

## **Jaarrekening Woonpartners 2009**

## **Inhoud**

<b>Balans per 31 december 2009</b>	<b>1</b>
Winst- en verliesrekening	3
Waarderingsgrondslagen	4
Toelichting op de balans	9
Toelichting op de winst- en verliesrekening	25
Kasstroomoverzicht per 31-12-2009	34
<b>Geconsolideerde balans per 31 december 2009</b>	<b>35</b>
Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2009	37
Waarderingsgrondslagen	38
Toelichting op de geconsolideerde balans	43
Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	48
Kasstroomoverzicht per 31-12-2009	50
Accountantsverklaring	51

**BALANS PER 31 DECEMBER 2009 (voor resultaatbestemming)**

<b><u>A C T I V A</u></b>	<b><u>31.12.2009</u></b>	<b><u>31.12.2008</u></b>
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende zaken in exploitatie	275.087.525	251.162.767
Onroerende zaken in ontwikkeling	16.889.052	6.402.585
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.675.362	3.848.257
	<b>295.651.939</b>	<b>261.413.609</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Te vorderen BWS- subsidies	723.527	974.258
Deelnemingen	1.098.115	2.572.108
Actieve belastinglatentie	8.071.995	7.651.316
Overige	1.652.534	774.312
	<b>11.546.171</b>	<b>11.971.994</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Voorraden</b>		
	<b>167.859</b>	<b>219.723</b>
<b>Voorraad woningen</b>		
	<b>299.087</b>	<b>1.680.728</b>
<b>Vorderingen</b>		
Debiteuren	503.662	565.777
Gemeenten	87.973	87.973
Groepsmaatschappijen	15.513.207	14.284.828
Overige vorderingen	841.562	814.594
Overlopende activa	341.722	273.051
	<b>17.288.126</b>	<b>16.026.223</b>
<b>Liquide middelen</b>		
	<b>3.065.858</b>	<b>554.201</b>
<b>T O T A A L A C T I V A</b>	<b><u>328.019.040</u></b>	<b><u>291.866.478</u></b>

<b><u>PASSIVA</u></b>	<b><u>31.12.2009</u></b>	<b><u>31.12.2008</u></b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Overige reserves	64.246.482	88.531.960
Resultaat boekjaar	24.265.445	-24.285.478
	<b>88.511.927</b>	<b>64.246.482</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Voorziening onrendabele investering nieuwbouw	23.529.439	21.206.737
	<b>23.529.439</b>	<b>21.206.737</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Leningen overheid en kredietinstellingen	195.754.973	191.358.991
Waarborgsommen	2.966.973	2.894.415
	<b>198.721.946</b>	<b>194.253.406</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan leveranciers	1.345.833	2.057.176
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.551.577	2.606.590
Overlopende passiva	9.358.318	7.496.087
	<b>17.255.728</b>	<b>12.159.853</b>
 <b>TOTAAL PASSIVA</b>	 <b><u>328.019.040</u></b>	 <b><u>291.866.478</u></b>

## WINST- EN VERLIESREKENING 2009

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>		
Huren	37.904.892	37.090.916
Vergoedingen	1.585.340	1.477.293
Overheidsbijdragen	84.353	93.237
Verkoop onroerende goederen	1.873.873	2.692.413
Overige bedrijfsopbrengsten	730.515	674.735
	<b>42.178.973</b>	<b>42.028.594</b>
<b>BEDRIJFSLASTEN</b>		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	590.252	581.883
Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa	6.081.756	9.916.611
Erfpacht	0	1.911
Lonen en salarissen	5.137.634	4.788.577
Sociale lasten	535.781	489.454
Pensioenlasten	832.775	701.257
Lasten onderhoud	9.758.634	7.670.154
Overige bedrijfslasten	8.348.424	8.102.550
	<b>31.285.256</b>	<b>32.252.397</b>
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>10.893.717</b>	<b>9.776.197</b>
<b>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</b>		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	336.716	415.400
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.876.926	-9.072.916
<b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN</b>	<b>2.353.507</b>	<b>1.118.681</b>
Belastingen	-2.523.082	-2.330.097
Resultaat deelnemingen	-679.297	-742.897
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN VÓÓR MUTATIE ACTUELE WAARDE MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>-848.872</b>	<b>-1.954.313</b>
Mutatie actuele waarde materiële vaste activa	25.114.317	-22.331.165
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN NA MUTATIE ACTUELE WAARDE MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>24.265.445</b>	<b>-24.285.478</b>

## WAARDERINGSGRONDSLAGEN

### ALGEMEEN

De activiteiten van Stichting Woonpartners en haar groepsmaatschappijen, allen statutair gevestigd te Helmond, bestaan voornamelijk uit het verhuren van woonruimte.

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen uit het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven, behalve uitzonderingen van specifieke aard. Artikel 645 van de Richtlijnen voor Jaarrekeningen wordt gevolgd. Onze verslaggeving is gebaseerd op deze voorschriften.

### BALANSWAARDERING

#### ACTIVA

##### Materiële vaste activa

Onder de materiële vaste activa zijn opgenomen:

- De onroerende zaken in exploitatie;
- De onroerende zaken in ontwikkeling;
- De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie.

##### » Onroerende en roerende zaken in exploitatie

De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de actuele waarde gebaseerd op de bedrijfswaarde. Deze wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

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

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op het strategisch voorraadbeheer en bestrijken de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente evenals genormeerde lastenniveaus.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

	2009	2008
Huurprijsstijging 1e jaar	1,20%	2,50%
Huurprijsstijging 2e en volgende jaren	2,25%	2,25%
Huurharmonisatie	Indien mogelijk	Indien mogelijk
Huurderving	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet	6,00%	6,00%
Norm algemeen beheer	€ 1.277	€ 1.364
Norm leefbaarheid	€ 98	€ 148
Norm investeringsfonds	€ 50	€ 50
Indexatie algemene kosten	1,00% (1e jr)	2,50% (1e jr)
	2,25% (2e jr e.v.)	2,25% (2e jr e.v.)
Norm dagelijks onderhoud	€ 296	€ 283
Planmatig onderhoud	Meerjarenplan	Meerjarenplan
Indexatie onderhoudskosten	2,00% (1e jr)	3,50% (1e jr)
	3,25% (2e jr e.v.)	3,25% (2e jr e.v.)

Levensduurverlenging vindt plaats in het geval een technische ingreep leidt tot een verlenging van de levensduur met tenminste 5 jaar. Ook planmatig onderhoud dat 5 jaar voor het einde van de economische levensduur van 50 jaar meer dan 5 jaar levensduurverlenging geeft, valt onder levensduurverlenging.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden zonnodig taxaties uitgevoerd door onafhankelijk externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd. Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geormerkte verkopen. De verkopen zijn berekend uitgaande van het Slimmer kopen concept, hetgeen inhoudt dat een korting van maximaal 25% op de verkoopprijs wordt toegepast.

De restwaarde wordt bepaald op basis van de historische kostprijs.

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

#### » **Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling**

De onroerende en roerende zaken in ontwikkeling betreffen niet in exploitatie genomen (on)roerende zaken en zijn opgenomen tegen nominale waarde van de reeds betaalde kosten. Hierop wordt een eventuele voorziening c.q. onrendabele top in mindering gebracht. De onrendabele top wordt verantwoord op het moment dat het definitieve ontwerp van het betreffende project door het bestuur is vastgesteld. Indien de onrendabele top de nominale waarde van de tot dan toe gemaakte kosten overschrijden wordt voor het meerdere een voorziening onrendabele investeringen gevormd.

#### » **Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen, bepaald op basis van de verwachte economische levensduur.

### **Financiële vaste activa**

#### *Te vorderen BWS-subsidies*

Waardering van de te vorderen BWS-subsidies vindt plaats door aan de contante waarde van de subsidie bij aanvang van de exploitatie jaarlijks rente toe te rekenen tegen het subsidierendement onder aftrek van de te ontvangen bijdrage.

#### *Deelnemingen*

Kapitaalbelangen waarin Woonpartners beleidsbepalende invloed heeft worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode en wel de netto vermogenswaarde. Voor deelnemingen met een negatieve netto vermogenswaarde, waarbij stichting Woonpartners aansprakelijk is voor de schulden aldaar, wordt een voorziening gevormd.

#### *Actieve belastinglatentie*

Een voorziening voor latente belastingvorderingen (ook wel actieve belastinglatentie) wordt getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de commerciële en de fiscale balanswaarderingen. De berekening geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in de komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgesteld en wordt contant gemaakt tegen de netto rente. Onder netto rente wordt verstaan de voor de rechtspersoon geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief.

Op iedere balansdatum wordt de boekwaarde van een actieve belastinglatentie opnieuw beoordeeld.

Deze actieve latentie wordt gevormd tot het bedrag waarvan het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. Indien de verwachting is dat de latentie binnen een jaar gerealiseerd wordt, wordt deze onder de overlopende activa opgenomen. Indien de verwachting is dat de realisatie langer dan één jaar gaat duren wordt de latentie onder de financiële vaste activa opgenomen.

#### *Overige*

Hieronder zijn de vooruitbetaalde pensioenpremies opgenomen van de Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties pensioenregeling (SPW):

- De pensioenregeling van SPW is een toegezegde pensioenregeling;

- De werkgever heeft in het geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

## **Vorraden**

De voorraden onderhoudsmaterialen worden gewaardeerd tegen gemiddelde inkoopprijs. Indien van toepassing wordt een voorziening gevormd voor incurante voorraden.

## **Vorraad woningen**

De voorraad Voorraad woningen betreft nieuwbouw koopwoningen. Deze zijn gewaardeerd tegen aankoopprijs.

## **Vorderingen**

De vorderingen zijn opgenomen tegen nominale waarde, onder aftrek van een noodzakelijk geachte voorziening voor het risico van oninbaarheid.

## **Liquide middelen**

De liquide middelen omvatten de kas -en bankgelden, alsmede de in deposito's belegde overtollige kasgelden. Deze zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

## **PASSIVA**

### **Eigen vermogen**

Hieronder worden reserves en het onverdeelde resultaat over het boekjaar verantwoord.

### **Voorzieningen**

#### *Voorziening onrendabele investering nieuwbouw*

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband de bedrijfswaarde van het project verstaan.

#### *Overige voorzieningen*

De deelnemingen zijn gewaardeerd volgens de netto vermogenswaarde methode. Voor het negatief eigen vermogen wordt een voorziening getroffen.

### **Langlopende schulden**

Onder de langlopende schulden is de schuldrest verantwoord van de leningen van de overheid en kredietinstellingen alsmede de waarborgsommen. De langlopende schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. De leningen worden afgelost op basis van annuïteiten, lineair of volgens het roll-over principe. Het saldo van de aflossingen die gedurende 2010 zullen plaatsvinden, zijn onder de kortlopende passiva verantwoord.

### **Kortlopende schulden**

De post kortlopende schulden bestaat voornamelijk uit schulden aan leveranciers, schulden aan gemeente en nog niet vervallen rente voor leningen en derivaten.

## **RESULTAATBEPALING**

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de vermelde waarderingsgrondslagen.

Baten worden verantwoord in het jaar waarin ze zijn gerealiseerd, lasten worden opgenomen in het jaar waarin zij voorzienbaar zijn.

Binnen het huidige beleid worden woningverkopten gezien als activiteiten uit de gewone bedrijfsuitoefening. Deze zijn afzonderlijk opgenomen onder de bedrijfsopbrengsten.

### **OPBRENGSTEN**

#### **Huren**

De huren omvatten de huuropbrengsten verminderd met de huurdering wegens leegstand.

Alle sociale huurwoningen zijn onderworpen aan huurprijswetgeving. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum per woning en een maximale gemiddelde huurverhoging voor de gehele corporatie.

#### **Vergoedingen**

Onder deze resultaatpost zijn de van huurders ontvangen voorschotten voor geleverde goederen en diensten verantwoord. Het betreffen bijdragen in diverse servicefondsen, waaronder stookkosten, verlichting achterompaden, gemeenschappelijk energieverbruik, schoonmaak en onderhoud gemeenschappelijke ruimten e.d.

#### **Overheidsbijdragen**

Voor zover de overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen is de bijdrage ten gunste van het resultaat berekend op grond van de regelingen.

#### **Verkoop onroerende goederen**

Voor de bepaling van de winst op verkoop van de bestaande woningen wordt uitgegaan van het verschil tussen de werkelijke verkoopprijs en de begrote verkoopopbrengst (indien de verkoop niet is begroot, wordt de gemiddelde bedrijfswaarde van de woning in mindering gebracht).

#### **Overige bedrijfsopbrengsten**

Hieronder zijn onder andere opgenomen de vergoedingen inzake de aan derden doorberekende kosten voor administratie en beheer. Ook de berekende kosten aan Woonpartners Holding B.V., haar werkmaatschappijen en de Wijk Ontwikkelings Maatschappij Binnenstad B.V. zijn hier opgenomen.

## **LASTEN**

#### **Afschrijvingen op materiële vaste activa**

De afschrijvingen betreffen de afschrijvingslasten van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie.

#### **Overige waardeverandering van materiële vaste activa**

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door, gedurende het verslagjaar, nieuw aangevane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering (sloop). Onder deze post wordt ook de voorziening voor onrendabele investeringen met betrekking tot de materiële vaste activa in ontwikkeling verwerkt.

#### **Lonen en salarissen**

Deze post omvat de salariskosten.

#### **Sociale lasten**

Deze post omvat de sociale lasten.

#### **Pensioenlasten**

Deze post omvat de pensioenlasten.

#### **Lasten onderhoud**

Hieronder vallen de kosten voor het dagelijks onderhoud en planmatig -en groot onderhoud.

Het jaarlijks terugkerend onderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en de kosten van materiaalverbruik en eigen dienst. In de winst -en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoorten lonen en salarissen, sociale lasten en overige bedrijfslasten.

#### **Overige bedrijfslasten**

Hieronder worden de overige kosten verantwoord die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsvoering.

### **Rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

Hier zijn de werkelijk op het boekjaar betrekking hebbende rentebaten opgenomen, alsmede de toerekening aan de BWS subsidie.

### **Rentelasten en soortgelijke kosten**

De rentelasten hebben betrekking op in het boekjaar betaalde en aan het boekjaar toe te rekenen rentelasten.

### **Belasting**

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat vóór belastingen in de winst -en verliesrekening, rekening houdend met vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten.

### **Resultaat deelnemingen**

De deelnemingen worden gewaardeerd tegen de netto vermogenswaarde. De netto vermogenswaarde wordt bepaald volgens de grondslagen die gelden voor de jaarrekening van stichting Woonpartners. Voor eventuele negatieve netto vermogenswaarde wordt een voorziening getroffen. De voorziening is getroffen voor de deelneming in Woonpartners Holding B.V. als moedermaatschappij voor de werkmaatschappijen. Naast enkele aanloopkosten zijn in deze maatschappijen voorzieningen getroffen voor het onrendabele gedeelte van een aantal investeringen.

### **Mutatie actuele waarde materiële vaste activa**

De mutatie actuele waarde bestaat uit de mutatie in de bedrijfswaarde als gevolg van de autonome ontwikkelingen, wijzigingen in beleidsparameters en wijziging van uitgangspunten (niveauwijzigingen). De mutaties als gevolg van nieuwbouw en sloop zijn verwerkt in de waardeverandering materiële vaste activa.

### **KASSTROOMOVERZICHT**

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

### **CONSOLIDATIE**

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van stichting Woonpartners en haar groepsmaatschappijen. In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd. De groepsmaatschappijen zijn integraal geconsolideerd, waarin een beslissende invloed op het beleid kan worden uitgeoefend. De waarderingsgrondslagen van de groepsmaatschappijen zijn waar nodig aangepast aan de waarderingsgrondslagen van de Stichting. Een overzicht van de in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen is opgenomen in het hoofdstuk "Consolidatie".

Hierin is tevens de Wijkontwikkelingsmaatschappij Helmond Binnenstad B.V. (WOM) opgenomen. Deze WOM is opgericht om de herstructurering van de derde fase van de binnenstad uit te voeren. Door gebruik te maken van de WOM is het mogelijk om grond tussen de coporaties onderling en de coporaties en de gemeente te ruilen of te verkopen zonder dat hierover overdrachtsbelasting dient te worden betaald.

Op 30 juni 2008 hebben Woonpartners en Woningbouwvereniging Volksbelang Helmond alle bezittingen die zij in het herstructureringsgebied hebben aan de WOM overgedragen. Nadat de grondtransacties met de gemeente zijn geëffectueerd worden de gronden van de huurwoningen geleverd aan de coporaties. De koopwoningen worden in de WOM gerealiseerd en van daaruit verkocht.

De bezittingen zijn overgedragen aan de WOM voor 70% van de W.O.Z.-waarde per 1-1-2007. De WOM heeft een berekening gemaakt voor de opbrengsten die zij verwacht te gaan realiseren onder aftrek van de kosten in verband met de overname van het bezit van de coporaties, de bijdrage die verstrekt wordt aan de gemeente en de kosten van het werkapparaat en de bouwkosten van de woningen.

Voor het verschil tussen de balanswaarde en de verwachte opbrengstwaarde van verkopen heeft de WOM een voorziening getroffen ten laste van het resultaat. Per saldo resteert de te verwachte winst.

In de jaarrekening van de stichting is de deelneming in de WOM gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde. Dit is gelijk aan de verwachte winst. Deze winst is echter nog niet gerealiseerd en is daarom als transitorische post in de balans opgenomen. Gedurende de realisatie van deze winst door de WOM zal telkens een gedeelte ten gunste van het resultaat geboekt worden.

## TOELICHTING OP DE BALANS

### ALGEMEEN

In 2003 is een holdingstructuur opgezet. Naast Woonpartners Holding B.V. zijn er zes werkmaatschappijen opgericht. De activiteiten in deze B.V.'s zijn tot nu toe vrij beperkt geweest. De balans, W&V rekening en de toelichting die u hieronder aantreft hebben betrekking op stichting Woonpartners.

In het hoofdstuk Consolidatie zijn de geconsolideerde cijfers opgenomen, voorzien van een beknopte toelichting met verwijzing naar de toegelaten instelling. Voorzover niet expliciet aangegeven zijn de waarderingsgrondslagen van de geconsolideerde cijfers gelijk aan die van de toegelaten instelling. Voor de consolidatie zijn in de jaarrekening de financiële gegevens van de tot de groep behorende maatschappijen integraal verwerkt. Hierin zijn ook de financiële gegevens van de toegelaten instelling, stichting Woonpartners, verwerkt. Onderlinge verhoudingen en transacties zijn volledig geëlimineerd.

### ACTIVA

<b>MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b><u>31.12.2009</u></b>	<b><u>31.12.2008</u></b>
<b>Onroerende zaken in exploitatie</b>		
Woningen en woongebouwen	247.166.173	223.393.042
Onroerende zaken niet zijnde woningen	27.921.352	27.769.725
<b>Onroerende zaken in exploitatie per balans</b>	<b><u>275.087.525</u></b>	<b><u>251.162.767</u></b>

Het verloop van de materiële vaste activa in exploitatie is als volgt weer te geven:

	<b>Woningen en woongebouwen</b>	<b>Onroerende zaken n.z. woningen</b>	<b>Totaal</b>
<b>Actuele waarde per 01-01-2009</b>	223.393.042	27.769.725	251.162.767
Investerings nieuwbouw / aankoop	1.029.105	0	1.029.105
Overige investeringen	883.497	0	883.497
Waardeverandering nieuwbouw	-1.426.132	0	-1.426.132
Desinvesteringen sloop	0	-291.705	-291.705
Desinvesteringen verkopen	-1.384.324	0	-1.384.324
Mutatie actuele waarde	24.670.985	443.332	25.114.317
<b>Actuele waarde per 31-12-2009</b>	<b><u>247.166.173</u></b>	<b><u>27.921.352</u></b>	<b><u>275.087.525</u></b>

Er is in 2009 geen nieuwbouw opgeleverd. De aankopen betreffen een aantal woningen in complex 603 (Deurneseweg, Van Gentstraat e.o.) die Woonpartners in het kader van het strategisch voorraadbeleid heeft aangekocht en een aantal woningen die in 2008 waren aangekocht voor de verkoop en die tijdelijk verhuurd zijn. Deze woningen waren verantwoord onder de post Voorraad. Verder heeft Woonpartners een aantal strookjes grond van de gemeente aangekocht. De overige investeringen zijn geactiveerde onderhoudskosten en na-investeringen van nieuwbouwprojecten uit voorgaande jaren. De mutatie van de post Mutatie actuele waarde wordt veroorzaakt door lager geraamde onderhoudsuitgaven en een lagere norm voor beheer en overige kosten zoals die op basis van de begroting 2010 is berekend.

	<b><u>31.12.2009</u></b>	<b><u>31.12.2008</u></b>
<b>Onroerende zaken in ontwikkeling</b>		
Woningen en woongebouwen	16.889.052	6.402.585
<b>Onroerende zaken in ontwikkeling per balans</b>	<b><u>16.889.052</u></b>	<b><u>6.402.585</u></b>

Het verloop van de materiële vaste activa in ontwikkeling is als volgt weer te geven:

	<b>Woningen en woongebouwen</b>
Stand per 1 januari 2009:	
Aanschaffingswaarde	9.438.349
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeveranderingen	-3.035.764
<b>Boekwaarde per 1 januari 2009</b>	<b><u>6.402.585</u></b>
<i>Mutaties in de boekwaarde:</i>	
Investerings	12.581.818
Desinvesteringen	
Overige waardeveranderingen	-1.898.105
Overboekingen	-197.246
<b>Sub-totaal mutaties</b>	<b>10.486.467</b>
Stand per 31 december 2009:	
Aanschaffingswaarde	21.822.921
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeveranderingen	-4.933.869
<b>Boekwaarde per 31 december 2009</b>	<b><u>16.889.052</u></b>

De projecten in ontwikkeling per 31 december 2009 zijn Margrietlaan/Bernadettestraat (oplevering 2010), Tamboerijnstraat/Harmoniestraat, Beek en Donk (Verhagenstraat), Rivierenhof, Blok 3 en 12 en D'n Dries Vossenbergh, het UWV-gebouw, Brede School Helmond Noord, van Speijklaan, Molenstraat 129 (GGZ) en Short Stay Facility. Tevens zijn de aankopen van een aantal stukken grond in het gebied Lungendonk en de aankopen van panden aan het Binderseind/ Heistraat hier verantwoord.

Voor zover er voor deze projecten al investeringen zijn gepleegd is een gedeelte van de voorziening voor deze projecten op deze post in mindering gebracht.

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
<b>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>		
Kantoorgebouwen	2.184.084	2.298.425
Inventarissen	1.302.475	1.296.956
Vervoermiddelen	188.803	252.876
<b>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie per balans</b>	<b><u>3.675.362</u></b>	<b><u>3.848.257</u></b>

Het verloop van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is als volgt weer te geven:

	<b>Kantoorge- bouwen</b>	<b>Inventa- rissen</b>	<b>Vervoer- middelen</b>
Stand per 1 januari 2009:			
Aanschaffingswaarde	3.595.521	3.788.848	465.054
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeveranderingen	-1.297.096	-2.491.892	-212.178
<b>Boekwaarde per 1 januari 2009</b>	<b><u>2.298.425</u></b>	<b><u>1.296.956</u></b>	<b><u>252.876</u></b>
<i>Mutaties in de boekwaarde:</i>			
Investerings	10.729	405.724	898
Desinvesteringen	0	0	0
Afschrijvingen en overige waardeveranderingen	-125.070	-400.205	-64.971
<b>Sub-totaal mutaties</b>	<b>-114.341</b>	<b>5.519</b>	<b>-64.073</b>
Stand per 31 december 2009:			
Aanschaffingswaarde	3.606.250	4.194.572	465.952
Afschrijvingen en overige waardeveranderingen	-1.422.166	-2.892.097	-277.149
<b>Boekwaarde per 31 december 2009</b>	<b><u>2.184.084</u></b>	<b><u>1.302.475</u></b>	<b><u>188.803</u></b>

### Afschrijvingstermijnen

De afschrijvingstermijnen van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie worden bepaald door de te verwachte economische levensduur.

De verwachte levensduur is 5 jaar met uitzondering van:

Kantoorpand	20 jaar
Inventaris / bouwkundige voorzieningen	5-15 jaar
Automatiseringsapparatuur	3-6 jaar
Vervoermiddelen	3-8 jaar

De investeringen kantoorgebouw betreft diverse aanpassingen aan het kantoorpand.

Investeringen die betrekking hebben op de inventaris van Woonpartners worden gevormd door diverse automatiseringskosten welke zijn geactiveerd. Voorbeelden hiervan zijn de kosten van Decos (postverwerkingssysteem), evaluatiemaatregelen Huren In Helmond, GIS (Geografisch Informatie Systeem), maatregelen crisis- en uitwijkvoorzieningen, virtualisatie van de servers, vervolmaken datawarehouse (spoor 2) optimalisering dagelijks onderhoud, aanschaf van I-phones en de aanschaf van nieuwe printers. Verder is divers meubilair geactiveerd alsmede recoders voor de receptie.

De investering vervoermiddelen omvat de aanschaf van een dienstfiets.

## BEDRIJFSWAARDE

De bedrijfswaarde neemt toe van € 251,1 ultimo 2008 tot € 275,1 ultimo 2009. De mutaties worden nader uiteengezet.

Jaarlijks wordt de bedrijfswaardeberekening voor het bezit van Woonpartners geactualiseerd. Hierbij worden de uitgangspunten gehanteerd, zoals reeds in de waarderingsgrondslagen besproken.

In de bedrijfswaardeberekening zijn 50 woningen (10 woningen gedurende de eerste 5 jaren) ingerekend welke bestemd zijn voor de verkoop.

### Mutatie bedrijfswaarde

Bedrijfswaarde ultimo 2009	275.087.525
Bedrijfswaarde ultimo 2008	251.162.767
	<b>23.924.758</b>

### Jaarresultaat

Autonome ontwikkeling (vrijval kasstromen)	-3.800.224
Autonome ontwikkeling (effect een jaar opschuiven)	11.440.658
	<b>7.640.434 A</b>

### Gevolgen van mutatie in bezit (voorraadmutatie)

- verkoop	-1.483.223
- sloop/ontduplexen	-291.705
- nieuwbouw	-
- aankoop van huurwoningen	<u>585.369</u>
	<b>-1.189.559</b>

### Gevolgen van wijzigingen van beleidsparameters

- huurstijging	-6.027.393
- overige parameterwijzigingen	3.682.894
	<b>-2.344.499 B</b>

### Gevolgen van wijzigingen van uitgangspunten (niveauwijzigingen)

- huren	4.551.833
- onderhoudsuitgaven	-2.988.326
- bijdrage VVE's	-
- overige exploitatieuitgaven	19.373.823
- overige niveauwijzigingen	<u>446.516</u>
	<b>21.383.846 C</b>

### Mutatie rentabiliteitswaardecorrectie

-1.565.464 D

### Mutatie in bedrijfswaarde van MVA

23.924.758

### Mutatie actuele waarde (A + B + C + D)

25.114.317

## Toelichting mutatie bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde in het verslagjaar is toegenomen met een bedrag van € 23,9 miljoen ten opzichte van de bedrijfswaarde ultimo het voorgaande verslagjaar.

De specificatie van het verloop van de bedrijfswaarde, gedurende het huidige verslagjaar ten opzichte van het vorige verslagjaar bestaat uit een aantal onderdelen, te weten:

- autonome ontwikkeling;
- voorraadmutaties;
- parameterwijzigingen;
- niveauwijzigingen;
- rentabiliteitswaardecorrectie leningenportefeuille.

### Autonome ontwikkeling

De autonome ontwikkeling betreft de mutatie in de bedrijfswaarde berekening bij gelijkblijvende omstandigheden in twee opvolgende perioden. Twee componenten bepalen de mutatie, namelijk de vrijval van de kasstromen van vorig verslagjaar en het effect van één jaar opschuiven van de kasstromen (één jaar minder disconteren). Het totale effect van de autonome ontwikkeling bedraagt afgerond € 7,6 miljoen positief.

### Voorraadmutaties

De bedrijfswaarde wijzigt in het verslagjaar door mutaties in de voorraad huurwoningen.

De verkopen uit het bestaand bezit aan particulieren omvat 30 woningen. In het kader van het ontduplexen van woningen hebben in het verslagjaar geen mutaties plaatsgevonden.

Het totaal aantal verantwoorde verkopen bedraagt derhalve 30 woningen.

De sloop betreft 3 vhe's gelegen aan het Binderseind.

In dit verslagjaar zijn er geen nieuwbouwwoningen opgeleverd.

De aangekochte huurwoningen betreffen van Galenstraat 2 en van Gentstraat 15. Verder zijn de woningen Hermelijnstraat 20,22 en 24 vanuit de voorraad woningen tijdelijk in de verhuur genomen. Tot slot zijn 3 bergingen aan de parkweg opgevoerd.

De totale voorraadmutatie heeft een effect van afgerond € 1,2 miljoen negatief op de bedrijfswaarde.

### Parameterwijzigingen

De bedrijfswaarde kan gewijzigd zijn door veranderingen in de gehanteerde parameters ten opzichte van het vorig verslagjaar. Deze wijzigingen hebben betrekking op de volgende parameters:

#### Huurstijging

Mede op grond van het landelijke beleid is het beleid van Woonpartners om de huurverhoging voor 2010 op 1,2% vast te stellen. In de bedrijfswaarde was voor deze jaarschijf nog rekening gehouden met een huurstijging van 2,25%. Als gevolg hiervan verslechtert de bedrijfswaarde met € 6,0 miljoen.

#### Overige parameterwijzigingen

Omdat de huurstijging gekoppeld is aan de inflatie, en het inflatiepercentage (prijscomponent) is gedaald, stijgt de bedrijfswaarde door verminderde toekomstige onderhoudskostenstijging en verminderde lastenstijging.

Het totale effect van alle parameterwijzigingen op de bedrijfswaarde bedraagt afgerond € 2,3 miljoen negatief.

### Niveauwijzigingen

De bedrijfswaarde kan in de loop van het verslagjaar wijzigen door mutaties in de omvang (volumecomponent) van de kasstromen ten opzichte van het voorafgaande jaar. Deze mutaties zijn hieronder weergegeven:

#### Huren

Hier komt de mutatie in de bedrijfswaarde die veroorzaakt wordt door de wijzigingen in het aanvangsniveau van de huren bij de bedrijfswaarde ultimo tot uitdrukking. Niveauwijzigingen in het kader van huuropbrengsten doen zich voor als gevolg van enerzijds verbeteringen c.q. huurverhogende investeringen (bijvoorbeeld CV's of kostendekkende energiebesparende maatregelen) en anderzijds als gevolg van huurharmonisaties.

Als gevolg hiervan verbetert de bedrijfswaarde met afgerond € 4,6 miljoen.

#### Onderhoud

De geraamde uitgaven van toekomstig onderhoud conform de geactualiseerde meerjarenonderhoudsbegroting zijn wederom gestegen ten opzichte van de vorige begroting. Op de meerjarenonderhoudsbegroting zijn aanpassingen (besparingen) doorgevoerd ten bedragen van afgerond € 10 miljoen (netto contante waarde). Het betreft hier ingrepen groter dan € 20.000 per woning met een restant levensduur kleiner dan 20 jaar.

Als gevolg van deze mutaties daalt de bedrijfswaarde met afgerond € 3,0 miljoen.

#### Overige exploitatie-uitgaven

Het niveau van de overige exploitatie-uitgaven is gewijzigd. De norm voor algemeen beheer is afgenomen met € 87 per verhuureenheid (van € 1.364 naar € 1.277). De norm voor leefbaarheid is afgenomen met € 50 per verhuureenheid (van € 148 naar € 98). Het positieve effect van deze structurele daling op de ontwikkeling van de bedrijfswaarde bedraagt afgerond € 19,4 miljoen.

#### Overige niveauwijzigingen

Hierin worden alle verschillen die niet zijn toe te rekenen aan de hiervoor beschreven factoren opgenomen. Het saldo van de overige niveauwijzigingen is afgerond € 0,4 miljoen positief.

#### Rentabiliteitswaardecorrectie leningenportefeuille

De rentabiliteitswaarde wordt bepaald door de leningenportefeuille, ultimo verslagjaar, tegen 6% (= disconteringsvoet) contant te maken en deze te relateren aan de waardering van deze post op de balans.  
Het effect van de wijziging in de berekende rentabiliteitswaardecorrectie van de leningenportefeuille bedraagt afgerond € 1,6 miljoen negatief en wordt voornamelijk veroorzaakt door het rentabiliteitswaarde-effect op nieuwe leningen.

De totale bedrijfswaarde van de Stichting is derhalve toegenomen met € 23,9 miljoen.

## FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
<b>Te vorderen BWS- subsidies</b>	<b><u>723.527</u></b>	<b><u>974.258</u></b>
Het verloop van deze post is als volgt:		
Stand begin boekjaar	974.258	1.214.387
Bij: rente	51.078	61.680
Bij: Correctie nav opgave gemeente	0	0
Af: te ontvangen bijdrage komend boekjaar	-301.809	-301.809
<b>Te vorderen BWS- subsidies per balans</b>	<b><u>723.527</u></b>	<b><u>974.258</u></b>

Waardering van de te vorderen BWS subsidies vindt plaats door aan de contante waarde van de subsidie bij aanvang van de exploitatie jaarlijks rente toe te rekenen tegen het subsidierendement, onder aftrek van de te ontvangen bijdrage. Deze bijdrage is vastgesteld op 10% van de contante waarde. Het subsidierendement wordt om de tien jaren, per complex, door de gemeente herzien. Dit is over het algemeen tien jaren na oplevering van het complex. In 2008 en 2009 hebben complexen geen herziening van het subsidierendement gehad. Naar verwachting zal de eerste herziening door de gemeente in 2013 plaatsvinden.

	<u>1.098.115</u>	<u>2.572.108</u>
<b>Deelnemingen</b>		
Deelneming in Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V.	4.500	4.500
Deelneming in Coöp Smart Finance	15.000	15.000
Deelneming Wijkontwikkelingsmaatschappij Binnenstad	1.078.615	2.552.608
	<b><u>1.098.115</u></b>	<b><u>2.572.108</u></b>

In 2006 hebben de vier Helmonds corporaties de besloten vennootschap Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V. opgericht. Deze B.V. is eigenaar van een aantal standplaatsen en woonwagens die vanuit deze B.V. worden beheerd.

De Coöp Smart Finance heeft als doel het verlenen van ondersteuning in de financieringslasten van starters bij de aanschaf van woningen door de leden ontwikkeld/gebouwd door middel van het verstrekken van rentekorting. Dit samen met stichting Trudo en vereniging DWV woningcorporatie uit Dongen. Deze Coöp is in december 2007 opgericht.

De WOM (Wijkontwikkelings Maatschappij Helmond Binnenstad B.V.) is opgericht op 20 december 2007 ten behoeve van stedelijke herstructurering en meer in het bijzonder het uitvoering geven aan het herstructureringsplan 3e fase herontwikkeling binnenstad Helmond. Deze deelneming wordt gewaardeerd tegen de netto vermogenswaarde. Deze netto vermogenswaarde sluit aan met de te verwachten winst die door de WOM in de toekomst gerealiseerd zal worden. Deze post daalt omdat de verwachtingen zijn aangepast.

	<u>8.071.995</u>	<u>7.651.316</u>
<b>Actieve belastinglatentie</b>		
Het verloop van deze post is als volgt:		
Stand per 1 januari	7.651.316	7.651.316
Mutaties in het boekjaar:		
- bij:	420.679	0
- af:	0	0
Stand per 31 december	<b><u>8.071.995</u></b>	<b><u>7.651.316</u></b>

De post bestaat uit drie onderdelen:

Ten eerste wordt een latentie gevormd voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van het voor verkoop bestemd bezit in de toegelaten instelling. Deze belasting latentie bedraagt € 26.050.

Ten tweede wordt een belastinglatentie berekend op basis van het verschil tussen het nominale leningenbedrag en de contante waarde van de kasstromen van deze leningen. Deze latentie bedraagt: € 790.589.

Ten derde wordt een belastinglatentie gevormd in verband met de te verwachten verliezen van de Wijkontwikkelingsmaatschappij Helmond Binnenstad B.V. voor een bedrag van € 7.255.356.

	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
<b>Overige</b>	<b><u>1.652.534</u></b>	<b><u>774.312</u></b>
Lening u/g	1.574.368	629.798
Pensioen premies	0	49.598
Premie derivaten	78.166	94.916
	<b><u>1.652.534</u></b>	<b><u>774.312</u></b>

Het verloop van de post lening u/g is als volgt:

Hoofdsom leningen aan Woonpartners Holding B.V.	3.500.000	3.500.000
Hoofdsom leningen aan Woonwagen en Standplaatsen Beheer B.V.	287.500	0
Bij: verstrekte leningen	155.000	287.500
Af: aflossingen	-5.124	0
Af: voorziening deelneming	-2.363.008	-3.157.704
<b>Lening u/g per balans</b>	<b><u>1.574.368</u></b>	<b><u>629.796</u></b>

Dit betreft enerzijds een lening die verstrekt is aan Woonpartners Holding B.V. voor een bedrag van € 3.500.000. De rente is afhankelijk van het resultaat van Woonpartners Holding B.V..

Anderzijds bestaat de post lening u/g uit een tweetal leningen die zijn verstrekt aan de Woonwagen en Standplaatsen Beheer B.V.. Hierop is in 2009 een bedrag van € 5.124 afgelost. In het kader van de startersrenteregeling is in 2009 aan Social Finance N.V. een lening verstrekt voor € 155.000.

Saldo van de voorziening deelneming heeft betrekking op het negatieve eigen vermogen van Woonpartners Holding B.V..

Het verloop van deze voorziening is als volgt:

Stand begin boekjaar	-3.157.704	-2.438.909
Correctie	0	24.102
Resultaat boekjaar Woonpartners Holding B.V.	794.696	-742.897
Saldo per balans	<b><u>-2.363.008</u></b>	<b><u>-3.157.704</u></b>

Het verloop van de post pensioenpremies is als volgt:

Stand begin boekjaar	49.598	99.196
Af: aflossingen	-49.598	-49.598
<b>Pensioenpremies per balans</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>49.598</u></b>

Bij de CAO-besprekingen 2003 voor woningcorporaties zijn er afspraken gemaakt om te trachten versneld de te lage dekkingsgraad van het pensioenfonds voor woningcorporaties te verbeteren. Hierbij is onder andere besloten om een premieverhoging van 3,9% voor de periode 2003 tot en met 2010 als eenmalige storting reeds in 2003 te voldoen. Deze eenmalige storting is berekend op € 396.000 en zal gelijkmatig over de jaren 2003 tot en met 2010 ten laste van het resultaat worden gebracht. In 2009 is € 49.598 ten laste van het resultaat gebracht, het bedrag voor 2010 is opgenomen bij de overige kortlopende vorderingen.

Het verloop van de post premie derivaten is als volgt:

Stand begin boekjaar	94.916	111.668
Af: boeking kosten per maand tlv resultaat	-16.750	-16.752
<b>Premie derivaten per balans</b>	<b><u>78.166</u></b>	<b><u>94.916</u></b>

In 2004 is een collar afgesloten. Deze beperkt het risico van een lening die in 2004 is afgesloten. De premie die hiervoor betaald is, wordt over de looptijd van 10 jaren verdeeld. De looptijd is tot en met 1 september 2014.

**VLOTTENDE ACTIVA**

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
<b>Voorraden</b>		
<b>Onderhoudsmaterialen</b>	<u>167.859</u>	<u>219.723</u>
<b>Voorraad woningen</b>	<u>299.087</u>	<u>1.680.728</u>

In de post Voorraad woningen zijn koopwoningen gepresenteerd die per balansdatum nog niet zijn verkocht. Ultimo 2008 betrof dit één woning van het project Zangershof (á € 185.000) en 10 woningen in de Vossenberghoeve welke in 2008 zijn aangekocht. De totale waarde van deze 10 woningen is € 1.495.000. In 2009 zijn woningen uit de voorraad verkocht; 5 woningen van het project Vossenberghoeve en de woning aan het Zangershof. Tevens zijn 3 woningen in 2009 tijdelijk in de verhuur gegaan. Deze 3 woningen zijn derhalve geactiveerd. Het saldo ultimo 2009 (€ 299.087) heeft betrekking op de 2 resterende woningen in de Vossenberghoeve.

<b>Debiteuren</b>	<u>503.662</u>	<u>565.777</u>
Deze post bestaat uit de volgende elementen:		
Huurdebiteuren	311.850	304.831
Overige debiteuren	<u>191.812</u>	<u>260.946</u>
	<u>503.662</u>	<u>565.777</u>

De post huurdebiteuren is als volgt samengesteld

Huurdebiteuren	383.804	373.349
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	<u>-71.954</u>	<u>-68.518</u>
	<u>311.850</u>	<u>304.831</u>

De post huurdebiteuren omvat de huurachterstand van actieve contracten (inclusief betalingsregelingen). De voorzieningen dubieuze debiteuren heeft betrekking op "te laat betalende" welke door de deurwaarder zijn overgenomen. Wanneer deze debiteuren langer dan 1 maand bij de deurwaarder zijn opgenomen dan wordt 75% van het bedrag voorzien. Wanneer dit tijdsbestek korter dan 1 maand is dan wordt rekening gehouden met 25%.

De ouderdom van de huurdebiteuren is als volgt:

Max. 1 maand	108.489	110.467
Max. 2 maanden	66.219	79.711
Max. 3 maanden	39.799	29.301
> 3 maanden	169.297	153.870
Huurdebiteuren per balans	<u>383.804</u>	<u>373.349</u>

De post overige debiteuren is als volgt samengesteld

Overige debiteuren	1.094.706	1.025.349
Voorziening dubieuze overige debiteuren	<u>-902.894</u>	<u>-764.403</u>
	<u>191.812</u>	<u>260.946</u>

De overige debiteuren worden voornamelijk gevormd door vertrokken huurders (82% wordt voorzien), verzekeringsmaatschappijen (0% voorzien), WSNP (95% voorzien) en betalingsregelingen (25% voorzien).

<b>Gemeenten</b>	<u>87.973</u>	<u>87.973</u>
------------------	---------------	---------------

Deze post betreft vorderingen op de gemeente Helmond. Dit heeft hoofdzakelijk betrekking op termijnen voor BWS subsidies.

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
<b>Groepsmaatschappijen</b>	<b><u>15.513.207</u></b>	<b><u>14.284.828</u></b>

De post groepsmaatschappijen is als volgt samengesteld:

Woonpartners Holding B.V.	863.607	681.187
Woonpartners Bijzondere Exploitaties B.V.	1.250.286	568.086
Woonpartners Commerciële Exploitaties B.V.	3.631.423	4.234.823
Woonpartners Parkeerexploitaties B.V.	565.417	610.009
Woonpartners Commercieel Vastgoed B.V.	2.513.598	2.504.400
Woonpartners Vereniging Van Eigenaars B.V.	-22.217	61.859
Wijkontwikkelings Maatschappij Helmond Binnenstad B.V.	6.711.093	5.624.464

<b>Groepsmaatschappijen per balans</b>	<b><u>15.513.207</u></b>	<b><u>14.284.828</u></b>
--	--------------------------	--------------------------

Woonpartners heeft in 2004 een lening verschaft aan Woonpartners Holding B.V. Deze lening is verantwoord onder de financiële vaste activa. De vorderingen op Woonpartners commerciële exploitaties B.V. en Woonpartners commercieel vastgoed B.V. bestaan voornamelijk uit termijnen voor nieuwbouwprojecten (L'Étage en La Façade) en aankoop van gronden (Valkenswaard). De vordering op Wijkontwikkelingsmaatschappij Helmond Binnenstad B.V. heeft grotendeels betrekking op een bijdrage aan de gemeente Helmond welke door stichting Woonpartners is betaald.

<b>Overige vorderingen</b>	<b><u>841.562</u></b>	<b><u>814.594</u></b>
----------------------------	-----------------------	-----------------------

De post overige vorderingen is als volgt samengesteld:

Te ontvangen BWS komend boekjaar	301.809	301.809
Belastingen	0	59.421
Door te belasten kosten woonruimteverdeling	168.485	18.274
Overige niet contractgebonden vorderingen	371.268	435.090

<b>Overige vorderingen per balans</b>	<b><u>841.562</u></b>	<b><u>814.594</u></b>
---------------------------------------	-----------------------	-----------------------

De vordering belastingen 2008 is te verklaren door het feit dat Woonpartners eind 2008 een tegoed heeft bij de belastingdienst. In de aangifte van december 2008 is de BTW gevorderd voor de aankoop van de 10 woningen Vossenbergh. Hierdoor kwam de aangifte per saldo positief uit. Eind 2009 is er sprake van een schuld aan de belastingdienst, waardoor deze is gepresenteerd onder de kortlopende schulden. De post door te belasten kosten woonruimteverdeling laat een forse stijging zien ten opzichte van 2008. Dit wordt verklaard doordat in 2009 diverse kosten zijn gemaakt voor het nieuwe systeem voor de woonruimteverdeling. Deze kosten zijn door Woonpartners gemaakt, maar nog niet doorbelast naar de deelnemende partijen.

Onder de overige niet contract gebonden vorderingen is een bedrag opgenomen voor vorderingen op verzekeringsmaatschappijen inzake schades en doorberekende kosten aan derden.

<b>Overlopende activa</b>	<b><u>341.722</u></b>	<b><u>273.051</u></b>
---------------------------	-----------------------	-----------------------

In 2009 bestaan de overige overlopende activa vooral uit projectkosten voor een aangekochte panden (€ 308.000) en diverse overlopende posten (€ 34.000) die het boekjaar overschrijden.

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
<b>Liquide middelen</b>	<b><u>3.065.858</u></b>	<b><u>554.201</u></b>

De post liquide middelen is als volgt samengesteld:

Kas	226	142
Postbank	32.618	28.155
Rekening courant banken	3.033.014	525.904

<b>Liquide middelen per balans</b>	<b><u>3.065.858</u></b>	<b><u>554.201</u></b>
------------------------------------	-------------------------	-----------------------

Het saldo van de rekening courant banken is in 2009 veel hoger dan in 2008. Dit verschil wordt veroorzaakt door het saldo op de spaarrekening à € 2.900.000, welke is geopend in 2009 voor tijdelijke liquiditeitsoverschotten.

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

## **PASSIVA**

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
<b>Overige reserve</b>		
Algemene reserve	<u>64.246.482</u>	<u>88.531.960</u>
Het verloop van de algemene reserve is als volgt:		
Saldo begin boekjaar	88.531.960	109.476.890
Resultaatbestemming vorig boekjaar	-24.285.478	-20.944.930
	<u>64.246.482</u>	<u>88.531.960</u>
<b>Overige reserve per balans</b>		
	<u>64.246.482</u>	<u>88.531.960</u>
<b>Onverdeeld resultaat boekjaar</b>	<u>24.265.445</u>	<u>-24.285.478</u>
Het verloop van het onverdeelde resultaat is als volgt:		
Saldo begin boekjaar	-24.285.478	-20.944.947
Resultaat boekjaar	24.265.445	-24.285.478
Resultaatbestemming	24.285.478	20.944.947
<b>Onverdeeld resultaat boekjaar per balans</b>	<u>24.265.445</u>	<u>-24.285.478</u>
<b>VOORZIENINGEN</b>		
<b>Voorziening onrendabele investering nieuwbouw</b>	<u>23.529.439</u>	<u>21.206.737</u>
De post onrendabele investering nieuwbouw bestaat uit de volgende projecten:		
- Herstructurering Binnenstad Oost (Vossenbergh)	2.422.026	2.090.019
- Herstructurering Binnenstad 3e fase	13.013.944	11.914.325
- Onrendabele investering nieuwbouw	8.093.469	7.202.393
	<u>23.529.439</u>	<u>21.206.737</u>
Het verloop van de herstructurering Binnenstad Oost (Vossenbergh) is als volgt:		
Saldo begin boekjaar	2.090.019	2.854.839
Bij: dotatie	739.175	119.913
Af: onttrekking	-407.168	-884.733
<b>Voorziening herstructurering Binnenstad Oost (Vossenbergh) per balans</b>	<u>2.422.026</u>	<u>2.090.019</u>

De volgende projecten moeten nog gerealiseerd worden in het gebied Vossenbergh: blok 3, Den Dries, en de blokken 8, 12, 13 en 14. Voor deze projecten zijn de onrendabele toppen en verkoopopbrengsten herberekend. Van de gemeente heeft Woonpartners nog een bedrag tegoed voor de grond. In 2009 heeft Jansen de Jong aangegeven dat zij de blokken 8, 13 en 14 niet zal gaan realiseren. Woonpartners zal deze koopwoningen zelf gaan realiseren. Met de bouw van blok 8 (24 woningen) is inmiddels gestart.

Het verloop van de herstructurering Binnenstad 3e fase (Weverspoort) is als volgt:

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Saldo begin boekjaar	11.914.325	9.157.788
Bij: dotatie	1.500.000	2.756.537
Af: onttrekking	-400.381	0
<b>Voorziening herstructurering Binnenstad 3e fase (Weverspoort) per balans</b>	<u><u>13.013.944</u></u>	<u><u>11.914.325</u></u>

In 2009 heeft WijkOntwikkelingsMaatschappij Helmond Binnenstad B.V. (WOM) een groot aantal woningen in de Weverspoort gesloopt en voorbereidingen getroffen voor de nieuwbouw. In 2010 wordt gestart met de bouw van 12 woningen aan de Van den Dungenstraat. Deze woningen zouden aanvankelijk gesloopt worden, maar bij nader onderzoek bleek dit niet verantwoord. Waarschijnlijk zal de WOM ook de rest van de huurwoningen realiseren. Woonpartners is momenteel bezig om hierover afspraken te maken met de WOM. Omdat op dit moment geen duidelijkheid bestaat over de hoogte van de aanneemsommen is er nog geen herberekening van dit project gemaakt.

Het verloop van de onrendabele investering nieuwbouw is als volgt:

Saldo begin boekjaar	7.202.393	2.953.622
Verantwoord onder Materiële vaste activa in ontwikkeling 1/1	3.035.763	2.436.241
Bij: dotatie	2.416.449	4.848.293
Af: onttrekking	0	0
Verantwoord onder Materiële vaste activa in ontwikkeling 31/12	-4.561.136	-3.035.763
<b>Voorziening onrendabele investering nieuwbouw per balans</b>	<u><u>8.093.469</u></u>	<u><u>7.202.393</u></u>

De post onrendabele investeringen nieuwbouw is per 31 december gevormd voor de investeringen in de projecten Verhagenstraat (Beek en Donk), verbouwing Rivierenhof, Centrumplannen, Tamboerijnstraat, Binderseind/Heistraat en UWV gebouw.

## LANGLOPENDE SCHULDEN

### Leningen overheid en kredietinstellingen

Leningen overheid	23.390.741	24.491.910
Leningen kredietinstellingen	172.364.232	166.867.081
<b>Leningen overheid en kredietinstellingen per balans</b>	<u><u>195.754.973</u></u>	<u><u>191.358.991</u></u>

De post leningen overheid is als volgt samengesteld:

Lening overheid	23.390.741	24.491.910
Waarvan leningen met looptijd > 5 jaar	0	8.059.784
Waarvan leningen met looptijd tussen 1 en 5 jaar	23.390.741	16.432.126

Het verloop van de leningen overheid is als volgt:

Saldo begin boekjaar	24.491.910	27.546.914
Bij: opgenomen aflossingsverplichting vorig boekjaar	0	4.474.663
Af: aflossing	-535.046	-572.153
Af: extra aflossing/ correctie aflossing	0	-6.957.514
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-566.123	0
<b>Leningen overheid per balans</b>	<u><u>23.390.741</u></u>	<u><u>24.491.910</u></u>

De post leningen kredietinstellingen is als volgt samengesteld:

Lening kredietinstellingen	172.364.232	166.867.081
Waarvan leningen met looptijd > 5 jaar	143.550.064	129.406.220
Waarvan leningen met looptijd tussen 1 en 5 jaar	28.814.168	37.460.861

Het verloop van de leningen kredietinstellingen is als volgt:

Saldo begin boekjaar	166.867.081	154.067.081
Bij: opgenomen aflossingsverplichting vorig boekjaar	0	630.693
Bij: storting nieuwe leningen	19.000.000	30.000.000
Af: aflossing	-688.488	-630.693
Af: extra aflossing/ correctie aflossing	-12.206.527	-17.200.000
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-607.834	0
<b>Leningen kredietinstellingen per balans</b>	<u><u>172.364.232</u></u>	<u><u>166.867.081</u></u>

De fixe leningen worden aan het einde van de looptijd in één keer afgelost. Andere leningen worden lineair danwel volgens een annuïtair systeem afgelost.

Alle leningen zijn gegarandeerd door de gemeente Helmond, waarbij de directe overheidsrisico's werden overgedragen aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Enkele leningen zijn rechtstreeks via het WSW geborgd.

In 2009 is voor € 19.000.000 aan nieuwe leningen gestort. Dit betreft twee stortingen van een lening met drie stortingsdata, welke reeds in 2008 was afgesloten en één storting ook al in 2008 plaatsvond. Verder is er per saldo € 3.000.000 gestort op lopende roll over leningen.

In 2008 waren vier nieuwe leningen aangetrokken voor totaal € 30.000.000. Daarnaast was er een deel van een roll over lening gestort à € 5.500.000.

De gemiddelde gewogen rentevoet over 2009 is 4,40% (in 2008: 4,51%). Hierbij zijn de derivaten meegenomen.

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
<b>Waarborgsommen</b>	<b><u>2.966.973</u></b>	<b><u>2.894.415</u></b>
Waarborgsommen	2.179.805	2.148.795
Rente waarborgsommen	787.168	745.620
<b>Waarborgsommen per balans</b>	<b><u>2.966.973</u></b>	<b><u>2.894.415</u></b>

De hoogte van de waarborgsom bedraagt een maandhuur, afgerond op € 25,- naar boven (met een maximum van € 375). Over de waarborgsom van vóór 1993 en de waarborgsommen die overgenomen zijn van woningbouwvereniging De Hoop wordt een rente vergoed van 4% per jaar op basis van enkelvoudige interest. Over de waarborgsommen die ontvangen zijn na bovengenoemde data wordt een rente vergoed van 5% per jaar op basis van enkelvoudige interest.

Van de rente van waarborgsommen kan de volgende opstelling worden gegeven:

Beginsaldo	745.620	707.837
Reservering in het boekjaar	103.097	101.319
Subtotaal	<u>848.717</u>	<u>809.156</u>
Betaald gedurende het boekjaar	-61.549	-63.536
<b>Eindsaldo</b>	<b><u>787.168</u></b>	<b><u>745.620</u></b>

#### KORTLOPENDE SCHULDEN

<b>Schulden aan leveranciers</b>	<b><u>1.345.833</u></b>	<b><u>2.057.176</u></b>
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b><u>6.551.577</u></b>	<b><u>2.606.590</u></b>

De post belastingen en premies sociale verzekeringen is als volgt samengesteld:

Afdracht belastingen	6.415.724	2.455.304
Afdracht sociale lasten	0	0
Afdracht pensioenfondsen	117.157	124.136
Nettoloon	18.696	27.150
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen per balans</b>	<b><u>6.551.577</u></b>	<b><u>2.606.590</u></b>

Onder de post afdracht belastingen is een bedrag van € 4.374.000 opgenomen voor de te betalen vennootschapsbelasting als gevolg van integrale belastingplicht per 01-01-2008. Verder heeft Woonpartners per balansdatum een schuld bij de belastingdienst inzake omzetbelasting (€ 1.142.000)

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
<b>Overlopende passiva</b>	<b><u>9.358.318</u></b>	<b><u>7.496.087</u></b>
De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:		
Nog niet vervallen rente van geldleningen en derivaten	5.471.267	5.109.940
Aflossingen leningen volgend boekjaar	1.173.957	0
Ongerealiseerde winst verkopen	1.345.845	1.345.845
Vooruitontvangen huur	303.060	233.761
Opgebouwde vakantiedagen	182.499	169.002
Nog te betalen servicekosten	176.225	337.014
Diverse nog te betalen posten	705.465	300.525
<b>Overlopende passiva per balans</b>	<b><u>9.358.318</u></b>	<b><u>7.496.087</u></b>

Deze posten hebben allemaal een looptijd korter dan één jaar.

De ongerealiseerde winst verkopen heeft betrekking op de boeking van de deelneming van de WOM. De deelneming is gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde, dit is gelijk aan de verwachte winst. Deze winst is echter nog niet gerealiseerd en is daarom als transitorische post in de balans opgenomen. Gedurende de realisatie van deze winst door de WOM zal telkens een gedeelte ten gunste van het resultaat worden geboekt.

De afname van het saldo nog te betalen servicekosten 2009 wordt mede veroorzaakt doordat in 2008 de afrekening servicekosten nog niet helemaal afgewikkeld was.

## NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

### Treasury

Woonpartners heeft een aantal leningen via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgd. In totaal is dat per 31 december 2009 voor een bedrag van € 174.529.000. Voor elke lening die door het WSW geborgd wordt moet de corporatie een obligo aanhouden. Deze obligo's zijn pas opeisbaar als het risicovermogen van het WSW daalt tot 0,25% van het garantievolume. Woonpartners moet per 31-12-2009 een obligobedrag van € 5.468.117 aanhouden. Het tarief is door het WSW vastgesteld op 3,85% van de schuldrestant (exclusief variabele leningen en collegiale financiering).

In mei 2002 zijn voor de afdekking van het risico voor de renteconversies in het jaar 2004 twee swaps afgesloten. Eén van € 11 miljoen (waarde per 31-12-2009 is -/- € 1.964.726) met een looptijd van 21 maart 2004 tot en met 21 maart 2014 en één ter grootte van € 2,5 miljoen (waarde per 31-12-2009 is -/- € 377.882) voor de periode van 1 september 2004 tot en met 1 september 2014.

In februari 2004 zijn twee roll-over leningen afgesloten met een variabele hoofdsom. Deze worden voor een groot gedeelte gebruikt om bestaande leningen af te lossen. De variabele rente van deze leningen wordt gedeeltelijk afgedekt door de reeds lopende swaps. Daarnaast is een collar afgesloten van € 6.000.000 (waarde per 31-12-2009 is -/- € 73.278, namelijk € 34.458 voor de cap en -/- € 107.736 voor de floor) met een looptijd van 1 september 2004 tot en met 1 september 2014.

### Personeelskosten

De CAO Woondiensten geeft medewerkers die in dienst zijn bij de corporatie recht op een individueel budget van € 4.500 te besteden aan hun eigen loopbaanontwikkeling.

### Vennootschapsbelasting

Per 1 januari 2006 zijn woningcorporaties niet meer integraal vrijgesteld voor de vennootschapsbelasting.

In de vaststellingsovereenkomst die Woonpartners met de fiscus heeft afgesloten wordt geregeld welke activiteiten belast zijn en hoe deze gewaardeerd moeten worden.

Voor de jaren 2006 en 2007 is de aangifte ingediend.

Per 01-01-2008 zijn de activiteiten van de woningcorporaties integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Voor het jaar 2008 en 2009 is een schatting gemaakt van de te betalen vennootschapsbelasting. Deze schatting is in de jaarrekening verwerkt. Momenteel wordt nog overleg gevoerd met de fiscus over een aantal grote posten.

### Overige verplichtingen

Minnelijke regeling met betrekking tot onderlicensing. De advocaten zijn nog in overleg, er bestaat nog geen duidelijkheid over de hoogte van het bedrag.

### Bijdragen krachtwijken

Op 17 september 2007 sloten Aedes en de minister van Wonen Werk & Inkomen het Onderhandelaarsakkoord. Het Onderhandelaarsakkoord is door de leden van Aedes niet bekrachtigd, maar de leden hebben wel solidariteit uitgesproken met de investeringen in de 40 wijken. De corporaties hebben vanaf 17 september 2007 tot begin februari 2008 de tijd gehad om de vormgeving van hun bijdrage in de investeringen in de 40 wijken uit te werken. Over de vormgeving is geen overeenstemming bereikt met minister Vogelaar. In februari 2008 heeft minister Vogelaar besloten om de corporaties een heffing op te leggen van € 75 miljoen in 2008. Op 19 maart 2008 heeft minister Vogelaar de Tweede Kamer geïnformeerd over de heffingsgrondslag voor 2008. Corporaties met tenminste 10% van hun bezit in één of meerdere van de 40 wijken en corporaties die in één of meerdere van de 40 wijken tenminste 15% van de daar aanwezige corporatiewoningen in die wijk in eigendom hebben, komen in aanmerking voor kwijtschelding van de heffing. Woonpartners behoort niet tot deze corporaties.

Voor Woonpartners betekent dit, dat ze naar verwachting een jaarlijkse bijdrage van circa € 50,- per wooneenheid voor de jaren 2008 tot en met 2017 verschuldigd is.

Deze heffing wordt ten laste van de winst- en verliesrekening van de betreffende jaren gebracht. De heffing is wel meegenomen in de bedrijfsaandeelberekeningen.

### Verkopen onder Slimmer Verkopen

Tot en met 2009 zijn in deze formule 48 woningen verkocht (2008: 18 woningen; 2009: 30 woningen). Kenmerken van dit product zijn onder meer een korting op de marktwaarde en een aanbiedingsplicht door de koper aan Stichting Woonpartners bij wederverkoop van de woning. Hierbij wordt vervolgens een eventuele toename c.q. afname van de marktwaarde van de woning gedeeld op basis van vooraf overeengekomen verdeelsleutels.

### Pensioenverplichtingen

De dekingsgraad van het SPW bedraagt 106% en ligt dus boven het vereiste minimum van 105%.

### Fiscale eenheid

Voor de BTW en VPB is een fiscale eenheid gevormd. De fiscale eenheid omvat de volgende rechtspersonen:

- Stichting Woonpartners
- Woonpartners Holding B.V.
- Woonpartners Bijzondere Exploitaties B.V.
- Woonpartners Commercieel Vastgoed B.V.
- Woonpartners Parkeerexploitaties B.V.
- Woonpartners Vereniging van Eigenaars B.V.
- Woonpartners Commerciele Exploitaties B.V.
- Wijkontwikkelingsmaatschappij Helmond Binnenstad B.V.

Vennootschappen die behoren tot de fiscale eenheid zijn hoofdelijk aansprakelijk voor belastingschulden van de gehele fiscale eenheid.

**Aangegane verplichtingen**

Per 31 december 2009 zijn er voor een bedrag van € 1.336.000 aan nieuwbouwverplichtingen aangegaan.

**Uitbesteden afdeling onderhoud**

Het management van Woonpartners is voornemens om de uitbesteding van de uitvoerende onderhoudswerkzaamheden door de eigen onderhoudsdienst ter hand te nemen. In 2009 is dit besluit in overleg met de ondernemingsraad herzien. Duidelijkheid hierover moet nog volgen.

## TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>		
<b>Huren</b>	<b><u>37.904.892</u></b>	<b><u>37.090.916</u></b>

De post huren is als volgt samengesteld:

Te ontvangen nettohuur	38.181.176	37.493.869
Huurderving	-276.284	-402.953

<b>Huren per saldo</b>	<b><u>37.904.892</u></b>	<b><u>37.090.916</u></b>
------------------------	--------------------------	--------------------------

De netto huuropbrengsten stijgen met 1,8% (€ 687.000) ten opzichte van 2008. Deze toename is toe te wijzen aan:

- a. de huurverhoging per 1 juli 2009 met gemiddeld 2,5% (2008: 1,6%), dit omvat een bedrag van € 225.000;
- b. sloop en verkoop van woningen; voor 2009 houdt dit een verlaging van de huuropbrengsten in van € 78.000;
- c. oplevering van nieuwbouwprojecten in 2008 (Hamsterstraat (blok 2) en Spitsmuisstraat) levert in 2009 een extra huuropbrengst op van € 103.000;
- e. huurverhogingen als gevolg van geriefsverbeteringen;
- f. huurharmonisatie bij mutatie.

De huurderving bedraagt in 2009, 0,7% (2008: 1,1%) van de te ontvangen huur. Ten opzichte van 2008 is de huurderving zowel absoluut als mede procentueel afgenomen. Deze daling heeft te maken met het feit dat door de kredietcrisis de vraag naar huurwoningen weer groter is geworden.

<b>Vergoedingen</b>	<b><u>1.585.340</u></b>	<b><u>1.477.293</u></b>
---------------------	-------------------------	-------------------------

De post vergoedingen is als volgt samengesteld:

Overige zaken	13.564	22.089
Leveringen en diensten	1.415.775	1.272.609

Subtotaal	<u>1.429.339</u>	<u>1.294.698</u>
-----------	------------------	------------------

Vergoedingen glas -en rioolfonds	177.907	211.324
Af: Vergoedingsderving	-21.906	-28.729

<b>Vergoedingen per saldo</b>	<b><u>1.585.340</u></b>	<b><u>1.477.293</u></b>
-------------------------------	-------------------------	-------------------------

De vergoedingen bestaan uit de bijdragen van bewoners in de diverse servicefondsen. Het betreffen bijdragen voor onder andere stookkosten, verlichting achterompaden, gemeenschappelijk energieverbruik, schoonmaak en onderhoud gemeenschappelijke ruimten, ramen wassen, onderhoud groenvoorzieningen, verwarming gemeenschappelijke ruimten, water, warmtepomp en servicekaart. De exploitatie is kostendekkend, eventuele overschotten/tekorten worden met de huurders verrekend. Uitzonderingen op deze verrekening zijn het glas- en rioolfonds en de servicekaart. Eventuele voorschotten/tekorten hierop komen voor rekening van Woonpartners.

De vergoedingen inzake leveringen en diensten nemen in 2009 toe met € 143.000. Enerzijds is dit te verklaren doordat de vergoedingen zijn verhoogd met 1,2% gelijk aan de huurverhoging. Anderzijds zorgen de in 2008 opgeleverde nieuwbouwprojecten voor een extra stijging in 2009.

De vergoedingen voor het glas -en rioolfonds betreffen de bijdragen die de bewoners betalen voor het fonds dat voorziet in glasshades en rioolverstoppingen.

<b>Overheidsbijdragen</b>	<b><u>84.353</u></b>	<b><u>93.237</u></b>
---------------------------	----------------------	----------------------

De jaarlijkse bijdrages betreffen oude subsidieregelingen voor woningaanpassingen.

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>Verkoop onroerende goederen</b>	<b><u>1.873.873</u></b>	<b><u>2.692.413</u></b>

Voor de bepaling van de winst op verkoop van de bestaande woningen wordt uitgegaan van het verschil tussen de werkelijke verkoopprijs en de begrote verkoopopbrengst (indien de verkoop niet is begroot, wordt de gemiddelde bedrijfswaarde van de woning in mindering gebracht).

De totale opbrengst van de woningverkoop is ten opzichte van vorig jaar met 30% afgenomen. In 2009 zijn weliswaar meer woningen verkocht (30 verkopen tegenover 27 verkopen in 2008), maar de gemiddelde verkoopwinst ligt lager dan voorgaand jaar (2009: € 80.780 tegenover 2008: € 98.452). Dit laatste wordt veroorzaakt doordat in 2008 nog 9 woningen marktconform zijn verkocht (de overige 18 volgens de methode "Slimmer Kopen") terwijl in 2009 alle woningen zijn verkocht volgens de formule "Slimmer Kopen". Verder is met ingang van boekjaar 2009 de huurder van de verkopen ten laste van de verkopen onroerende goederen gebracht. Naast deze kostenpost worden ook nog de verkoopkosten ten laste van de verkochte goederen gebracht.

Tot slot zijn de verkopen uit de voorraad woningen (5 woningen blok 7 Vossenberghof en 1 woning Zangershof) hier verantwoord.

<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>	<b><u>730.515</u></b>	<b><u>674.735</u></b>
------------------------------------	-----------------------	-----------------------

De post overige bedrijfsopbrengsten is als volgt samengesteld:

Steunpuntbijdragen	23.871	0
Vergoeding huurovereenkomsten	11.490	12.236
Leges woonvergunning	9.860	10.251
Doorberekende salariskosten	359.776	239.957
Overige	325.518	412.291

<b>Overige bedrijfsopbrengsten per saldo</b>	<b><u>730.515</u></b>	<b><u>674.735</u></b>
--	-----------------------	-----------------------

De overige bedrijfsopbrengsten zijn per saldo € 56.000 hoger dan in 2008. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt aan de ene kant een stijging van de doorberekende salariskosten (+/- € 120.000). Anderzijds waren de overige opbrengsten in 2008 hoger door een schadeuitkering (€ 119.000).

Het bedrag van doorberekende salariskosten voor 2009 laat een toename zien (€ 120.000).

Deze stijging is onder andere te verklaren door:

- Extra doorbelasting naar de WijkOntwikkelingsMaatschappij (€ 13.455 in 2008 versus € 40.005 in 2009). In 2009 zijn de uren van twee woonadviseurs extra doorbelast, zij houden zich bezig met de sloop en ontruiming in het herstructureringsgebied;
- In 2008 is begonnen met het registreren van de uren voor werkzaamheden inzake de dochterondernemingen. Vanaf 2009 is dit pas echt goed gaan lopen qua registratie. Dit levert in 2009 € 71.000 meer opbrengsten op;
- In 2009 is voor € 26.000 meer subsidie ontvangen van de gemeente Helmond voor de buurtbeheerders dan in 2008.

In de post overig zijn onder andere opgenomen: schade-uitkering (€ 17.000), afrekening servicekaart voor de jaren 2004 t/m 2008 (€ 238.274) en afrekening diverse projecten 2009 (€ 31.000).

## BEDRIJFSLASTEN

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>Afschrijvingen op materiële vaste activa</b>	<b><u>590.252</u></b>	<b><u>581.883</u></b>

De post afschrijvingen op materiële vaste activa is als volgt samengesteld:

Activa ten dienste van werkapparaat	590.252	581.883
-------------------------------------	---------	---------

<b>Afschrijvingen op materiële vaste activa per saldo</b>	<b><u>590.252</u></b>	<b><u>581.883</u></b>
---	-----------------------	-----------------------

Over de materiële vaste activa in exploitatie worden bij het toepassen van waardering tegen actuele waarde geen afschrijvingen berekend.

<b>Waardeveranderingen vaste activa</b>	<b><u>6.081.756</u></b>	<b><u>9.916.611</u></b>
---	-------------------------	-------------------------

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegeven juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering (sloop) aan te gaan. Ook de dotatie en vrijval aan voorzieningen voor bestaande (nog niet opgeleverde) projecten zijn hier verwerkt (materiële vaste activa in ontwikkeling).

## Erfpacht

Betreft verschuldigde canons aan de Gemeente Helmond	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.911</u></b>
--	-----------------	---------------------

Alle percelen waarop erfpacht is gevestigd zijn in de loop van 2008 overgedragen aan de WijkOntwikkelingsMaatschappij Binnenstad Helmond B.V.

<b>Lonen en salarissen</b>	<b><u>5.137.634</u></b>	<b><u>4.788.577</u></b>
----------------------------	-------------------------	-------------------------

De post lonen en salarissen is als volgt samengesteld:

Brutosalarissen (inclusief ziekengeld)	4.109.125	3.735.833
Tijdelijk personeel	1.028.509	1.052.744

<b>Lonen en salarissen per saldo</b>	<b><u>5.137.634</u></b>	<b><u>4.788.577</u></b>
--------------------------------------	-------------------------	-------------------------

De post bruto salarissen is in 2009 gestegen met € 373.000 ten opzichte van 2008.

Deze stijging is als volgt te verklaren:

- De medewerkers die nog niet het maximum van de salarisschaal bereikt hadden, hebben per 01-01-2009 een periodieke salarisverhoging ontvangen van gemiddeld 2%;
- De salarisschalen zijn als gevolg van de CAO wijzigingen per 01-10-2009 aangepast met 1,5%;
- Daarnaast is, als resultaat van de CAO wijzigingen, in november een eenmalige uitkering verstrekt van 1,25% van het jaarsalaris;
- Het gemiddeld aantal medewerkers is in 2009 toegenomen met 9,3 (van 81,1 naar 90,4);

Op grond van artikel 2:383 lid 1 BW2 is de toelichting op de bezoldiging van de bestuurder achterwege gelaten.

De kosten voor tijdelijk personeel zijn in 2009 met € 24.000 afgenomen.

De afname wordt veroorzaakt door een verschuiving van de zwangerschapsuitkeringen van brutosalarissen naar tijdelijk personeel. Zonder deze verschuiving zouden de kosten voor tijdelijk personeel in 2009 met € 21.000 zijn toegenomen.

De kosten kunnen worden onderverdeeld in de volgende soorten tijdelijk personeel:

- Vervanging van medewerkers bij ziekte (€ 146.000) en zwangerschapsverlof (€ 130.000). In 2009 is het bedrag dat ontvangen is aan zwangerschapsuitkeringen (€ 45.000) in mindering gebracht op de kosten voor de inhuur van vervangend personeel;
- Tijdelijke invulling van vacatures. Een aantal openstaande functies is in 2009 bekleed door medewerkers die zijn verworven via bureau's (€ 425.000). Uiteindelijk is in sommige gevallen, met deze mensen overgegaan tot definitieve invulling van de vacatures;
- Extra capaciteit in verband met project servicekosten. In 2008 is besloten de afdeling servicekosten verder te optimaliseren, hiervoor zijn externe krachten aangetrokken. In 2009 bedroegen de kosten hiervoor € 190.000;
- Gedurende 2009 is extra capaciteit gewenst (€ 138.000) op de afdelingen onderhoud, vastgoedbeheer en planning & control in verband met diverse werkzaamheden en tijdelijke projecten.

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>Sociale lasten</b>	<u>535.781</u>	<u>489.454</u>

De toename van de sociale lasten ten opzichte van 2008 is een direct gevolg van de stijging van de bruto salariskosten.

<b>Pensioenlasten</b>	<u>832.775</u>	<u>701.257</u>
-----------------------	----------------	----------------

De stijging van de pensioenlasten in 2009 komt voornamelijk doordat de bruto salarissen zijn toegenomen. Hierdoor komen de pensioenlasten circa € 70.000 hoger uit. Daarnaast is, als gevolg van de kredietcrisis, de pensioenpremie in 2009 met 2% verhoogd. Bij de CAO-onderhandelingen is beloven dat deze verhoging in 2009 in zijn geheel ten laste van de werkgever kwam. Het werkgeversaandeel in de pensioenpremie in 2009 steeg dus van 19,98% (in 2008) naar 21,98%, waardoor de pensioenlasten circa € 60.000 hoger uitkwamen.

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>Lasten onderhoud</b>	<b><u>9.758.634</u></b>	<b><u>7.670.154</u></b>

De post lasten onderhoud is als volgt samengesteld:

Onderhoudslasten	9.960.394	8.142.342
Af: Onderhoudslasten werkapparaat	-201.760	-472.188

<b>Lasten onderhoud per saldo</b>	<b><u>9.758.634</u></b>	<b><u>7.670.154</u></b>
-----------------------------------	-------------------------	-------------------------

De lasten onderhoud nemen toe met € 2.088.000 ten opzichte van 2008. Elk jaar voert Woonpartners aan diverse complexen onderhoud uit. Er worden verschillende projecten aangepakt. De extra kosten in 2009 zijn voornamelijk te verklaren door het planmatig onderhoud dat is uitgevoerd in de complexen 622, 330 en 317 (renovatiewerkzaamheden), 331 (schilderwerk) en de complexen 368 en 609 (dakbedekking).

De afboeking van onderhoudslasten werkapparaat heeft betrekking op de uren van de eigen onderhoudsdienst. Deze worden in de subadministratie van technisch onderhoud verwerkt als onderhoudskosten. De kosten van deze mensen worden ook onder de salariskosten verantwoord. Om een dubbeltelling te voorkomen, wordt deze correctie uitgevoerd. Gedurende 2009 is een aantal medewerkers intern naar een andere functie gegaan. Dit in verband met het plan om de onderhoudsdienst in de toekomst geheel op te heffen.

De lasten voor onderhoud zijn als volgt te verdelen:

Klachtenonderhoud	1.018.305	883.151
Mutatieonderhoud	1.560.491	1.573.341
Planmatig onderhoud	<u>7.179.838</u>	<u>5.213.662</u>
	<u>9.758.634</u>	<u>7.670.154</u>

Onder klachtenonderhoud verstaan we het dagelijks onderhoud aan woningen, nadat een huurder een reparatieverzoek heeft ingediend.

Woonpartners verstaat onder mutatieonderhoud het dagelijks onderhoud aan een leeggekomen woning, om deze weer in goede staat te kunnen verhuren aan een nieuwe huurder.

Planmatig onderhoud heeft betrekking op alle onderhouds- en verbeteringsprojecten die planmatig of projectmatig worden voorbereid en uitgevoerd.

<b>Overige bedrijfslasten</b>	<b><u>8.348.424</u></b>	<b><u>8.102.550</u></b>
-------------------------------	-------------------------	-------------------------

De post overige bedrijfslasten is als volgt samengesteld:

Overige kostensoorten:

- Overige personeelskosten	431.953	425.983
- Huisvestingskosten	258.321	226.166
- Bestuurskosten	54.174	56.990
- Algemene kosten	1.894.650	1.979.748

Zakelijke bedrijfslasten:

- Belastingen	1.375.576	1.345.781
- Verzekeringen	180.013	163.896
- Contributie landelijke federatie	73.813	66.012

Overige exploitatiekosten:

- Heffing Centraal Fonds (Projectsteunheffing)	378.660	384.014
- Directe kosten leveringen en diensten / ov exploitaties	1.500.587	1.586.688
- Leefbaarheid	1.240.262	904.739
- Afrekening energie wegens verhuizing	30.371	46.478
- Dotatie vereniging van eigenaren	313.350	394.265

Dotatie/vrijval overige voorzieningen:

- Voorziening dubieuze debiteuren	200.843	171.174
<u>Overige lasten</u>	<u>415.851</u>	<u>350.616</u>

<b>Overige bedrijfslasten per saldo</b>	<b><u>8.348.424</u></b>	<b><u>8.102.550</u></b>
---	-------------------------	-------------------------

De bestuurskosten bestaan voor het grootste gedeelte uit honorering en vergoedingen inzake de Raad van Toezicht en vindt plaats op basis van de richtlijn van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties en is vastgelegd in het reglement. De bruto honorering voor de 5 leden bedraagt € 42.500; aan overige kosten (contributie, workshops e.d.) is € 11.600 besteed.

De **totale bedrijfslasten** stijgen in 2009 met € 246.000. De belangrijkste oorzaken hiervan worden hieronder per post toegelicht.

#### » Overige kostensoorten

De overige personeelkosten laten een stijging ten opzichte van 2008 zien van € 6.000. De toename wordt veroorzaakt door de kosten voor het medewerkerstevredenheidsonderzoek (€ 40.000). Andere oorzaken zijn de toegenomen kosten voor de beoordelingssystematiek (€ 33.000 in 2009 versus € 12.000 in 2008) en de toename van de onbelaste vergoedingen met € 20.000. Dit heeft te maken met de verschuiving van een aantal onbelaste vergoedingen (waaronder gratificaties) van brutosalariissen naar de overige personeelskosten. In 2008 is hier in totaal € 64.000 aan uitgegeven. Daarnaast zijn de kosten voor arbodienst met € 15.000 toegenomen ten opzichte van 2008.

De kostenstijging wordt gecompenseerd, doordat er minder kosten zijn gemaakt voor opleiding (€ 147.000 in 2009 versus € 186.000 in 2008), jubilea en afscheid (€ 5.000 in 2009 en € 22.000 in 2008), voor diverse bijdrages personeel (€ 5.000 in 2009 ten opzichte van € 14.000 in 2008) en voor werving & selectie (€ 25.000 in 2009 versus € 47.500 in 2008).

De toename van de huisvestingskosten wordt voornamelijk veroorzaakt door extra kosten voor het onderhoud van het kantoorgebouw (€ 20.000)

De bestuurskosten komen € 3.000 lager uit dan in 2008. In 2009 zijn de vergoedingen met € 9.000 gestegen, daarentegen zijn de overige kosten sterk gedaald t.o.v. 2008 (-/- € 12.000).

De algemene kosten dalen in 2009 met € 85.000 ten opzichte van 2008.

Deze afname in de kosten wordt veroorzaakt door verschillende posten. De grootste afwijkingen ten opzichte van 2008 zullen we hieronder toelichten.

- In het ondernemingsplan is vastgelegd dat voor alle wijken van Woonpartners een *wijkvisie* dient te worden opgestart. In 2008 is hiermee begonnen in de wijk Helmond-Oost en zijn er voor het eerst kosten gemaakt (€ 106.000). De ontwikkeling van de wijkvisie Helmond-Noord heeft in 2009 € 55.000 gekost.

- In 2009 zijn de kosten voor *externe ondersteuning* lager dan in 2008 (-/- € 164.000). Naar aanleiding van de activiteiten in het ondernemingsplan zijn er in 2009 extra kosten gemaakt voor o.a. Strategisch Voorraadbeheer (€ 104.000 in 2009 versus € 7.500 in 2008), het KWH label (€ 49.000 versus € 33.000 in 2008) en extra ondersteuning voor diverse projecten (+/+ € 35.000). Daarentegen zijn er in 2009 geen kosten meer gemaakt voor fiscaal advies actuele waarde, de optimalisatie van dagelijks onderhoud en het opstellen van de nieuwe beoordelingssystematiek. De kosten voor optimalisering verwervingsbeleid zijn sterk gedaald in 2009 (€ 21.000 in 2009 versus € 99.000 in 2008). De externe ondersteuning tbv de reguliere activiteiten zijn € 56.000 lager dan in 2008. Dit is met name te danken aan een daling van de externe ondersteuning I&A (€ 55.000 in 2009 versus € 134.000 in 2008).

- De kosten voor de ontwikkeling van het *woonruimteverdelingssysteem* zijn tot en met 2006 geactiveerd. In 2007 zijn de kosten voor de exploitatie en beheer verantwoord onder de algemene kosten voor een bedrag van € 120.000. In 2008 heeft een afboeking plaatsgevonden van € 52.000 inzake een verschil in afrekening over de voorgaande jaren (2006 t/m 2008). In 2009 zijn de kosten verder gedaald tot € 13.000. Dit omdat er € 94.000 aan kosten uit 2009 als investering is aangemerkt.

- In 2009 zijn voor het eerst kosten gemaakt voor *productontwikkeling* (€ 34.000) en de *huurdersbelangenvereniging* (€ 23.000). De kosten voor *organisatieontwikkeling* zijn toegenomen van € 40.000 in 2008 naar € 107.000 in 2009.

- De kosten voor *technische ondersteuning* zijn in 2009 hoger dan in 2008 (+/+ € 53.000). Gedurende 2008 zijn extra kosten gemaakt voor het ontwikkelen van het duurzaamheidsplan (€ +/+ 16.000), technische expertise (+/+ € 21.000) en overige kosten (+/+ € 15.000).

- Overige posten, zoals bankkosten, portkosten, telefoonkosten, incassokosten, kantinekosten, drukwerk/kantoorbenodigdheden, exploitatie auto's, automatiseringskosten, verhuurkosten en communicatie & PR zorgen per saldo gezamenlijk voor een stijging van de kosten in 2009 (+/+ € 53.000).

#### » Zakelijke bedrijfslasten

In 2008 waren de lasten voor belastingen lager dan in 2009. In 2009 zijn de WOZ-waardes hoger dan in 2008 en is er meer betaald aan waterschapsomslag.

De totale premie van de verzekering is in 2009 gestegen als gevolg van de aanmelding van diverse nieuw aangekochte panden, waaronder strategische aankopen. Deze aanvullingen hebben tot een tweetal naverrekeningen geleid, voor een totaalbedrag van € 12.421 in 2009.

#### » Overige exploitatiekosten

Vanaf 2008 draagt Woonpartners een bijdrage af aan het Centraal Fonds voor Volkshuisvesting (CFV) inzake projectsteun. Voormalig minister Vogelaar (Wonen, Wijken en Integratie) heeft het CFV gevraagd de bijzondere projectsteun ten behoeve van de 40 wijken uit te voeren. Een corporatie kan het CFV benaderen met een verzoek om projectsteun ten behoeve van de wijkenaanpak. Uitgangspunt is dat voor de corporaties in de wijken in 2008 € 75 miljoen euro aan extra financiële ruimte beschikbaar is voor activiteiten uit het wijkactieplan. Het bedrag dat Woonpartners afdraagt, is gebaseerd op het door het CFV vastgestelde tarief van € 26,50 per verhuureenheid en een opslag van € 0,18 per € 1.000 totale WOZ waarde van het bezit van Woonpartners.

Het verschil tussen 2008 en 2009 is te verklaren door het feit dat in 2008 extra kosten zijn gemaakt die betrekking hebben op het schoonmaken van gemeenschappelijke ruimtes (€ 42.000) en waren er hogere variabele kosten voor CV's (€ 51.000). De bijdrages van de bewoners zijn verwerkt onder de vergoedingen.

De kosten van leefbaarheid stijgen in 2009 met € 335.000 ten opzichte van 2008. Deze stijging is conform afspraken, zoals die zijn gemaakt in het ondernemingsplan "Met het oog op de toekomst van onze wijken" 2008-2012". Daarnaast zijn in 2009 bij twee complexen zonnecreëns aangebracht voor een totaalbedrag van € 195.000.

De dotatie aan de vereniging van eigenaren is afgenomen ten opzichte van 2008. In 2009 is de administratie van diverse VVE's overgedragen naar externe bureau's. Alleen de VVE's waar Woonpartners direct of indirect 100% eigenaar is zijn nog onder beheer bij de stichting. Hiervoor wordt echter geen aparte administratie meer gevoerd, maar worden de kosten en opbrengsten meegenomen in de exploitatie van de stichting. Dit betreft 3 VVE's waarvoor vanaf 2009 dus ook geen dotatie meer wordt gedaan (in 2008 werd hieraan € 95.000 gedoteerd).

» **Dotatie/vrijval overige voorzieningen**

De dotatie aan de voorziening dubieuze debiteuren is gebaseerd op een inschatting van de openstaande vorderingen waarvan de betalingstermijn overschreden is en ontvangst onzeker.

» **Overige lasten**

De overige lasten bestaan voornamelijk uit verhuisvergoedingen, vertreknota's, huurgewinning en vertreknota's.

**Honorarium accountant**

De honoraria van de accountant over het boekjaar zijn als volgt:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
1. Onderzoek van de jaarrekening	38.140	44.076
2. Andere controleopdrachten	6.485	2.975
3. Andere niet-controlediensten	<u>10.948</u>	<u>26.846</u>
	<u><b>55.573</b></u>	<u><b>73.897</b></u>

Bovenstaand overzicht is toegevoegd om enerzijds te voldoen aan de letterlijke tekst van artikel 2:382a BW en anderzijds om informatie te verstrekken die de belangenhebbenden bij de jaarrekening kunnen gebruiken om zich een beeld te vormen van het totale pakket aan dienstverlening door de accountantsorganisatie en het daaraan verbonden werk.

Punt 1. Onderzoek van de jaarrekening betreft de reguliere controlewerkzaamheden van het jaarwerk.

Punt 2. Andere controleopdrachten hebben in 2009 betrekking op de controle van naverrekeningen van loonsommen en een bespreking inzake de WijkOntwikkelingsMaatschappij.

Punt 3. Andere niet-controlediensten heeft betrekking op het model dat Deloitte voor Woonpartners heeft ontwikkeld om de jaarrekening op een makkelijker en efficiëntere wijze op te kunnen stellen. In 2009 is deze nog éénmaal geactualiseerd. Vanaf 2010 verwachten we daar geen kosten meer voor.

**Rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

**336.716**      **415.400**

De post rentebaten is als volgt samengesteld:

Rente banken, leningen u/g en overige	47.259	127.013
Rente BWS subsidies	51.078	61.680
Rente op overige vorderingen	238.379	226.707

**Rentebaten en soortgelijke opbrengsten per saldo**

**336.716**      **415.400**

De totale rentebaten zijn in 2009 € 79.000 lager dan in 2008.

De rente banken, leningen en u/g en overige betrof in 2008 een hogere baat. Dit had te maken met de rente over het saldo van de lopende rekening. Hierop is gedurende 2008 meer rente ontvangen door een groter liquiditeitsoverschot dan in 2009.

De afname in de rente BWS subsidies, zoals die in de balans reeds is toegelicht, wordt verklaard door afname van de vordering BWS.

Rente op overige vorderingen heeft te maken met onderstaande zaken:

- Woonpartners heeft samen met projectontwikkelaars strategische grondaankopen gedaan. In de gesloten overeenkomst staat vermeld dat iedere partij de helft van de rentelasten zal dragen, welke Woonpartners in eerste instantie heeft voldaan. In de jaarrekening 2008 is de rente voor de jaren 2006, 2007 en 2008 gepresenteerd (€ 263.392). In 2009 heeft deze doorbelasting alleen betrekking op het verslagjaar (€ 94.894);
- In 2009 worden rentekosten doorbelast aan Woonpartners Holding B.V.. Deze rentelasten hebben betrekking op een geldleningsovereenkomst met Woonpartners Holding B.V.. Conform artikel 4 van deze overeenkomst wordt over het gemiddelde bedrag van de opgenomen lening (€ 3.500.000) een variabele rente berekend. Deze is afhankelijk van de winst van Woonpartners Holding B.V., in het geval van verlies, wat in voorgaande jaren het geval was, wordt er geen rente doorberekend. Het voor 2009 gehanteerde rentepercentage van 2,81% bestaat uit euribor per 1-7-2009 (1,31%) en een opslag van 1,5% (geldende bij een nettowinst vanaf € 150.000). De opbrengst voor Woonpartners komt daarmee op € 98.350;
- Tevens is er rente doorbelast aan de WijkOntwikkelingsMaatschappij, conform de afgesloten leningovereenkomst. In 2009 heeft deze doorbelasting plaatsgevonden voor de jaren 2008 en 2009 voor een totaalbedrag van € 37.352.

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b><u>8.876.926</u></b>	<b><u>9.072.916</u></b>
De post rentelasten is als volgt samengesteld:		
Rente leningen overheid	1.289.411	3.449.749
Rente leningen onder overheidsgarantie	6.909.538	5.349.314
Disagio lening	12.765	7.245
Rente derivaten	562.115	138.561
Rente rekening courant krediet	0	26.728
Rente waarborgsommen	103.097	101.319
<b>Rentelasten en soortgelijke kosten per saldo</b>	<b><u>8.876.926</u></b>	<b><u>9.072.916</u></b>

Eenzijds zijn de rentelasten toegenomen ten opzichte van 2008 als gevolg van stijging van de rentekosten op de derivaten en het aantrekken van nieuwe leningen (onder overheidsgarantie) voor € 19.000.000. Daarnaast is de rentelast gedaald doordat er diverse leningen (bij de overheid) zijn afgelost.

Het disagio heeft betrekking op nieuw aangetrokken leningen. Gedurende 2008 is voor in totaal € 30.000.000 aan nieuwe leningen aangetrokken. In 2009 is hier € 19.000.000 bijgekomen, hierover is disagio afgedragen. De vergoedingsfactor is vastgesteld op 0,000069. Dit betekent dat per 1 miljoen borging € 69 euro per kwartaal aan vergoeding moet worden afgedragen. Deze vergoeding wordt berekend over het actuele schuldrestant op dat moment.

In 2004 heeft Woonpartners een derivaat aangekocht voor afdekking van een renterisico tot 1 september 2014. In 2009 is de rentelast met ruim € 423.000 gedaald. De wijzigingen in de rente van het afgelopen jaar hebben een zeer negatieve invloed op de totale rentelasten van de derivaten gehad. We ontvangen namelijk korte rente waarvan het rentepercentage voor de 3-maands euribor gedaald is van 2,892% op 31-12-2008 naar 0,700% op 31-12-2009 en de 6-maands euribor daalde van 2,971% op 31-12-2008 naar 0,993% op 31-12-2009. De te betalen rente is een vast percentage, waardoor we per saldo dus flink meer aan kosten zijn gaan betalen in 2009.

Voor wat betreft de rente voor het rekening courant kan worden vermeld dat deze faciliteit in de loop van 2008 is opgeheven.

<b>Belastingen</b>	<b><u>2.523.082</u></b>	<b><u>2.330.097</u></b>
De post belastingen is als volgt samengesteld:		
Belastingen volgens de winst en verlies rekening	2.943.761	2.330.097
Dotatie voorziening voor latente belastingen	-420.679	0
<b>Belastingen</b>	<b><u>2.523.082</u></b>	<b><u>2.330.097</u></b>

Dit betreft de acute belastingschuld in verband met de nog te betalen vennootschapsbelasting over het jaar 2009 en de dotatie aan de voorziening latente belastingen.

<b>Resultaat deelnemingen</b>	<b><u>-679.297</u></b>	<b><u>-742.897</u></b>
<b>Mutatie actuele waarde materiële vaste activa</b>	<b><u>25.114.317</u></b>	<b><u>-22.331.165</u></b>

Voor de toelichting van deze post wordt verwezen naar pagina 12 "mutatie overzicht bedrijfswaarde".

## KASSTROOMOVERZICHT per 31-12-2009

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b><u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u></b>		
Bedrijfsresultaat voor belastingen	10.893.717	9.776.197
Aanpassingen voor:		
- Afschrijvingen	590.252	581.883
- Waardeverandering materiële vaste activa	3.324.237	1.929.436
- Gerealiseerde winst	0	-70.834
- Overige	0	-7.406
Verandering in werkkapitaal		
- Mutatie voorraden	1.433.505	-1.344.791
- Mutatie vorderingen	-1.261.903	-5.562.990
- Mutatie latente belastingen	0	0
- Mutatie kortlopende schulden	5.095.875	-5.255.230
- Mutaties voorzieningen	2.322.702	6.840.010
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		
Ontvangen rente	336.716	415.400
Resultaat deelnemingen	-679.297	-742.897
Betaalde rente	-8.876.926	-9.072.916
Af te dragen Vennootschapsbelasting	-2.523.082	-2.330.097
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten (I)</b>	<b>10.655.796</b>	<b>-4.844.235</b>
<b><u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u></b>		
Investerings in materiële vaste activa	-14.714.525	-6.214.673
Desinvesterings in materiële vaste activa	1.676.029	2.118.938
Mutatie financiële vaste activa	425.823	-1.797.736
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten (II)</b>	<b>-12.612.673</b>	<b>-5.893.471</b>
<b><u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u></b>		
Ontvangsten uit langlopende schulden	19.000.000	30.000.000
Aflossingen langlopende schulden	-14.604.018	-20.255.004
Mutatie waarborgsommen	72.558	68.470
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten (III)</b>	<b>4.468.540</b>	<b>9.813.466</b>
<b>Mutatie liquide middelen (I+II+III)</b>	<b>2.511.663</b>	<b>-924.240</b>
Beginstand liquide middelen	554.201	1.478.463
Mutatie liquide middelen	2.511.663	-924.240
Afronding	-6	-22
<b>Eindstand liquide middelen</b>	<b>3.065.858</b>	<b>554.201</b>

**GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2009 (voor resultaatbestemming)**

<b><u>A C T I V A</u></b>	<b><u>31.12.2009</u></b>	<b><u>31.12.2008</u></b>
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende zaken in exploitatie	283.005.838	258.598.065
Onroerende zaken in ontwikkeling	18.712.676	7.553.949
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.693.810	3.864.095
	<b>305.412.324</b>	<b>270.016.109</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Te vorderen BWS subsidies	723.527	974.258
Deelneming	19.500	19.500
Actieve belastinglatentie	8.071.995	7.651.316
Overige	515.540	432.014
	<b>9.330.562</b>	<b>9.077.088</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Voorraden</b>	<b>167.859</b>	<b>219.723</b>
<b>Voorraad woningen</b>	<b>299.087</b>	<b>1.680.728</b>
<b>Onderhanden projecten</b>	<b>8.752.670</b>	<b>9.325.014</b>
<b>Vorderingen</b>		
Debiteuren	567.986	571.039
Gemeenten	87.973	87.973
Verbonden maatschappijen	0	118.028
Overige vorderingen	922.266	993.998
Overlopende activa	344.722	498.945
	<b>1.922.947</b>	<b>2.269.983</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>3.990.980</b>	<b>1.231.029</b>
<b>T O T A A L A C T I V A</b>	<b><u>329.876.429</u></b>	<b><u>293.819.674</u></b>

<b><u>P A S S I V A</u></b>	<b><u>31.12.2009</u></b>	<b><u>31.12.2008</u></b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Aandelenkapitaal	900	900
Agioreserve derden	1.820.245	1.820.245
Overige reserves	62.559.685	88.531.960
Onverdeeld resultaat boekjaar	24.265.445	-24.285.478
Aandeel derden	-77.579	-1.686.797
	<b>88.568.696</b>	<b>64.380.830</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Voorziening onrendabele investering nieuwbouw	23.529.439	21.206.737
Voorziening onderhoud VVE's	491.830	424.037
	<b>24.021.269</b>	<b>21.630.774</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Leningen overheid en kredietinstellingen	195.754.973	191.358.991
Waarborgsommen	2.968.885	2.896.045
	<b>198.723.858</b>	<b>194.255.036</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan leveranciers	1.515.860	2.136.099
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.101.844	975.394
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.551.577	2.615.654
Overlopende passiva	9.393.325	7.825.887
	<b>18.562.606</b>	<b>13.553.034</b>
 <b>T O T A A L P A S S I V A</b>	 <b><u><u>329.876.429</u></u></b>	 <b><u><u>293.819.674</u></u></b>

**GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING 2009**

	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>		
Huren	38.445.478	37.313.372
Vergoedingen	1.585.340	1.477.293
Overheidsbijdragen	84.353	93.237
Verkoop onroerende goederen	1.873.873	2.692.413
Wijzigingen in voorraden gereed product en onderhanden projecten	979.228	1.121.858
Overige bedrijfsopbrengsten	705.142	725.528
	<b>43.673.414</b>	<b>43.423.701</b>
<b>BEDRIJFSLASTEN</b>		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	594.086	584.678
Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa	7.555.749	10.241.272
Erfpacht	0	1.911
Lonen en salarissen	5.238.854	4.874.929
Sociale lasten	540.571	493.554
Pensioenlasten	848.613	714.456
Lasten onderhoud	9.767.891	7.675.350
Overige bedrijfslasten	9.486.219	8.995.446
	<b>34.031.983</b>	<b>33.581.596</b>
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b><u>9.641.431</u></b>	<b><u>9.842.105</u></b>
<b>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</b>		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	392.057	415.599
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.839.664	-9.296.861
<b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN</b>	<b><u>1.193.824</u></b>	<b><u>960.843</u></b>
Belastingen	-2.523.082	-2.330.097
Resultaat deelnemingen	0	0
<b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN</b>	<b><u>-1.329.258</u></b>	<b><u>-1.369.254</u></b>
Mutatie actuele waarde materiële vaste activa	25.594.703	-22.916.224
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN NA MUTATIE ACTUELE WAARDE MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b><u>24.265.445</u></b>	<b><u>-24.285.478</u></b>

## WAARDERINGSGRONDSLAGEN

### ALGEMEEN

De activiteiten van Stichting Woonpartners en haar groepsmaatschappijen, allen statutair gevestigd te Helmond, bestaan voornamelijk uit het verhuren van woonruimte.

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen uit het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven, behalve uitzonderingen van specifieke aard. Artikel 645 van de Richtlijnen voor Jaarrekeningen wordt gevolgd. Onze verslaggeving is gebaseerd op deze voorschriften.

#### Stelselwijziging onderhanden projecten

Als gevolg van wijzigingen in RJ 221 Onderhanden projecten is de presentatie van de onderhanden projecten aangepast, zoals nader omschreven in de grondslagen voor de waardering van onderhanden projecten. Onderhanden projecten worden vanaf boekjaar 2009 gepresenteerd als een afzonderlijke post in de balans. Deze stelselwijziging heeft geen invloed op vermogen en resultaat. De vergelijkende cijfers zijn eveneens aangepast.

### BALANSWAARDERING

#### **ACTIVA**

##### **Materiële vaste activa**

Onder de materiële vaste activa zijn opgenomen:

- De onroerende zaken in exploitatie;
- De onroerende zaken in ontwikkeling;
- De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie.

##### » **Onroerende en roerende zaken in exploitatie**

De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de actuele waarde gebaseerd op de bedrijfswaarde. Deze wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

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

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op het strategisch voorraadbeheer en bestrijken de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente evenals genormeerde lastenniveaus.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Huurprijsstijging 1e jaar	1,20%	2,50%
Huurprijsstijging 2e en volgende jaren	2,25%	2,25%
Huurharmonisatie	Indien mogelijk	Indien mogelijk
Huurderving	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet	6,00%	6,00%
Norm algemeen beheer	€ 1.277	€ 1.364
Norm leefbaarheid	€ 98	€ 148
Norm investeringsfonds	€ 50	€ 50
Indexatie algemene kosten	1,00% (1e jr) 2,25% (2e jr e.v.)	2,50% (1e jr) 2,25% (2e jr)
Norm dagelijks onderhoud	€ 296	€ 283
Planmatig onderhoud	Meerjarenplan	Meerjarenplan
Indexatie onderhoudskosten	2,00% (1e jr) 3,25% (2e jr e.v.)	3,50% (1e jr) 3,25% (2e jr)

Levensduurverlenging vindt plaats in het geval een technische ingreep leidt tot een verlenging van de levensduur met tenminste 5 jaar. Ook planmatig onderhoud dat 5 jaar voor het einde van de economische levensduur van 50 jaar meer dan 5 jaar levensduurverlenging geeft, valt onder levensduurverlenging.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden zonnig taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd. Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geoormerkte verkopen. De verkopen zijn berekend uitgaande van het Slimmer kopen concept, hetgeen inhoudt dat een korting van maximaal 25% op de verkoopprijs wordt toegepast.

De restwaarde wordt bepaald op basis van de historische kostprijs.

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

##### » **Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling**

De onroerende en roerende zaken in ontwikkeling betreffen niet in exploitatie genomen (on)roerende zaken en zijn opgenomen tegen nominale waarde van de reeds betaalde kosten. Hierop wordt een eventuele voorziening c.q. onrendabele top in mindering gebracht. De onrendabele top wordt verantwoord op het moment dat het definitieve ontwerp van het betreffende project door het bestuur is vastgesteld. Indien de onrendabele top de nominale waarde van de tot dan toe gemaakte kosten overschrijd wordt voor het meerdere een voorziening onrendabele investeringen gevormd.

#### » Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen, bepaald op basis van de verwachte economische levensduur.

#### Financiële vaste activa

##### *Te vorderen BWS-subsidies*

Waardering van de te vorderen BWS-subsidies vindt plaats door aan de contante waarde van de subsidie bij aanvang van de exploitatie jaarlijks rente toe te rekenen tegen het subsidiërendement onder aftrek van de te ontvangen bijdrage.

##### *Deelnemingen*

Kapitaalbelangen waarin Woonpartners beleidsbepalende invloed heeft worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode en wel de netto vermogenswaarde. Voor deelnemingen met een negatieve netto vermogenswaarde, waarbij stichting Woonpartners aansprakelijk is voor de schulden aldaar, wordt een voorziening gevormd.

##### *Actieve belastinglatentie*

Een voorziening voor latente belastingvorderingen (ook wel actieve belastinglatentie) wordt getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de commerciële en de fiscale balanswaarderingen. De berekening geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in de komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgesteld en wordt contant gemaakt tegen de netto rente. Onder netto rente wordt verstaan de voor de rechtspersoon geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief.

Op iedere balansdatum wordt de boekwaarde van een actieve belastinglatentie opnieuw beoordeeld.

Deze actieve latentie wordt gevormd tot het bedrag waarvan het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening.

Indien de verwachting is dat de latentie binnen een jaar gerealiseerd wordt, wordt deze onder de overlopende activa opgenomen.

Indien de verwachting is dat realisatie langer dan één jaar gaat duren wordt de latentie onder de financiële vaste activa opgenomen.

##### *Overige*

Hieronder zijn de vooruitbetaalde pensioenpremies opgenomen van de Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties pensioenregeling (SPW):

- De pensioenregeling van SPW is een toegezegde pensioenregeling;

- De werkgever heeft in het geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

#### Voorraden

De voorraden onderhoudsmaterialen worden gewaardeerd tegen gemiddelde inkoopprijs. Indien van toepassing wordt een voorziening gevormd voor incurante voorraden.

#### Voorraad woningen

De voorraad woningen betreft nieuwbouw koopwoningen. Deze zijn gewaardeerd tegen aankoopprijs.

#### Onderhanden projecten

De onderhanden projecten betreffen geactiveerde kosten van de Wijkontwikkelingsmaatschappij.

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

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

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

Indien het totaal van alle onderhanden projecten een debetstand vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de vlottende activa. Indien het totaal van alle onderhanden projecten een creditsaldo vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

## **Vorderingen**

De vorderingen zijn opgenomen tegen nominale waarde, onder aftrek van een noodzakelijk geachte voorziening voor het risico van oninbaarheid.

## **Liquide middelen**

De liquide middelen omvatten de kas- en bankgelden, alsmede de in deposito's belegde overtollige kasgelden. Deze zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

## **PASSIVA**

### **Eigen vermogen**

Hieronder worden reserves en het onverdeelde resultaat over het boekjaar verantwoord.

### **Voorzieningen**

#### *Voorziening onrendabele investering nieuwbouw*

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de bedrijfswaarde van het project verstaan.

#### *Overige voorzieningen*

De deelnemingen zijn gewaardeerd volgens de netto vermogenswaarde methode. Voor het negatief eigen vermogen wordt een voorziening getroffen.

### **Langlopende schulden**

Onder de langlopende schulden is de schuldrest verantwoord van de leningen van de overheid en kredietinstellingen alsmede de waarborgsommen. De langlopende schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. De leningen worden afgelost op basis van annuïteiten, lineair of volgens het roll-over principe. Het saldo van de aflossingen die gedurende 2010 zullen plaatsvinden, zijn onder de kortlopende passiva verantwoord.

### **Kortlopende schulden**

De post kortlopende schulden bestaat voornamelijk uit schulden aan leveranciers, schulden aan gemeente en nog niet vervallen rente voor leningen en derivaten.

## **RESULTAATBEPALING**

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de vermelde waarderingsgrondslagen.

Baten worden verantwoord in het jaar waarin ze zijn gerealiseerd, lasten worden opgenomen in het jaar waarin zij voorzienbaar zijn.

Binnen het huidige beleid worden woningverkoop gezien als activiteiten uit de gewone bedrijfsuitoefening. Deze zijn afzonderlijk opgenomen onder de bedrijfsopbrengsten.

## **OPBRENGSTEN**

### **Huren**

De huren omvatten de huuropbrengsten verminderd met de huurderiving wegens leegstand.

Alle sociale huurwoningen zijn onderworpen aan huurprijswetgeving. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum per woning en een maximale gemiddelde huurverhoging voor de gehele corporatie.

### **Vergoedingen**

Onder deze resultaatpost zijn de van huurders ontvangen voorschotten voor geleverde goederen en diensten verantwoord. Het betreffen bijdragen in diverse servicefondsen, waaronder stookkosten, verlichting achterompaden, gemeenschappelijk energieverbruik, schoonmaak en onderhoud gemeenschappelijke ruimten e.d.

### **Overheidsbijdragen**

Voor zover de overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen is de bijdrage ten gunste van het resultaat berekend op grond van de regelingen.

### **Verkoop onroerende goederen**

Voor de bepaling van de winst op verkoop van de bestaande woningen wordt uitgegaan van het verschil tussen de werkelijke verkoopprijs en de begrote verkoopopbrengst (indien de verkoop niet is begroot, wordt de gemiddelde bedrijfswaarde van de woning in mindering gebracht).

### **Overige bedrijfsopbrengsten**

Hieronder zijn onder andere opgenomen de vergoedingen inzake de aan derden doorberekende kosten voor administratie en beheer.

## **LASTEN**

### **Afschrijvingen op materiële vaste activa**

De afschrijvingen betreffen de afschrijvingslasten van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie.

### **Overige waardeverandering van materiële vaste activa**

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door, gedurende het verslagjaar, nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering (sloop). Onder deze post wordt ook de voorziening voor onrendabele investeringen met betrekking tot de materiële vaste activa in ontwikkeling verwerkt.

### **Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten**

Deze posten omvatten de salariskosten alsmede de sociale lasten en pensioenlasten.  
Het gemiddeld aantal medewerkers is in 2009 toegenomen met 9,3 (van 82,1 naar 91,4).

### **Lasten onderhoud**

Hieronder vallen de kosten voor het dagelijks onderhoud en planmatig -en groot onderhoud.  
Het jaarlijks terugkerend onderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en de kosten van materiaalverbruik en eigen dienst. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoorten lonen en salarissen, sociale lasten en overige bedrijfslasten.

### **Overige bedrijfslasten**

Hieronder worden de overige kosten verantwoord die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsvoering.

### **Rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

Hier zijn de werkelijk op het boekjaar betrekking hebbende rentebaten opgenomen, alsmede de toerekening aan de BWS subsidie.

### **Rentelasten en soortgelijke kosten**

De rentelasten hebben betrekking op in het boekjaar betaalde en aan het boekjaar toe te rekenen rentelasten.

### **Belasting**

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten.

### **Mutatie actuele waarde materiële vaste activa**

De mutatie actuele waarde bestaat uit de mutatie in de bedrijfswaarde als gevolg van autonome ontwikkelingen, wijzigingen in beleidsparameters en wijziging van uitgangspunten (niveauwijzigingen). De mutaties als gevolg van nieuwbouw en sloop zijn verwerkt in de waardeverandering materiële vaste activa.

## KASSTROOMOVERZICHT

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

## CONSOLIDATIE

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van de werkmaatschappijen. In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd. De groepsmaatschappijen zijn integraal voor 100% geconsolideerd. Een overzicht van de in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen is opgenomen in onderstaand overzicht. Er is geen aansprakelijkstelling volgens artikel 2:403 BW afgegeven voor de verschillende werkmaatschappijen.

Naam	Juridische vorm	Belang	Statutaire zetel
Stichting Woonpartners	B.V.	100%	Helmond
Wijkontwikkelingsmaatschappij Helmond Binnenstad B.V.	B.V.	95%	Helmond
Woonpartners Holding B.V.	B.V.	100%	Helmond
Woonpartners Commerciële Exploitaties B.V.	B.V.	100%	Helmond
Woonpartners Bijzondere Exploitaties B.V.	B.V.	100%	Helmond
Woonpartners Commercieel Vastgoed B.V.	B.V.	100%	Helmond
Woonpartners Parkeerexploitaties B.V.	B.V.	100%	Helmond
Woonpartners Vereniging van Eigenaars B.V.	B.V.	100%	Helmond

Naam	Eigen vermogen 2009	Resultaat 2009	Maatschap. kapitaal	Geplaatst kapitaal
Woonpartners Holding B.V.	-3.175.702	794.696	90.000	18.000
Wijkontwikkelingsmaatschappij Helmond Binnenstad B.V.	2.668.956	-1.551.572	90.000	18.000
Woonpartners Commerciële Exploitaties B.V.	1.031.695	760.870	90.000	18.000
Woonpartners Bijzondere Exploitaties B.V.	-93.611	3.045	90.000	18.000
Woonpartners Commercieel Vastgoed B.V.	-1.535.166	-5.397	90.000	18.000
Woonpartners Parkeerexploitaties B.V.	-2.280.750	145.333	90.000	18.000
Woonpartners Vereniging van Eigenaars B.V.	-72.200	-512	90.000	18.000

De minderheidsbelangen in Social Finance Management B.V. (16,7%) Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V. (25 %) zijn niet meegeconsolideerd. Deze beide BV's worden aangemerkt als verbonden partij.

## TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

In onderstaande toelichting op de geconsolideerde balans en Winst- en verliesrekening worden alleen die posten toegelicht die in saldo een afwijking vertonen ten opzichte van de enkelvoudige cijfers van Stichting Woonpartners. Een uitgebreidere toelichting treft u in de enkelvoudige cijfers aan.

### ACTIVA

<b>MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
<b>Onroerende zaken in exploitatie</b>		
Stichting Woonpartners	275.087.525	251.162.767
Commerciële Exploitaties B.V.	6.461.806	6.060.325
Bijzondere Exploitaties B.V.	534.500	509.394
Parkeereexploitaties B.V.	922.007	865.579
<b>Onroerende zaken in exploitatie per balans</b>	<b>283.005.838</b>	<b>258.598.065</b>

Het verloop van de materiële vaste activa in exploitatie is als volgt weer te geven:

	<b>Woningen en woongebouwen</b>	<b>Onroerende zaken n.z. woningen</b>	<b>Totaal</b>
<b>Actuele waarde per 01-01-2009</b>	223.393.042	35.205.023	258.598.065
Investerings nieuwbouw / aankoop	1.029.105	0	1.029.105
Overige investeringen	883.497	0	883.497
Waardeverandering nieuwbouw	-1.426.132	0	-1.426.132
Desinvesteringen sloop	0	-288.478	-288.478
Afschrijvingen	0	-598	-598
Desinvesteringen verkopen	-1.384.324	0	-1.384.324
Mutatie actuele waarde	24.670.985	923.718	25.594.703
<b>Actuele waarde per 31-12-2009</b>	<b>247.166.173</b>	<b>35.839.665</b>	<b>283.005.838</b>

De onroerende zaken in exploitatie voor de besloten vennootschappen bestaan uit de volgende complexen:

- Commerciële Exploitaties B.V.: commerciële ruimtes in complexen La Facade en L'Étage
- Bijzondere Exploitaties B.V.: warmtepompinstallaties
- Parkeereexploitaties B.V.: parkeerkelders onder het complex Keyserinnedael, het complex L'Étage / La Facade en het complex Hamsterstraat.

### **Onroerende zaken in ontwikkeling**

Stichting Woonpartners	16.889.052	6.402.585
Commerciële Vastgoed B.V.	1.045.824	1.039.524
Bijzondere Exploitaties B.V.	777.800	101.891
Parkeereexploitaties B.V.	0	449
<b>Onroerende zaken in ontwikkeling per balans</b>	<b>18.712.676</b>	<b>7.544.449</b>

Het verloop van de materiële vaste activa in ontwikkeling is als volgt weer te geven:

	<b>Woningen en woongebouwen</b>	<b>Onroerende zaken n.z. woningen</b>	<b>Totaal</b>
Stand per 1 januari 2009:			
Aanschaffingswaarde	11.938.349	413.897	12.352.246
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeveranderingen	-4.496.240	-311.557	-4.807.797
<b>Boekwaarde per 1 januari 2009</b>	<b>7.442.109</b>	<b>102.340</b>	<b>7.544.449</b>
<i>Mutaties in de boekwaarde:</i>			
Investerings	12.588.118	675.909	13.264.027
Overige waardeveranderingen	-1.898.105	0	-1.898.105
Overboekingen	-197.246	-449	-197.695
<b>Sub-totaal mutaties</b>	<b>10.492.767</b>	<b>675.460</b>	<b>11.168.227</b>
Stand per 31 december 2009:			
Aanschaffingswaarde	24.329.221	1.089.357	25.418.578
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeveranderingen	-6.394.345	-311.557	-6.705.902
<b>Boekwaarde per 31 december 2009</b>	<b>17.934.876</b>	<b>777.800</b>	<b>18.712.676</b>

Op de onroerende zaken in ontwikkeling is een eventueel gevormde voorziening voor onrendabele investeringen in mindering gebracht.

De onroerende zaken in ontwikkeling voor de besloten vennootschappen bestaan uit de volgende complexen:

- Commerciële Vastgoed B.V.: woningen en parkeervoorzieningen in Valkenswaard
- Bijzondere Exploitaties B.V.: warmtepompinstallaties in nog op te leveren nieuwbouw

**Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

Stichting Woonpartners	3.675.362	3.864.095
Wijkontwikkelingsmaatschappij Helmond Binnenstad B.V.	18.448	0
<b>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie per balans</b>	<b>3.693.810</b>	<b>3.864.095</b>

Het verloop van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is als volgt weer te geven:

	Kantoorge- bouwen	Inventa- rissen	Vervoer- middelen	Totaal
Stand per 1 januari 2009:				
Aanschaffingswaarde	3.595.521	3.807.481	465.054	7.868.056
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeveranderingen	-1.297.096	-2.494.687	-212.178	-4.003.961
<b>Boekwaarde per 1 januari 2009</b>	<b>2.298.425</b>	<b>1.312.794</b>	<b>252.876</b>	<b>3.864.095</b>
<i>Mutaties in de boekwaarde:</i>				
Investeringsen	10.729	412.167	898	423.794
Desinvesteringsen	0	0	0	0
Afschrijvingen en overige waardeveranderingen	-125.070	-404.038	-64.971	-594.079
<b>Sub-totaal mutaties</b>	<b>-114.341</b>	<b>8.129</b>	<b>-64.073</b>	<b>-170.285</b>
Stand per 31 december 2009:				
Aanschaffingswaarde	3.606.250	4.219.648	465.952	8.291.850
Afschrijvingen en overige waardeveranderingen	-1.422.166	-2.898.725	-277.149	-4.598.040
<b>Boekwaarde per 31 december 2009</b>	<b>2.184.084</b>	<b>1.320.923</b>	<b>188.803</b>	<b>3.693.810</b>

**TOTAAL MATERIËLE VASTE ACTIVA** **31.12.2009** **31.12.2008**

Onroerende zaken in exploitatie	283.005.838	258.598.065
Onroerende zaken in ontwikkeling	18.712.676	7.544.449
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.693.810	3.864.095

**TOTAAL MATERIËLE VASTE ACTIVA PER BALANS** **305.412.324** **270.006.609**

**FINANCIËLE VASTE ACTIVA**

De post lening u/g die in de balans van Stichting Woonpartners vernoemd staat onder de overige financiële vaste activa wordt niet meegeconsolideerd. De reden hiervan is dat deze post bestaat uit de lening u/g à € 3.500.000,-, die verstrekt is door Stichting Woonpartners aan Woonpartners Holding B.V. en de voorziening deelneming. Beide posten worden bij consolidatie geëlimineerd.

**Actieve belastinglatentie** **8.071.995** **7.651.316**

Deze post bestaat uit drie onderdelen:

Ten eerste wordt een latentie gevormd voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van het voor verkoop bestemd bezit in de toegelaten instelling. Deze belasting latentie bedraagt € 26.050.

Ten tweede wordt een belastinglatentie berekend op basis van het verschil tussen het nominale leningenbedrag en de contante waarde van de kasstromen van deze leningen. Deze latentie bedraagt: € 790.589.

Ten derde wordt een belastinglatentie gevormd in verband met de te verwachten verliezen van de Wijkontwikkelingsmaatschappij Helmond Binnenstad B.V. voor een bedrag van € 7.255.356.

<b>Overige</b>	<b>515.540</b>	<b>432.014</b>
Lening u/g	437.376	287.500
Pensioen premies	0	49.598
Premie derivaten	78.164	94.916
	<b>515.540</b>	<b>432.014</b>

Het verloop van de post lening u/g is als volgt:

Hoofdsom leningen aan Woonwag en Standplaatsen Beheer B.V.	287.500	0
Bij: verstrekte leningen	155.000	287.500
Af: aflossingen	-5.124	0
<b>Lening u/g per balans</b>	<b>437.376</b>	<b>287.500</b>

<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b><u>31.12.2009</u></b>	<b><u>31.12.2008</u></b>
<b>Onderhanden projecten</b>		
Investerings	44.040.186	43.060.958
Voorziening onrendabele investeringen	-35.287.516	-33.735.944
	<u>8.752.670</u>	<u>9.325.014</u>
Af: gefactureerde termijnen	0	0
<b>Onderhanden projecten per balans</b>	<b><u>8.752.670</u></b>	<b><u>9.325.014</u></b>
 <b>Debiteuren</b>	 <b><u>567.986</u></b>	 <b><u>571.039</u></b>
Deze post bestaat uit de volgende elementen:		
Huurdebiteuren	313.100	310.093
Overige debiteuren	254.886	260.946
	<u>567.986</u>	<u>571.039</u>
De post <u>huurdebiteuren</u> is als volgt samengesteld		
Huurdebiteuren	385.054	378.611
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	-71.954	-68.518
	<u>313.100</u>	<u>310.093</u>
De post <u>overige debiteuren</u> is als volgt samengesteld		
Overige debiteuren	1.157.780	1.025.349
Voorziening dubieuze overige debiteuren	-902.894	-764.403
	<u>254.886</u>	<u>260.946</u>
 <b>Verbonden maatschappijen</b>	 <b><u>0</u></b>	 <b><u>118.028</u></b>
 <b>Overige vorderingen</b>	 <b><u>31.12.2009</u></b>	 <b><u>31.12.2008</u></b>
NTO belastingen	76.872	222.058
Te ontvangen BWS komend boekjaar	301.809	301.809
Door te belasten kosten woonruimteverdeling	168.485	18.274
Overige niet contractgebonden vorderingen	375.100	451.856
<b>Overige vorderingen per balans</b>	<b><u>922.266</u></b>	<b><u>993.998</u></b>
 <b>Liquide middelen</b>	 <b><u>31.12.2009</u></b>	 <b><u>31.12.2008</u></b>
Kas	226	142
Postbank	32.618	28.155
Rekening courant banken	3.958.136	1.202.732
<b>Liquide middelen per balans</b>	<b><u>3.990.980</u></b>	<b><u>1.231.029</u></b>

## **PASSIVA**

### **EIGEN VERMOGEN**

Onder de post eigen vermogen is een bedrag van € 77.579 opgenomen als aandeel derden. Dit betreft het 5% minderheidsbelang dat de Woningbouwvereniging Volksbelang heeft in de Wijkontwikkelingsmaatschappij Binnenstad B.V.

### **VOORZIENINGEN**

	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
De post onrendabele investering nieuwbouw bestaat uit de volgende projecten:		
- Herstructurering Binnenstad Oost (Vossenbergh)	2.422.026	2.090.019
- Herstructurering Binnenstad 3e fase	13.013.944	11.914.325
- Onrendabele investering nieuwbouw	8.093.469	7.202.393
	<u>23.529.439</u>	<u>21.206.737</u>

Het verloop van de 3 projecten is als volgt:

#### **Voorziening herstructurering Binnenstad Oost (Vossenbergh)**

Beginsaldo	2.090.019	2.854.839
Mutaties in het boekjaar		
- Dotatie boekjaar	739.175	119.913
- onttrekkingen	<u>-407.168</u>	<u>-884.733</u>
Eindsaldo	<u>2.422.026</u>	<u>2.090.019</u>

#### **Voorziening herstructurering Binnenstad 3e fase**

Beginsaldo	11.914.325	9.157.788
Mutaties in het boekjaar		
- Dotatie boekjaar	1.500.000	2.756.537
- onttrekkingen	<u>-400.381</u>	<u>0</u>
Eindsaldo	<u>13.013.944</u>	<u>11.914.325</u>

#### **Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw**

Beginsaldo	7.202.393	2.953.622
Verantwoord onder Materiële vaste activa in ontwikkeling 1/1	3.035.763	2.436.241
Mutaties in het boekjaar		
- Dotatie boekjaar	2.416.449	4.848.293
- onttrekkingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Verantwoord onder Materiële vaste activa in ontwikkeling 31/12	<u>-4.561.136</u>	<u>-3.035.763</u>
Eindsaldo	<u>8.093.469</u>	<u>7.202.393</u>

#### **Voorziening onderhoud VVE's**

Beginsaldo	424.037	0
Mutaties in het boekjaar		
- Dotatie boekjaar	67.793	424.037
- onttrekkingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Eindsaldo	<u>491.830</u>	<u>424.037</u>

### **LANGLOPENDE SCHULDEN**

#### **Waarborgsommen**

Waarborgsommen	2.181.480	2.150.245
Rente waarborgsommen	787.405	745.800
<b>Waarborgsommen per balans</b>	<u>2.968.885</u>	<u>2.896.045</u>

### **KORTLOPENDE SCHULDEN**

#### **Schulden aan leveranciers**

<u>1.515.860</u>	<u>2.136.099</u>
------------------	------------------

#### **Belastingen en premies sociale verzekeringen**

Afdracht belastingen	6.415.724	2.464.368
Afdracht pensioenfondsen	117.157	124.136
Nettoloon	18.696	27.150
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen per balans</b>	<u>6.551.577</u>	<u>2.615.654</u>

**Overlopende passiva**

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

Nog niet vervallen rente van geldleningen en derivaten	5.471.267	5.109.940
Aflossingen leningen volgend boekjaar	1.173.957	0
Ongerealiseerde winst verkopen	1.345.845	1.345.845
Vooruitontvangen huur	303.060	233.761
Opgebouwde vakantiedagen	182.499	169.002
Nog te betalen servicekosten	176.225	337.014
Diverse nog te betalen posten	740.472	630.325
<b>Overlopende passiva per balans</b>	<b><u>9.393.325</u></b>	<b><u>7.825.887</u></b>

Deze posten hebben allemaal een looptijd korter dan één jaar.

**TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING****BEDRIJFSOPBRENGSTEN**

<b>Huren</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Te ontvangen nettohuur	38.942.808	37.910.219
Huurderving	<u>-497.330</u>	<u>-596.847</u>
<b>Huren per saldo</b>	<b><u>38.445.478</u></b>	<b><u>37.313.372</u></b>
<b>Verkopen onroerende goederen</b>	<b><u>1.873.873</u></b>	<b><u>2.692.413</u></b>
<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>		
Vergoeding huurovereenkomsten	11.490	12.236
Leges woonvergunning	9.860	10.251
Overige	683.792	703.041
<b>Overige bedrijfsopbrengsten per saldo</b>	<b><u>705.142</u></b>	<b><u>725.528</u></b>

**BEDRIJFSLASTEN****Afschrijvingen op materiële vaste activa**

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	594.086	584.678
<b>Afschrijvingen op materiële vaste activa per saldo</b>	<b><u>594.086</u></b>	<b><u>584.678</u></b>

**Waardeveranderingen materiële vaste activa**

Saldo bij- en afboeking onrendabele top	7.555.749	10.241.272
<b>Afboeking onrendabele top</b>	<b><u>7.555.749</u></b>	<b><u>10.241.272</u></b>

**Lasten onderhoud**

Onderhoudslasten	9.969.651	8.147.538
Af: Onderhoudslasten werkapparaat	-201.760	-472.188
<b>Lasten onderhoud per saldo</b>	<b><u>9.767.891</u></b>	<b><u>7.675.350</u></b>

<b>Overige bedrijfslasten</b>	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
De post overige bedrijfslasten is als volgt samengesteld:		
Overige kostensoorten:		
- Overige personeelskosten	431.953	425.983
- Huisvestingskosten	258.321	226.166
- Bestuurskosten	54.174	56.990
- Algemene kosten	1.981.043	2.072.776
Zakelijke bedrijfslasten:		
- Belastingen	1.383.873	1.354.099
- Verzekeringen	180.013	163.896
- Contributie landelijke federatie	73.813	66.012
Overige exploitatiekosten:		
- Heffing Centraal Fonds (Projectsteunheffing)	378.660	384.014
- Directe kosten leveringen en diensten / ov exploitaties	1.500.587	1.586.688
- Leefbaarheid	1.240.262	904.739
- Afrekening energie wegens verhuizing	30.371	46.478
- Dotatie vereniging van eigenaren	313.350	394.265
Dotatie/vrijval overige voorzieningen:		
- Voorziening dubieuze debiteuren	200.843	171.174
Kosten uitbesteed werk derden	773.482	614.256
Overige lasten	685.474	527.911
<b>Overige bedrijfslasten per saldo</b>	<b><u>9.486.219</u></b>	<b><u>8.995.446</u></b>

#### Honorarium accountant

	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
De honoraria van de accountant over het boekjaar zijn als volgt:		
1. Onderzoek van de jaarrekening	60.869	44.076
2. Andere controleopdrachten	6.485	2.975
3. Andere niet-controlediensten	10.948	26.846
	<b><u>78.302</u></b>	<b><u>73.897</u></b>

Bovenstaand overzicht is toegevoegd om enerzijds te voldoen aan de letterlijke tekst van artikel 2:382a BW en anderzijds om informatie te verstrekken die de belangenhebbenden bij de jaarrekening kunnen gebruiken om zich een beeld te vormen van het totale pakket aan dienstverlening door de accountantsorganisatie en het daaraan verbonden werk.

Punt 1. Onderzoek van de jaarrekening betreft de reguliere controlewerkzaamheden van het jaarwerk van de Stichting, Holding en de WOM.

Punt 2. Andere controleopdrachten hebben in 2009 betrekking op de controle van naverrekeningen van loonsommen en een bespreking inzake de WijkOntwikkelingsMaatschappij.

Punt 3. Andere niet-controlediensten heeft betrekking op het model dat Deloitte voor Woonpartners heeft ontwikkeld om de jaarrekening op een makkelijkere en efficiëntere wijze op te kunnen stellen. In 2009 is deze nog éénmaal geactualiseerd. Vanaf 2010 verwachten we daar geen kosten meer voor.

#### FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

##### Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente banken, leningen u/g en overige	238.302	127.212
Rente BWS subsidies	51.078	61.680
Rente op overige vorderingen	102.677	226.707
<b>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten per saldo</b>	<b><u>392.057</u></b>	<b><u>415.599</u></b>

##### Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen overheid (incl. boeterente)	1.252.059	3.449.749
Rente leningen onder overheidsgarantie	6.909.538	5.349.314
Disagio lening	12.765	7.245
Rente derivaten	562.115	138.561
Rente rekening courant krediet	90	250.673
Rente waarborgsommen	103.097	101.319
<b>Rentelasten en soortgelijke kosten per saldo</b>	<b><u>8.839.664</u></b>	<b><u>9.296.861</u></b>

**KASSTROOMOVERZICHT per 31-12-2009**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b><u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u></b>		
Bedrijfsresultaat	11.304.983	9.618.243
Aanpassingen voor:		
- Afschrijvingen	590.252	581.883
- Waardeverandering materiële vaste activa	3.324.237	2.254.097
- Gerealiseerde winst	0	-70.834
- Dotatie voorziening onderhoud VVE's	67.793	424.037
- Overige	0	-1.393
Verandering in werkkapitaal		
- Mutatie voorraden	1.433.505	-1.344.791
- Mutatie vorderingen	-1.008.477	-5.364.837
- Mutatie latente belastingen	0	0
- Mutatie kortlopende schulden	5.253.425	-5.267.458
- Mutaties voorzieningen	2.322.702	6.840.010
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		
Ontvangen rente	338.200	415.599
Resultaat deelnemingen	-679.297	-742.897
Betaalde rente	-8.975.366	-9.072.999
Af te dragen Vennootschapsbelasting	-2.523.082	-2.330.097
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten (I)</b>	<b><u>11.448.875</u></b>	<b><u>-4.061.437</u></b>
<b><u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u></b>		
Investerings in materiële vaste activa	-15.398.914	-6.499.835
Desinvesteringen in materiële vaste activa	1.676.029	2.118.938
Mutatie financiële vaste activa	425.823	-1.773.635
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten (II)</b>	<b><u>-13.297.062</u></b>	<b><u>-6.154.532</u></b>
<b><u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u></b>		
Ontvangsten uit langlopende schulden	19.000.000	30.000.000
Aflossingen langlopende schulden	-14.604.018	-20.255.004
Mutatie waarborgsommen	72.840	68.563
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten (III)</b>	<b><u>4.468.822</u></b>	<b><u>9.813.559</u></b>
<b>Mutatie liquide middelen (I+II+III)</b>	<b><u>2.620.635</u></b>	<b><u>-402.410</u></b>
Beginstand liquide middelen	1.231.029	1.633.440
Mutatie liquide middelen	2.620.635	-402.411
<b>Eindstand liquide middelen</b>	<b><u>3.851.664</u></b>	<b><u>1.231.029</u></b>

Aan de Raad van Toezicht van  
Stichting Woonpartners  
Kasteel Traverse 1  
5701 NR HELMOND

Datum  
11 mei 2010

Behandeld door  
drs. C.H.L.J. Bergmans RA

Kenmerk  
3112490720

## Accountantsverklaring

### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2009 van Stichting Woonpartners te Helmond bestaande uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2009 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2009 met de toelichting gecontroleerd.

#### *Verantwoordelijkheid van het bestuur*

Het bestuur van Stichting Woonpartners is verantwoordelijk voor het opmaken van deze jaarrekening die het vermogen en resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

#### *Verantwoordelijkheid van de accountant*

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht en het controleprotocol in rubriek A van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

2

11 mei 2010

3112490720

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van Stichting Woonpartners.

Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van Stichting Woonpartners heeft gemaakt, 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 als basis voor ons oordeel.

### *Oordeel*

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonpartners per 31 december 2009 en van het resultaat over 2009 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

### **Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften/en of voorschriften van regelgevende instanties**

Op grond van de verplichting ingevolge Bbsh artikel 28, sub a melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391, lid 4, BW.

Voorts merken wij op dat, op grond van artikel 6 van de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens, is voldaan aan de wettelijke verplichting tot vermelding van de informatie over topinkomens en dat, indien de toegelaten instelling financiële ondersteuning heeft gegeven aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04 en MG 2009-03, hiervan melding is gemaakt in de jaarrekening en het jaarverslag.

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