:	géén afschrijving
- Casco:	50 jaar

1.3. Financiële vaste activa

	31-12-2012	31-12-2011
1.3.1. Deelnemingen	600	949
1.3.2. Belastinglatentie	1.916	295
1.3.3. Overige financiële vaste activa	821	956
Totaal	3.337	2.200

1.3.1. Deelnemingen

		31-12-2012	31-12-2011
- Deelneming WCD Holding bv	100%	0	626
- Deelneming Tsjnst bv	100%	600	323
		600	949

In de BV WCD Holding had Thús Wonen een 100% deelneming.
Bovengenoemde BV is in 2012 opgeheven waardoor de deelneming per balansdatum nihil is.

1.3.2. Belastinglatenties

De actieve belastinglatentie is gevormd voor tijdelijke verschillen in de fiscale waardering van leningen o/g (fiscaal disagio) en de ingecalculeerde verkoop van woningen binnen een horizon van 5 jaar.

Het verloop is als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
Leningen o/g		
Toevoeging per 1 januari	295	347
Vrijval per 31 december	-79	-52
	216	295
Woningen in exploitatie met verkoop < 5 jaar		
Toevoeging per 31 december	1.700	0
	1.700	0
Belastinglatentie per 31 december	1.916	295

1.3.3. Overige financiele activa

	31-12-2012	31-12-2011
1) Vordering gemeente	0	60
2) Overige vorderingen	821	896
Overige financiele activa per 31 december	821	956

1.3.3.1 Vordering gemeente:

Deze post heeft betrekking op aan de gemeente Ferwerderadiel verstrekte (langlopende) gelden ten behoeve van het verstrekken van startersleningen. De gemeente Ferwerderadiel heeft dit geld gestort in een zogenaamd revolving fund. Pas als in het geheel geen sprake meer is van deze startersleningen, dient de gemeente deze gelden terug te betalen. Er is geen sprake van een rentevergoeding.

	31-12-2012	31-12-2011
- Renteloze lening	60	60
- Af: Voorziening oninbaar	-60	0
- Totaal	0	60

1.3.3.2 Overige vorderingen:

Deze post is als volgt te specificeren:

	31-12-2012	31-12-2011
- Stand per 1 januari	896	967
- Aflossing	-75	-71
- Stand per 31 december	821	896

Deze post heeft betrekking op een lening u/g aan de Nederlandse Waterschapsbank. De rentevergoeding hiervoor bedraagt 6,85%. De resterende looptijd van deze lening is 7 jaar.

2. Vlottende activa

	31-12-2012	31-12-2011
2.1. Voorraden	1.456	944
2.2. Vorderingen	2.450	4.088
2.3. Liquide middelen	2.729	261
Totaal	6.635	5.293

2.1. Voorraden

	31-12-2012	31-12-2011
1) Voorraden (koopwoningen)	0	0
2) Voorraad gereed product (incl. te verkopen kavels)	1.456	944
Voorraden per 31 december	1.456	944

2.1.1. Voorraden (koopwoningen)

	31-12-2012	31-12-2011
- Waarde voorraad per 1 januari	0	167
- Af: Verkoop	0	-167
- Waarde voorraad per 31 december	0	0

2.1.2. Voorraad gereed product (incl. te verkopen kavels)

	31-12-2012	31-12-2011
- Waarde voorraad per 1 januari	944	35
- Bij: Overboeking vanuit activa in ontwikkeling	0	1.203
- Bij: Overboeking vanuit activa t.d.v. de exploitatie	1.039	0
- Af: Afwaardering naar lagere netto-opbrengstwaarde	-527	-294
- Waarde voorraad per 31 december	1.456	944

De post 'Overboeking vanuit activa t.d.v. de exploitatie' heeft betrekking op de voormalige in gebruik zijnde eigen kantoorpanden. Deze panden (Ds. Feitsmawei 1a, De Swette 15 en Timmerwerf 2) worden niet meer gebruikt en zijn derhalve toegevoegd aan de voorraden.

2.2. Vorderingen

	31-12-2012	31-12-2011
2.2.1. Huurdebiteuren	302	261
2.2.2. Gemeenten	31	24
2.2.3. Groepsmaatschappijen	63	1.269
2.2.4 Belastingen en premies soc. verz.	1.797	2.184
2.2.5. Overige vorderingen	42	166
2.2.6. Overlopende activa	215	184
Totaal	2.450	4.088

2.2.1. Huurdebiteuren

	31-12-2012	31-12-2011
- Zittende huurders	222	234
- Vertrokken huurders	330	286
Sub-totaal	552	520
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-250	-259
Totaal	302	261

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
Stand per 1 januari	259	206
- Onttrekking	-84	0
- Dotatie	75	53
Stand per 31 december	250	259

Eind 2012 bedraagt de huurvordering op de zittende huurders 1,68% van de huuropbrengsten (2011: 1,63%).

2.2.2. Gemeenten

	31-12-2012	31-12-2011
- Gemeente Dongeradeel	10	12
- Gemeente Dantumadeel	6	4
- Gemeente Kollumerland	15	8
Totaal	31	24

2.2.3. Groepsmaatschappijen

	31-12-2012	31-12-2011
- WCD Holding bv	0	7
- Tsjnst bv	63	1.262
Totaal	63	1.269

2.2.4. Belastingen en premies soc. Verz.

	31-12-2012	31-12-2011
- Omzetbelasting	0	0
- Vennootschapsbelasting *)	1.797	2.184
Totaal	1.797	2.184

*) Voor een specificatie wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

2.2.5. Overige vorderingen

	31-12-2012	31-12-2011
- Stichting Laurentius	2	2
- Stichting Zorgcentra Dongeradeel	29	19
- Overige vorderingen	11	145
Totaal	42	166

2.2.6. Overlopende activa

	31-12-2012	31-12-2011
- Rente rekening-courant, deposito's en beleggingen	34	37
- Overige overlopende activa	181	147
Totaal	215	184

2.3. Liquide middelen

	31-12-2012	31-12-2011
- Kas	3	2
- Rabobank	45	0
- ING	2.678	46
- BNG	3	195
- ABN/AMRO-bank	0	18
Totaal	2.729	261

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen.
Deze liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking van Thús Wonen.

PASSIVA

3. Eigen vermogen

	31-12-2012	31-12-2011
1. Algemene bedrijfsreserve	42.940	36.613
Totaal	42.940	36.613

3.1. Algemene bedrijfsreserve

Saldo per 1 januari	30.625	27.620
Invloed van stelselwijziging	5.988	5.492
Herrekend eigen vermogen per 1 januari	36.613	33.112
Resultaat boekjaar	6.327	3.501
Saldo per 31 december	42.940	36.613

Er is geen verschil tussen het enkelvoudige en het geconsolideerde eigen vermogen.

4. Voorzieningen

	31-12-2012	31-12-2011
4.1. Voorziening onrendabele top	1.757	2.185
4.2. Voorziening jubileum-uitkering	78	73
4.3. Voorziening loopbaanbudget	159	167
Totaal	1.994	2.425

4.1. Voorziening onrendabele top

		31-12-2012	31-12-2011
Stand per 1 januari		2.185	2.905
Af: correctie onrendabele top voorgaande jaren *)		-395	-158
Af: overboeking onrendabele top naar activa *)		-1.790	-2.747
		0	0
Bij: toevoeging:	- Swaddepaed, Zwagerbosch	285	0
	- Locatie Brink, Kollumerzwaag	586	0
	- Wynbrekker, Damwald	886	0
	- G. Bleekerstraat, Kollum	0	2.185
Stand per 31 december		1.757	2.185

*) De mutaties in de voorziening onrendabele top hebben betrekking op het project G. Bleekerstraat te Kollum dat halverwege het verslagjaar is opgeleverd.

Invloed stelselwijziging boekjaar 2011:	31-12-2011
- Jaarrekening 2011	2.213
- Stelselwijziging	-28
Herrekende Voorziening onrendabele top 2011	2.185

4.2. Jubileum-uitkering

	31-12-2012	31-12-2011
Stand per 1 januari	73	78
Af: Uitkeringen i.v.m. jubilea	-1	-12
Bij: Dotatie verslagjaar	6	7
Stand per 31 december	78	73

4.3. Voorziening loopbaanbudget

	31-12-2012	31-12-2011
Stand per 1 januari	167	178
Af: Opname budget	-13	-6
Bij: Dotatie verslagjaar	5	-5
Stand per 31 december	159	167

5. Langlopende schulden

	31-12-2012	31-12-2011
5.1. Leningen overheid	18.100	23.454
5.2. Leningen kredietinstellingen	68.198	65.470
Sub-totaal	86.298	88.924
5.3. Financial Lease	169	189
Totaal	86.467	89.113

5.1. Het verloop van de overheidsleningen is als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
Schuldrestant per 1 januari	23.454	29.214
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuwe lening	0	0
- Aflossing	-5.354	-5.760
Saldo per 31 december	18.100	23.454

5.2. Het verloop van de leningen van kredietinstellingen is als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
Schuldrestant per 1 januari	65.470	69.399
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuwe lening	6.000	10.000
- Aflossing	-3.272	-13.929
Saldo per 31 december	68.198	65.470

Rentevoet en resterende looptijden:

De door geldgevers verstrekte leningen worden lineair danwel annuïtair afgelost. De gemiddelde rentevoet van de door geldgevers verstrekte leningen bedraagt 4,46%. Op basis van dit rentepercentage bedraagt de duration 5,58 jaar. Het aflossingsbestanddeel zal in het komende boekjaar circa € 10,9 miljoen bedragen.

Resterende looptijd leningen overheids- en kredietinstellingen:	31-12-2012
- Restant looptijd tot 5 jaar	17.825
- Restant looptijd 5 jaar en langer	68.473
Totaal	86.298

Zekerheden:

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) danwel de gemeenten Dantumadeel, Dongeradeel en Kollumerland staan borg voor de betaling van rente en aflossing van de leningen. Bij de gemeente Kollumerland is er ook rechtstreeks geleend op naam van de gemeente.

5.3. Het verloop van de post Financial Lease is als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
Schuldrestant per 1 januari	189	208
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuwe lening	0	0
- Aflossing	-20	-19
Saldo per 31 december	169	189

T.b.v. de warmte-installatie van de Skûle is in 2003 een leasecontract afgesloten met een looptijd van 15 jaar. De restant looptijd is 6 jaar en de jaarlijkse termijn is groot € 32.450.

6. Kortlopende schulden

	31-12-2012	31-12-2011
6.1. Schulden aan leveranciers	1.218	2.161
6.2. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.418	364
6.3. Gemeenten	8	0
6.4. Groepsmaatschappijen	0	1.934
6.5. Schulden aan kredietinstellingen	0	1.427
6.6. Overige schulden	11	44
6.7. Overlopende passiva	2.496	2.283
Totaal	5.151	8.213

6.1. Schulden aan leveranciers

	31-12-2012	31-12-2011
- Schulden aan leveranciers	1.218	2.161
Totaal	1.218	2.161

6.2. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2012	31-12-2011
- Omzetbelasting	405	265
- Loonbelasting	114	99
- Vennootschapsbelasting	899	0
Totaal	1.418	364

6.3. Gemeenten

	31-12-2012	31-12-2011
- Gemeente Dongeradeel	2	0
- Gemeente Kollumerland	6	0
Totaal	8	0

6.4. Groepsmaatschappijen

	31-12-2012	31-12-2011
- Tsjnst BV	0	1.329
- Nog te betalen aan overige dochtermaatschappijen	0	605
Totaal	0	1.934

6.5. Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2012	31-12-2011
- ING	0	1.383
- Rabobank	0	44
Totaal	0	1.427

6.6. Overige schulden

	31-12-2012	31-12-2011
- Talma zorggelden	0	2
- Premies ASW/SPW	6	0
- Afkoop automatisering	0	38
- Friese Land zorgpakket	0	1
- Diverse overige schulden	5	3
Totaal	11	44

6.7. Overlopende passiva

	31-12-2012	31-12-2011
- Vooruit- ontvangen huren	218	195
- Vooruit- ontvangen huurtoeslag	169	180
- Nog niet vervallen rente leningen o.g.	1.428	1.502
- Leveringen en diensten	31	27
- Schuld vakantiedagen	133	141
- Overige	517	238
Totaal	2.496	2.283

Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening (x € 1.000,=)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

1. Huren

	Boekjaar 2012	Begroting 2012	Boekjaar 2011
- Woningen en Woongebouwen DAEB	31.853	31.203	30.882
- Woningen en Woongebouwen niet-DAEB	61	61	60
- Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	352	370	344
- Af: huurderving wegens leegstand	-878	-691	-791
- Af: huurderving wegens oninbaarheid	-140	-100	-34
Totaal	31.248	30.843	30.461

De huren zijn verhoogd op basis van het beleidsplan binnen de door het Ministerie vastgestelde normen (zie ook volkshuisvestingsverslag en kerngegevens). In het verslagjaar zijn de huren verhoogd met 2,3%.

2. Opbrengsten servicecontracten

	Boekjaar 2012	Begroting 2012	Boekjaar 2011
- Vergoedingen servicekosten	533	564	542
- Af: derving	-23	-28	-26
Totaal	510	536	516

3. Overheidsbijdragen

	Boekjaar 2012	Begroting 2012	Boekjaar 2011
- Bijdragen aanpassingen woningen	0	8	3
- Bijdrage ineens inzake WMO	19	0	53
- Subsidie BWS	279	27	25
Totaal	298	35	81

De post "subsidie BWS" is hoger dan begroot door een tweetal nagekomen subsidies.
Voor complex 289 (Egbert Baarsmastrjitte, De Westereen) en complex 329 (Tj. Postmastrjitte, Feanwalden) zijn respectievelijk 126.000 en 134.000 euro aan subsidie ontvangen.

4. Netto verkoopresultaat Vastgoedportefeuille

	Boekjaar 2012	Begroting 2012	Boekjaar 2011
- Opbrengst verkoop woningen (DAEB)	3.388	2.775	2.124
- Opbrengst verkoop overige (niet-DAEB)	111	0	82
- Af: Boekwaarde verkopen	-381	-675	-328
- Af: Verkoopkosten e.d.	-119	-75	-71
Totaal	2.999	2.025	1.807

In het verslagjaar zijn er 31 woningen, 1 kantoorpand en 1 garage verkocht.
(in 2011 waren dit: 19 woningen en 1 commerciële ruimte)

5. Geactiveerde productie voor eigen bedrijf

	Boekjaar 2012	Begroting 2012	Boekjaar 2011
- Geactiveerde productie projecten huurwoningen	69	200	178
Totaal	69	200	178

6. Overige bedrijfsopbrengsten *)

	Boekjaar 2012	Begroting 2012	Boekjaar 2011
- Administratiekosten	13	14	15
- Landhuren	3	2	5
- Detachering personeel	97	63	105
- Pro rata vergoeding omzetbelasting	50	0	289
- Ontvangen vergoedingen naar aanleiding van brandschade	56	0	48
- Overige vergoedingen *)	88	50	105
Totaal	307	129	567

*) In verband met herclassificatie naar post "5. Geactiveerde productie voor eigen bedrijf", zijn de cijfers over 2011 aangepast.

BEDRIJFSLASTEN

7. Afschrijvingen op materiële vaste activa

	Boekjaar 2012	Begroting 2012	Boekjaar 2011
- Onroerende goederen in exploitatie	4.112	6.636	6.704
- Onroerende en roerende goederen t.d.v. de exploitatie	437	550	462
Totaal	4.549	7.186	7.166

8. Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa

	Boekjaar 2012	Begroting 2012	Boekjaar 2011
- Waardeverandering sociaal vastgoed in ontwikkeling (onrendabele toppen nieuwbouw en herstructurering) *)	1.362	4.670	2.386
- Waardeverandering sociaal vastgoed in exploitatie	-1.459	0	1.210
- Overige waardeveranderingen (afboeking NoGo projecten)	5	0	38
	-92	4.670	3.634

*) Specificatie van de afboeking van onrendabele investeringen:

	Boekjaar 2012	Begroting 2012	Boekjaar 2011
- Project locatie Nijhof Holwerd, 4 woningen	0	0	-388
- Project locatie Kollum-Zuid, deelgebied 1	0	0	-101
- Project De Twine Dokkum, voorgaande jaren	0	0	158
- Project Fonteinslanden Dokkum, voorgaande jaren	0	0	130
- Project locatie Brink Kollumerzwaag, 18 appartementen	-586	-2.550	0
- Project Wynbrekker Damwâld, 18 appartementen	-886	-2.120	0
- Project Herstructurering Swaddepaed Zwagerbosch, 10 woningen	-285	0	0
- Project G. Bleekerstraat Kollum, 18 appartementen *1) *2)	395	0	-2.185
Totaal	-1.362	-4.670	-2.386

*1) In verband met een stelselwijziging zijn de vergelijkende cijfers aangepast.
*2) Dit betreft een terugname van de voorziening ORT 2011 (ad. € 395).

9. Bijzondere waardevermindering vlottende activa

	Boekjaar 2012	Begroting 2012	Boekjaar 2011
- Afwaardering voorraad vastgoed bestemd voor verkoop naar lagere opbrengstwaarde	527	0	637
- Dotatie / vrijval voorziening huurdebiteuren wegens oninbaarheid	-9	0	53
	518	0	690

10. Lonen en salarissen

	Boekjaar 2012	Begroting 2012	Boekjaar 2011
- Salarissen	2.879	2.850	2.688
- Bruto vergoedingen Directeur-bestuurder	127	130	148
Sub-totaal	3.006	2.980	2.836
Bij: - Ingehuurd personeel	637	464	950
Af: - Ontvangen ziekengelden	-16	-22	-30
Totaal	3.627	3.422	3.756

In de lonen en salarissen is een bedrag van € 96.000 begrepen inzake werkzaamheden ten dienste van bedrijfsopbrengsten. De opbrengst hiervan is in de winst- en verliesrekening verantwoord onder "Overige bedrijfsopbrengsten".
In de post "salarissen" is de bruto belastbare vergoeding van de leden van Raad van Commissarissen begrepen ten bedrage van € 56.000 (2011: € 69.000), welke als volgt is opgebouwd:

		Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
- L.J. Lyklema	Voorzitter	13	13
- T. Raap	Vice voorzitter	8	9
- S. Dijkstra	lid	8	9
- J. van der Veen	lid tot 15 maart 2012	2	10
- R.J. Boersma	lid	8	9
- W. Knobbe	lid	9	10
- D. Bouma	lid	8	9
Totaal		56	69

De post "vergoedingen Directeur-bestuurder" bestaat uit:

		Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
- R. Kuik		127	127
- W. Megens	tot 15 maart 2011	0	21
Totaal		127	148

Het aantal werkzame werknemers berekend op fulltimebasis (FTE) en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:
Het gemiddelde aantal FTE over 2012 bedroeg 52,8 (2011:51,4).

	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
- Vastgoed	13,9	11,0
- Control	1,9	1,9
- Klant & Markt	23,0	20,3
- Bestuur	1,0	1,0
- Directiesecretariaat	1,7	1,7
- Middelen	14,1	14,1
Totaal	55,6	50,0
- Ingeleend personeel	3,7	10,0

11. Sociale lasten

	Boekjaar 2012	Begroting 2012	Boekjaar 2011
- Sociale lasten	219	228	231
- Pensioenpremie	552	548	527
Totaal	771	776	758

In de post pensioenpremies zijn de volgende bedragen opgenomen voor de directeur-bestuurders

		Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
- R. Kuik		32	32
- W. Megens	tot 15 maart 2011	0	4
		32	36

12. Kosten onderhoud

		Boekjaar 2012	Begroting 2012	Boekjaar 2011
10.1	Reparatieonderhoud	1.864	1.758	1.654
10.2	Mutatieonderhoud	1.353	1.310	1.193
10.3	Kosten intake Tsjnst	480	503	479
10.4	Kosten Cleanteam Zuid (Tsjnst)	141	143	176
10.5	Contractenonderhoud	605	890	679
10.6	Planmatig onderhoud	4.730	5.500	4.103
10.7	Wet- en Regelgeving	206	375	0
10.8	Kwaliteitsverbeteringen	182	3.298	691
10.9	Diverse onderhoudswerkzaamheden	26	182	0
Totaal		9.587	13.959	8.975

13. Leefbaarheid

	Boekjaar 2012	Begroting 2012	Boekjaar 2011
- Leefbaarheidsuitgaven (niet cyclisch)	222	398	31
- Leefbaarheidsuitgaven (cyclisch)	246	212	123
Totaal	468	610	154

14. Lasten servicecontracten

	Boekjaar 2012	Begroting 2012	Boekjaar 2011
- Fonds goederen en diensten	510	577	516
Totaal	510	577	516

15. Overige bedrijfslasten

		Boekjaar 2012	Begroting 2012	Boekjaar 2011
13.1	Overige personeelskosten	845	585	538
13.2	Huisvestingskosten	167	147	148
13.3	Kosten Raad van Commissarissen	20	34	58
13.4	Kosten automatisering	911	780	675
13.5	Kosten vervoermiddelen	130	136	108
13.6	Exploitatiekosten	2.201	2.370	2.250
13.7	Overige algemene kosten	1.131	1.049	1.256
Totaal		5.405	5.101	5.033

13.7 Overige algemene kosten
In de post 13.7 overige algemene kosten zijn de volgende bedragen aan accountants kosten opgenomen inzake de jaarrekening.

	Boekjaar 2012	Begroting 2012	Boekjaar 2011
- Controlekosten Ernst & Young	50	50	42

16. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

	Boekjaar 2012	Begroting 2012	Boekjaar 2011
- Waardeverandering commercieel vastgoed in exploitatie	45	0	117
Totaal	45	0	117

17. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van vlottende effecten

	Boekjaar 2012	Begroting 2012	Boekjaar 2011
- Waardeveranderingen leningen u/g	60	0	0
Totaal	60	0	0

18. Rentebaten

	Boekjaar 2012	Begroting 2012	Boekjaar 2011
- Rente rekening- courant/deposito's	11	0	0
- Rente leningen u.g.	58	61	63
- Rente lening Tsjnst	0	7	4
- Rente projecten	111	210	286
- Overige	77	0	161
Totaal	257	278	514

19. Rentelasten

	Boekjaar 2012	Begroting 2012	Boekjaar 2011
- Rente leningen o.g.	3.975	4.411	4.212
- Rente rekening-courant	16	0	9
- Rente financial lease	12	18	13
- Overige	19	10	12
	4.022	4.439	4.246

20. Belastingen

	Boekjaar 2012	Begroting 2012	Boekjaar 2011
- Vennootschapsbelasting boekjaar	-1.789	-814	0
- Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren	0	0	4.574
- Mutatie latente vennootschapsbelasting	1.622	0	-52
	-167	-814	4.522

21. Resultaat deelnemingen

	Boekjaar 2012	Begroting 2012	Boekjaar 2011
- Resultaat deelnemingen	276	15	-100
Totaal	276	15	-100

Het resultaat is als volgt te specificeren:

- Resultaat Holding bv (100% deelneming)	-1	(opgeheven in het 2e kwartaal '12)
- Resultaat Tsjnst bv (100% deelneming)	277	
Totaal	276	

Overige gegevens

Bestemming van het resultaat 2012

Het positieve resultaat van € 6,3 miljoen wordt met goedkeuring door de Raad van Commissarissen aan de overige reserves toegevoegd.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Stichting Thús Wonen zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

Gebeurtenissen na balansdatum

- Er hebben geen belangrijke mutaties in het eigen vermogen na het einde van het boekjaar plaatsgevonden.
- Er zijn geen fusies en overnames gerealiseerd na balansdatum.
- Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

ERNST & YOUNG

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: Stichting Thús Wonen

Verklaring betreffende de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening

Wij hebben de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening 2012 van Stichting Thús Wonen te Dokkum gecontroleerd. De enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2012 en de 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 enkelvoudige en geconsolideerde 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 enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in Artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), 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 enkelvoudige en geconsolideerde 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 enkelvoudige en geconsolideerde 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 enkelvoudige en geconsolideerde 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 geconsolideerde 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 geven de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Thús Wonen per 31 december 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met Artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, 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.

Groningen, 20 juni 2013

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. B.W. Littel RA

thús wonen

t 0800 5511 511
f 0519 29 49 32
e info@thuswonen.nl
i www.thuswonen.nl

Postadres
Postbus 41
9100 AA Dokkum

Bezoekadres
Holwerderweg 17
9101 PA Dokkum