



Geconsolideerde jaarrekening 2011

Stichting Elan Wonen
Meesterlottelaan 301
2012 JJ Haarlem

Inhoudsopgave

1.	Kengetallen geconsolideerde jaarrekening	2
2.	Geconsolideerde balans per 31 december 2011	3
3.	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2011	5
4.	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2011	6
5.	Algemene Toelichting	7
6.	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	9
7.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	18
8.	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2011	24
9.	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2011	34
10.	Werknemers en bezoldigingen bestuurders en commissarissen	39
11.	Enkelvoudige balans per 31 december 2011	41
12.	Enkelvoudige winst- en verliesrekening 2011	43
13.	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2011	44
14.	Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening 2011	55
15.	Overige gegevens	61

1. Kengetallen geconsolideerde jaarrekening

BOEKJAAR	2011	2010	2009	2008	2007
Aantal verhuureenheden					
Woningen en woongebouwen					
a. in exploitaties	7.040	7.064	6.912	6.930	6.982
b. in aanbouw	39	74	216	176	122
Woon/zorg woningen	28	28	18	18	0
Woonzorg vastgoed	4	4	3	3	2
Maatschappelijk vastgoed	13	13	11	6	4
Garages	858	817	757	768	706
Overige objecten	234	224	215	218	271
Totaal	8.216	8.224	8.132	8.119	8.087
Gemiddelde WOZ - waarde per woning (€)	185.321	184.960	185.105	165.400	144.634
Mutaties woningen in exploitatie					
Aantal opgeleverde woningen	35	141	0	96	29
Aantal aangekochte woningen	0	23	0	0	0
Aantal verkochte woningen	11	1	1	0	1
Aantal samengevoegde woningen	1	0	17	0	0
Aantal gesloopte woningen/ uit exploitatie	49	1	0	130	2
Onderhoud woningen					
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,27	1,31	1,47	1,50	1,51
Percentage woningen groot onderhoud	2%	12%	11%	9%	3%
Uitgaven niet-planmatig onderhoud per woning (€)	522	433	703	861	904
Uitgaven planmatig/grootonderhoud per woning (€)	608	661	452	584	536
Uitgaven verbetering per woning (€)	400	660	211	207	779
Totaal onderhoudskosten per woning (€)	1.530	1.753	1.367	1.653	2.218
Huurprijzen woningen					
Gemiddeld aantal punten WWS	132	133	131	130	129
Gemiddelde netto huur per maand per woning (€)	457	443	435	411	397
Gemiddeld maximaal redelijke huur (€)	620	611	593	576	561
Percentage netto huur van maximaal redelijk	74%	72%	73%	71%	71%
Gemiddelde huurtoeslag per deelnemer (€)	175	175	170	161	154
Huurprijswijziging	1,18%	1,11%	2,38%	1,52%	1,05%
Incasso					
Huurachterstand in % netto jaarhuur	0,67%	0,78%	0,73%	0,75%	1,02%
Huurdering in % jaarhuur	1,57%	0,88%	0,90%	1,40%	1,42%
waarvan wegens oninbaar	0,28%	0,01%	0,18%	0,16%	0,20%
Verhuur					
Mutatiegraad	7,3%	6,0%	6,5%	4,3%	3,7%
Gemiddelde weigering per aangeboden woning	5,3	6,6	4,6	5,4	3,7
Gemiddelde reactie per aangeboden woning	155	219	216	218	197
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit	34,8%	39,8%	42,8%	39,4%	45,3%
Liquiditeit	44,2%	54,3%	34,9%	30,9%	38,8%
Rentabiliteit eigen vermogen	-23,7%	-7,8%	29,8%	-14,8%	0,5%
Rentabiliteit vreemd vermogen	4,3%	4,4%	4,0%	4,3%	4,1%
Rentabiliteit totaal vermogen	-5,9%	-1,6%	14,9%	-3,2%	2,5%
Interne financiering per 1.000 woningen (€)	22.367	25.776	30.205	20.023	20.805
Cash-flow per 1.000 woningen (€)	1.777	1.993	585	1.026	759
Personeelsbezetting per 1.000 woningen					
Totaal per einde jaar	11,3	11,0	11,7	10,7	9,7

2. Geconsolideerde balans per 31 december 2011

ACTIVA (x € 1.000,-)	Ref.	31-12-2011	31-12-2010
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Computer software	8.1.1	973	0
		973	0
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	8.2.1	371.402	405.790
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	8.2.2	9.820	8.143
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.2.3	1.717	2.269
		382.939	416.202
Financiële vaste activa			
Te vorderen BWS-subsidies	8.3.1	218	322
Effecten	8.3.2	318	319
Overige financiële vaste activa	8.3.3	5	5
		541	646
Totaal vaste activa		384.453	416.848
Vlottende activa			
Voorraden			
Onderhoudsmaterialen	8.4.1	82	82
Onderhanden werk	8.4.2	5.236	7.629
		5.318	7.711
Vorderingen			
Huurdebiteuren	8.5.1	194	237
Gemeenten	8.5.2	33	15
Latente belastingen	8.5.3	4.105	2.154
Overige vorderingen	8.5.4	808	967
Overlopende activa	8.5.5	691	446
		5.831	3.819
Liquide middelen	8.6	497	1.176
Totaal vlottende activa		11.646	12.706
Totaal Activa		396.099	429.554

PASSIVA (x € 1.000,-)	Ref.	31-12-2011	31-12-2010
Groepsvermogen	8.7		
Eigen vermogen	8.7.1	<u>137.859</u>	<u>170.590</u>
		137.859	170.590
Egalisatierekening	8.8		
BWS	8.8.1	0	4
Woonwagenstandplaatsen	8.8.2	<u>399</u>	<u>399</u>
		399	403
Voorzieningen	8.9		
Voorziening derivaten	8.9.1	0	395
Voorziening loopbaanbudgetten	8.9.2	<u>246</u>	<u>0</u>
		246	395
Langlopende schulden	8.10		
Leningen kredietinstellingen/ overheid	8.10.1	231.020	234.547
Waarborgsommen	8.10.2	<u>229</u>	<u>219</u>
		231.249	234.766
Kortlopende schulden	8.11		
Schulden kredietinstellingen	8.11.1	14.438	7.917
Schulden aan gemeente	8.11.2	3	6
Schulden aan leveranciers	8.11.3	3.241	5.218
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.11.4	868	811
Pensioenlasten	8.11.5	92	70
Overige schulden	8.11.6	578	1.818
Overlopende passiva	8.11.7	<u>7.126</u>	<u>7.560</u>
		26.346	23.400
Totaal Passiva		396.099	429.554

3. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2011

(x € 1.000,-)	Ref.	2011	2010
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	9.1	40.332	38.730
Vergoedingen	9.2	3.175	3.224
Bijdragen BWS	9.3.1	0	10
Diversen bijdragen	9.3.2	70	73
Verkoop onroerende zaken	9.4	922	183
Overige bedrijfsopbrengsten	9.5	852	1.398
Som der bedrijfsopbrengsten		45.351	43.618
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa	9.6	433	380
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	9.7	-460	15.057
Lonen en salarissen	9.8	3.853	3.831
Sociale lasten	9.9	536	493
Pensioenlasten	9.10	784	798
Lasten onderhoud	9.11	8.757	7.558
Bijzondere waardeveranderingen vlottende activa	9.12	1.600	2.800
Overige bedrijfslasten	9.13	9.954	10.330
Som der bedrijfslasten		25.457	41.247
Bedrijfsresultaat		19.894	2.371
Financiële baten en lasten			
Rentelasten	9.14	11.662	10.857
Rentebaten	9.14	522	2.967
Waardeveranderingen effecten	9.15	5	-2
Som der rentelasten		11.145	7.888
Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		8.749	-5.521
Belastingen	9.16	1.950	1.299
Groepsresultaat na belastingen voor mutatie bedrijfswaarde materiële vaste activa		10.699	-4.222
Mutatie bedrijfswaarde materiële vaste activa	9.17	-43.430	-9.057
Groepsresultaat na belastingen na mutatie bedrijfswaarde materiële vaste activa		-32.731	-13.279

4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2011

Volgens de indirecte methode (x € 1.000,-)	2011	2010
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		
Bedrijfsresultaat	19.894	2.371
Aanpassingen voor:		
Afschrijvingen	673	607
Waardeverandering MVA	-460	15.057
Vrijval/dotatie egalisatierekeningen	-4	1
Vrijval/dotatie voorzieningen	80	0
Overige	-29	10
Veranderingen in werkkapitaal:		
Voorraden	2.393	1.648
Vorderingen (excl. VPB)	-62	-2.337
Effecten	1	84
Kortlopende schulden (excl. Bankkrediet)	-3.575	-2.070
	<hr/>	<hr/>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	18.911	15.371
Ontvangen/(betaalde) interest	-11.182	-7.368
Ontvangen/(betaalde) belasting naar de winst	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.729	8.003
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Investerings in materiële vaste activa	-11.242	-26.224
Desinvesteringen materiële vaste activa	830	77
Investerings in financiële vaste activa		84
Desinvesteringen financiële vaste activa	104	
Investerings in immateriële vaste activa	-973	
Desinvesteringen immateriële vaste activa		
	<hr/>	<hr/>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-11.281	-26.063
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe leningen)	22.500	37.500
Ontvangsten uit kasgeldleningen	-5.048	-13.219
Ontvangsten uit waarborgsommen	10	75
Aflossing langlopende schulden	-15.852	-9.068
Aankopen/uitlotingen/verkoppen effecten	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.610	15.288
	<hr/>	<hr/>
<i>Toename/afname geldmiddelen</i>	-1.942	-2.772

5. Algemene Toelichting

5.1 Algemeen

Stichting Elan Wonen is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft specifieke toelating in de regio Haarlem, Heemstede en Velsen en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woonwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. De vestigingsplaats is Haarlem. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen.

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). In dit besluit wordt in principe Titel 9 Boek 2 BW voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Een en ander heeft tevens geleid tot een specifieke richtlijn van de raad van jaarverslaggeving (hoofdstuk 645). In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie- en waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

Toelichting op posten in de balans, winst en verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

5.2 Consolidatie

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

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in entiteiten voor zover een zelfde invloed op het beleid kan worden uitgeoefend als door elk der overige deelnemers. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang.

Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Elan Wonen. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst- en verliesrekening is van correctie van de grondslagen afgezien. Vanaf de oprichting/overnamedatum worden de resultaten en de identificeerbare activa en passiva van nieuwe groepsmaatschappijen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. De oprichting/overnamedatum is het moment dat beslissende zeggenschap kan worden uitgeoefend in de betreffende groepsmaatschappij. De verkrijgingprijs bestaat uit het geldbedrag of equivalent dat is overeengekomen voor de verkrijging van de overgenomen entiteit vermeerderd met eventuele direct toerekenbare kosten. Indien de verkrijgingprijs hoger is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva wordt het meerdere als goodwill geactiveerd onder de immateriële vaste activa.

Groepsmaatschappijen blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht; deconsolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd

- Elan Wonen Holding B.V., Haarlem (100%);
- Ambiance Projecten B.V., Haarlem (100%);
- Essence B.V., Haarlem (100%);
- Zona Matadero B.V., Haarlem (100%);
- Elan Energie B.V., Haarlem(100%);
- Stichting tot Instandhouding van Teylershofje, Haarlem (100%)

Elan Wonen Holding B.V. is houdstermaatschappij van bovenstaande Besloten Vennootschappen.

De activiteiten van Ambiance Projecten B.V., Essence B.V. en Zona Matedero B.V. bestaan voornamelijk uit projectontwikkeling binnen het statutair werkgebied.

Elan Energie B.V. zorgt voor milieuvriendelijke levering van energie aan bewoners.

De activiteiten van Stichting Teylershofje bestaan voornamelijk uit de exploitatie van Rijksmonumentale woningen.

Overige kapitaalbelangen middels Elan Wonen Holding B.V. (20% of meer)

- Woonwagen standplaatsen Kennemerland B.V., Haarlem (22,78%).

De activiteiten van Woonwagen standplaatsen Kennemerland B.V. betreffen voornamelijk het beheren en exploiteren van woonwagenstandplaatsen.

Op 29 december 2010 is de Stichting tot Instandhouding van Teylershofje in zijn geheel verschoven van Teylers Stichting naar Stichting Elan Wonen. Het vastgoed heeft de status van Rijksmonument waarvoor bijzondere fiscale- en subsidieregels gelden die nu zonder enige discussie met de instanties optimaal benut kunnen blijven.

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

5.3 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Elan Wonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in Titel 9 Boek 2 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

5.3.1 Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatentie in de jaarrekening heeft Elan Wonen een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2010 en 2011 door de fiscus zullen worden getoetst.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- de waardebepaling van de ontwikkelrechten;
- het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- de verwerking van project ontwikkelingsresultaten.

Dientengevolge kan de fiscale last over 2011 en 2010 nog wijzigingen ondergaan.

6. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

6.1 Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit wordt Titel 9 Boek 2 BW voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2005 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de definitieve Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst-en-verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. In 2011 is een herziene richtlijn uitgebracht met verplichte ingangsdatum voor verslagjaren vanaf 2012. In afwachting van binnen de sector uit te brengen leidraden is niet tot eerdere toepassing besloten.

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

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderinggrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

6.2 Algemeen

6.2.1 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn niet gewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar.

6.2.2 Verwerking verplichtingen

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

6.3 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

6.3.1 Computer software

Gekochte softwarelicenties worden geactiveerd tegen de verkrijgingsprijs en afgeschreven over de geschatte economische levensduur.

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

6.4 Materiële vaste activa

6.4.1 Onroerende en roerende zaken in exploitatie

De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de realiseerbare waarde gebaseerd op bedrijfswaarde.

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van alle direct toe te rekenen toekomstige inkomsten en uitgaven over de geschatte resterende looptijd van de investering. Daarbij wordt rekening gehouden met de voorgenomen bestemming en aard van het bezit. Onderscheid wordt gemaakt in woningen bestemd voor de verhuur, woningen bestemd voor de verkoop op korte en langere termijn en bedrijfsmatige/overige onroerende zaken.

Uitgaven kunnen zowel betrekking hebben op de exploitatie, als op investeringen. Hierbij worden ook direct toerekenbare interne kosten meegenomen. Voor zover verkregen subsidies gekwalificeerd kunnen worden als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de investeringen.

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

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- jaarlijkse huurverhogingen inflatievolgend t/m 2016, daarna 2% (voorgaand jaar: 2%);
- jaarlijkse huurderiving van 0,8 % (voorgaand jaar: idem);
- de mutatiegraad is op productniveau ingerekend zodat de werkelijkheid zo reëel mogelijk benaderd wordt en harmonisatie tot de op verhuureenheid niveau vastgestelde streefhuur (voorgaand jaar: idem);
- jaarlijkse stijging van de variabele lasten inflatievolgend t/m 2016, daarna 2% (voorgaand jaar: 3%);
- genormeerde variabele lasten op basis van de meerjarenbegroting (voorgaand jaar: idem);
- genormeerde klachten- en mutatieonderhoudskosten (bedrijfseconomische interne norm) op basis van de onderhoudsbegroting (voorgaand jaar: idem);
- kosten van planmatig onderhoud, conform onderhoudsbegroting (voorgaand jaar: idem);
- investeringen nieuwbouw en investeringen betreffende herstructurering op basis van feitelijke verplichtingen in casus voorgenomen en goedgekeurd en extern gecommuniceerd beleid (voorgaand jaar: idem);
- Jaarlijkse marktwaardestijging grond geprognoseerd t/m 2015, daarna 3% (voorgaand jaar 3%)
- verwachte opbrengstwaarde bij verkoop grond € 11.717 (voorgaand jaar € 11.500);
- een rekenrente (disconteringsvoet) van 5,25 % (voorgaand jaar: 5,25%) voor WSW-geborgde woningen;
- een rekenrente (disconteringsvoet) van 5,25 % (voorgaand jaar: 5,25%) voor niet WSW-geborgde woningen, bedrijfsmatige en overige onroerende zaken;
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen/investering (variërend van 2 tot 49 jaar) (voorgaand jaar: idem)
- De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

De levensduur voor de berekening van de bedrijfswaarde is gesteld op minimaal 15 jaar. Indien er voor een complex een harde datum bekend is voor sloop dan geldt die datum als einde levensduur. Het voorgaande jaar werd de levensduur gesteld op maximaal 10 jaar. De reden van deze verhoging van de levensduur is voor te sorteren op de 'best practices' in de nieuwe RJ 645, die door Elan Wonen vanaf 2012 zal worden toegepast. Tevens wordt met deze aanpassing aansluiting gezocht bij de huidige werkwijze in de meerjarenbegroting. De schattingswijziging in levensduur leidt tot een toename in de bedrijfswaarde met € 8.838.637,-.

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

De verwachte opbrengstwaarde van woningen 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 zonodig 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 geormerkte verkopen.

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

Complexen worden gedefinieerd op basis van groepen van gelijksoortige activa (kasstroomgenererende eenheid). Deze worden gedefinieerd op basis van onderkende product-marktcombinaties. Bij de productindeling is vooral gelet op de fysieke ligging van de complexen in de verschillende wijken van de gemeenten in samenhang met het woningtype en de hoogte van de redelijke markthuur.

De indeling sluit aan op de wijze waarop het interne beleid en de bedrijfsvoering is gedefinieerd. Aansluiting is daarbij gezocht bij de differentiatie in het huur- en onderhoudsbeleid en levensduurschattingen.

6.4.2 Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

Dit betreffen complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, dan wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

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

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

6.4.3. Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

6.4.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, worden de rentekosten opgenomen in de vervaardigingsprijs.

Jaarlijks wordt beoordeeld of er sprake is van een bijzondere waardevermindering.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde.

6.5 Financiële vaste activa

6.5.1 Te vorderen Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS)

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen en jaarlijks toe te rekenen rente tegen het subsidierendement) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en belooft vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar. Het kortlopende deel van deze post is opgenomen onder de vlottende activa.

6.5.2 Deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de nettovermogenswaardemethode. Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een aandeelhoudersbelang van meer dan 20%.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

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

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaarding worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering

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

6.5.3 Overige financiële vaste activa en effecten

De overige financiële vaste activa (waaronder effecten), die bestemd zijn om de uitoefening van de werkzaamheid van de onderneming duurzaam te dienen, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde. Indien er bij de verstrekking van leningen of de verwerving van obligaties sprake is van disagio of agio, wordt dit gedurende de looptijd ten gunste respectievelijk ten laste van het resultaat gebracht.

6.5.4 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële instrumenten beoordeelt Elan Wonen op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt de Stichting de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Het waardeverminderversverlies dat daarvoor opgenomen was, dient te worden teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

6.6 Vlottende activa

6.6.1 Voorraden

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

6.6.2. Voorraden Onderhanden Werk

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

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

Deze post betreft voornamelijk de door de in consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen aangekocht onroerend goed ter ontwikkeling. Voorzieningen voor verwachte verliezen worden genomen in de periode waarin komt vast te staan dat er sprake is van verlies en worden in mindering gebracht op de post voorraden.

6.6.3 Onderhanden projecten

Het onderhanden werk uit hoofde van onderhanden projecten in opdracht van derden wordt gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs, zijnde directe materiaal- en arbeidskosten, direct toerekenbaar uitbesteed werk en overige externe kosten inclusief een opslag voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten. Indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken worden rentekosten opgenomen in de vervaardigingsprijs.

Voor de projecten, waarbij de winst op de reeds verrichte prestaties op verantwoorde wijze kan worden bepaald, wordt de winst aan het boekjaar toegerekend naar de mate waarin de verrichte prestaties hun aandeel hebben gehad in het totaal van de voor het project te verrichten prestaties. De voortgang van projecten wordt bepaald op basis van de kostprijs van het verrichte werk in relatie tot de verwachte kostprijs van het project als geheel. Winstneming geschiedt met inachtneming van de daadwerkelijke gerealiseerde verkoopcontracten. Als de winst niet op verantwoorde wijze kan worden bepaald wordt deze winst verantwoord in het boekjaar waarin het project wordt opgeleverd. In geval van meerjarige complexe projecten wordt niet eerder winst verantwoord dan nadat een projectvoortgang is bereikt waarbij een verantwoorde inschatting van de projectwinst kan worden gemaakt. Voorzieningen voor verwachte verliezen worden genomen in de periode waarin komt vast te staan dat er sprake is van verliesgevend project, en worden in mindering gebracht op de post onderhanden projecten.

6.7 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

6.7.1 Huurdebiteuren

Een voorziening voor oninbaarheid wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

6.7.2. Latente belastingvorderingen en –verplichtingen

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

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

Latente belastingvorderingen en –verplichtingen binnen dezelfde fiscale eenheid worden alleen gesaldeerd indien Elan Wonen daartoe een afdwingbaar recht heeft en het voornemen heeft om op netto basis af te rekenen. Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa (vorderingen). Latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

6.7.3 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan één jaar. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

6.8 Egalisatierekening

6.8.1 Egalisatierekening rijksbijdragen

De rechten op exploitatiesubsidies vallend binnen het regime van het Besluit Woninggebonden Subsidies worden verantwoord in het jaar van ontstaan. De bijdragen worden jaarlijks ten gunste van het resultaat gebracht overeenkomstig de jaarlijkse voorgerecalculeerde tekorten van de betreffende exploitaties.

6.8.2 Egalisatierekening Woonwagendplaatsen

De egalisatiereserve wordt gevormd uit voordelige exploitatieresultaten, zijnde gesaldeerd de uitgaven die ten laste komen van de egalisatiereserve en toevoegingen uit oprenting van het saldo van de egalisatiereserve. Eventuele tekorten komen in mindering op de reserve.

6.9 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen met uitzondering van een voorziening voor pensioenen die wordt bepaald op basis van contante waarde volgens actuariële grondslagen.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

6.9.1 Voorziening deelnemingen

De voorziening deelneming betreft de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen indien de corporatie zich aansprakelijk heeft gesteld voor de schulden van de deelneming respectievelijk zich stellig heeft voorgenomen de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen.

6.9.2 Voorziening derivaten

De effecten opgenomen onder de financiële vaste activa en de vlottende activa worden gewaardeerd tegen de reële waarde. Alle overige in de balans opgenomen financiële instrumenten zijn gewaardeerd tegen de (geamortiseerde) kostprijs.

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingsmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, van de DCF-methode (contante waarde van kasstromen) en/of van optiewaarderings-modellen, rekening houdend met specifieke omstandigheden.

De waardering van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') is afhankelijk van het feit of het onderliggende van het derivaat beursgenoteerd is of niet. Indien het onderliggende beursgenoteerd is, dan wordt het derivaat tegen reële waarde opgenomen. Indien het onderliggende niet-beursgenoteerd is, wordt het derivaat tegen geamortiseerde kostprijs opgenomen. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financieel instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast of niet.

Elan Wonen past hedge accounting toe. De hedge relaties zijn generiek gedocumenteerd. De stichting stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit kan gebeuren door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie.

Bij het toepassen van kostprijs-hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent het volgende:

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans verwerkt wordt, wordt het hedge-instrument niet geherwaardeerd.

Het ineffektieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Elan Wonen past kostprijs-hedge-accounting toe voor de renteswaps die ervoor zorgen dat bepaalde variabel rentende schulden worden omgezet in vastrentende leningen. Het ineffektieve deel van de waardeverandering van de renteswaps wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de financiële baten en lasten

6.9.3 Voorziening loopbaanbudgetten

De voorziening loopbaanontwikkeling vloeit voort uit de cao woningcorporaties 2010-2011. De werknemers hebben naar rato van fte recht op een budget van € 900,- per jaar voor loopbaanontwikkeling met een maximum van € 4.500,-. Werknemers in dienst op 1 januari 2010 kregen dit recht met terugwerkende kracht over maximaal 5 jaar. Medewerkers die het maximum van € 4.500,- nog niet hebben bereikt ontvangen jaarlijks een dotatie van € 900,- tot het maximum is bereikt.

6.10 Langlopende schulden

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

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende leningen is opgenomen onder de kortlopende schulden kredietinstellingen.

De totale marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2011 € 275.983.688,-. Deze marktwaarde is gebaseerd op de interbancaire swapcurve (de 'marktrente') van ultimo 2011 en wordt verkregen door alle toekomstige geldstromen van de leningen contant te maken tegen deze curve. Indien de marktrente lager ligt dan het percentage van een lening, zal de marktwaarde van deze lening groter zijn dan de nominale waarde.

Onderstaand een overzicht van de renteherzieningsdata.

Renteconversies leningen							
Dealcode	Type lening	Tegenpartij	Rente %	Jaar	Maand	Hoofdsom	Einde Voorwaarde
LBBT00000	fixe	BNG	5,68%	2013	7	6.806.703	1-jul-23 Ja, 3 mnd 1/20% clause
LBAN00006	annuitair	NWB BANK	4,39%	2014	2	1.665.332	1-feb-34 Ja, 3 mnd 1/8% clause
LBAN00006	annuitair	NWB BANK	4,39%	2024	2	1.008.837	1-feb-34 Ja, 3 mnd 1/8% clause
Opslag- & spreadherziening leningen							
Dealcode	Type lening	Tegenpartij	Rente %	Jaar	Maand	Hoofdsom	Einde
LBBT00328	Roll over	BNG	3M EUR +17,5 bpt	2012	9	7.500.000	1-sep-40
LBBT00328	Roll over	BNG	3M EUR +19,5 bpt	2013	2	12.500.000	1-feb-41
LBBT00351	Roll over	BNG	3M EUR +22 bpt	2013	5	10.000.000	2-mei-28
LBBT00351	Roll over	BNG	3M EUR +28,5 bpt	2014	5	12.500.000	2-mei-46
LBBT00351	Roll over	BNG	3M EUR +29 bpt	2014	6	7.500.000	1-mrt-35
LBBT00351	Roll over	BNG	3M EUR +38,5 bpt	2015	6	10.000.000	1-jun-22
LBBT00383	Basisrentelening	NWB BANK	3,76%	2018	9	10.000.000	7-sep-43

Indien een swap gekoppeld is aan een roll-over die een opslagherziening kent, betekent dit dat de per saldo te betalen rente wijzigt met de aanpassing voor de opslag van de roll-over. Het percentage van de swap blijft ongewijzigd, waarmee er sprake is van een 'gedeeltelijk' renterisico. Het 'marktrente-risico' is derhalve afgedekt. Het resterende risico betreft het zogenaamde 'opslagrisico'.

7. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

7.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. Lasten worden opgenomen in het jaar waarin zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde:

- materiële vaste activa in exploitatie
- onder financiële vaste activa opgenomen effecten;
- afgeleide financiële instrumenten die niet zijn aangemerkt als afdekkingsinstrument.

7.1.1 Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Projectopbrengsten en projectkosten

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

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

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

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

7.1.2 Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en vooral de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en niet gesaldeerd toegelicht.

7.2 Bedrijfsopbrengsten

7.2.1 Huren

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2011 bedroeg dit maximumpercentage 1,3% (2010: 1,2%).

De opbrengsten uit hoofde van huur voortvloeiend uit contracten waar "Huurvast" en "Huurzeker" geldt worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

7.2.2 Vergoedingen

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de overige bedrijfslasten.

7.2.3 Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- vrijval uit de egalisatierekening BWS;
- overige overheidsbijdragen.

7.2.4 Verkoop onroerende zaken

De post verkopen onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (Projecten voor derden). Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

7.2.5 Overige bedrijfsopbrengsten

Het betreft hier de geactiveerde producten ten behoeve van het eigen bedrijf.

De toe te rekenen interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord. Doorgaans betreffen dit interne uren.

7.3 Bedrijfslasten

7.3.1 Afschrijvingen

De afschrijvingen op materiële vaste activa en immateriële vaste activa worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden doorgaans plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden. Over terreinen en vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van materiële vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen.

7.3.2 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

De overige waardeveranderingen vaste activa worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op boekwaarde.

7.3.3 Periodiek betaalbare beloningen

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

7.3.4 Pensioenen

Voor de pensioenregelingen betaalt Elan Wonen op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen. Behalve de betaling van premies heeft Elan Wonen geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

7.3.5 Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Hieronder worden de kosten ten behoeve van het klachten- en mutatieonderhoud, het planmatig en het grootonderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

7.3.6 Bijzondere waardeveranderingen vlottende activa

Bijzondere waardeveranderingen vlottende activa worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op boekwaarde.

7.3.7 Overige bedrijfslasten

Hieronder worden de overige lasten verantwoord, die kunnen worden toegerekend aan het verslagjaar en zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsvoering zoals huisvestingskosten, kosten raad van commissarissen, algemene kosten, overige personeelskosten, belastingen, verzekeringen, levering goederen en diensten, et cetera.

7.3.8 Rentebaten en rentelasten

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

7.3.9 Dividenden en koersverschillen effecten

Dividend te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en niet-beursgenoteerde effecten worden verantwoord zodra Elan Wonen het recht hierop heeft verkregen. Koersverschillen op effecten worden verwerkt op basis van de waardering van beursgenoteerde effecten op marktwaarde.

7.3.10 Activeren van rentelasten

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

7.4 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Binnen het treasurybeleid van Elan Wonen dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing er van tot een positie van de totale leningen-/beleggingenportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Eveneens worden financiële instrumenten ingezet voor de herfinanciering van bestaande leningen.

Marktrisico

Elan Wonen loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa en effecten, opgenomen onder vlottende activa. De onderneming beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille, en limieten te stellen.

Valutarisico

Elan Wonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Prijsrisico

Elan Wonen loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa en effecten.

Renterisico

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

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

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

Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Elan Wonen renteswaps gecontracteerd, zodat zij vaste rente betaalt en variabele rente ontvangt.

Onderstaand overzicht betreft het bedrijfseconomisch renterisico. Voor een groot deel wordt dit veroorzaakt door de (netto) investeringen.

Bedrijfseconomisch renterisico	< 1 jaar	1-2 jaar	2-6 jaar	6-10 jaar	11-50 jaar
Variabel rentende bankleningen	142.500	112.500	310.000	240.000	830.000
Vast rentende bankleningen	-462	21.345	98.434	21.538	115.816
Aanvullende liquiditeitsbehoefte	48.471	78.301	772.977	713.755	
Renteswaps	-125.000	-125.000	-305.000	-240.000	-785.000
Renterisico (x € 1.000,-)	65.509	87.146	876.411	735.293	160.816

De aanvullende liquiditeitsbehoefte 11-50 jaar is (nog) niet bekend en is in dit overzicht op nihil gesteld.

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

Elan Wonen maakt gebruik van meerdere banken om zo nodig over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

Beschikbaarheidsrisico

Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

7.5 Belastingen

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

7.6 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in (im)materiële en financiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

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

8. Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2011

Vaste activa

8.1 Immateriële vaste activa

8.1.1 Computer software	<u>973</u>	<u>0</u>
	973	0

8.1.1 Computer software

Saldo per 1 januari 2011		0
Verrijgings- of vervaardigingsprijs		0
Af: cumulatieve afschrijvingen		<u>0</u>
Boekwaarde 1 januari 2011		<u>0</u>
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: investeringen		924
Af: afschrijvingen		-9
Bij: overboeking investeringen 2010 Materiële vaste activa		<u>58</u>
Saldo		<u>973</u>
Saldo per 31 december 2011		<u><u>973</u></u>
Aanschaffingswaarde		982
Af: cumulatieve afschrijvingen		<u>9</u>
Boekwaarde 31 december 2011		973

Onder computersoftware zijn opgenomen de kosten van ontwikkeling van een nieuw softwarepakket voor intern gebruik

8.2 Materiële vaste activa

8.2.1	Onroerende en roerende zaken in exploitatie 2011	Woningen en woongebouwen	Onroerende zaken niet zijnde woningen	Overige zaken Teylershofje	Woningen	Totaal
	Bedrijfswaarde (*)per 1 januari 2011	375.273	29.469			404.742
	Aanschafwaarde minus cumulatieve afschr.			234	814	1.048
	Totaal					405.790
	Mutaties in het boekjaar 2011:					
	Bij: investeringen	7.774	2.155	26		9.955
	Af: desinvesteringen	-255				-255
	Bij: afschrijvingen desinvesteringen	114				114
	Af: afschrijvingen			-27		-27
	Bij: mutatie bedrijfswaarde	-42.765	-24		-1.386	-44.175
	Saldo 31 december 2011	340.141	31.600	233	-572	371.402

(*)Bedrijfswaarde bestaat uit de bedrijfswaarde bestaand bezit en de rentabiliteitswaarde correctie.

	31-12-2011	31-12-2010
Bedrijfswaarde bestaand bezit	359.045	394.732
Rentabiliteitswaarde correctie	12.124	10.010
Totaal bedrijfswaarde per 31 december 2011	371.169	404.742

Verzekering

De woningen in exploitatie zijn in eenheden verzekerd tegen het risico van brand-, storm- en vliegtuigschade. Het overige vastgoed is per complex voor de herbouwwaarde verzekerd tegen deze risico's.

De afschrijvingstermijn en gevolgde systematiek m.b.t. 'Overige Zaken' is voornamelijk 10 jaar op basis van annuïteiten.

8.2.2	Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	31-12-2011	31-12-2010
	Saldo per 1 januari:		
	Stichtingskosten	37.302	64.691
	Cumulatieve waardeverminderingen	<u>-29.159</u>	<u>-21.580</u>
	Saldo per 1 januari	8.143	43.111
	Mutaties in het boekjaar:		
	Bij: investeringen	11.628	4.506
	Af: overboeking stichtingskosten naar onroerende/roerende zaken in exploitatie	-10.411	-31.895
	Af: waardeverminderingen	<u>460</u>	<u>-7.579</u>
	Saldo	<u>1.677</u>	<u>-34.968</u>
	Stichtingskosten	38.519	37.302
	Cumulatieve waardeverminderingen	<u>-28.699</u>	<u>-29.159</u>
	Saldo per 31 december	9.820	8.143

In het boekjaar werd terzake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag ad € 36.786 aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 5,25%.

8.2.3 Onroerende- en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoorpand	Inventarissen	Automatisering	Vervoermiddelen	Installaties	Totaal
Saldo per 1 januari 2011						
Aanschaffingswaarde	1.154	954	589	539	1.031	4.267
Af: cumulatieve afschrijvingen	670	627	428	238	34	1.998
Boekwaarde 1 januari 2011	484	327	161	301	997	2.269
Mutaties in het boekjaar:						
Bij: investeringen	7	6	19	96		128
Af: desinvesteringen				-89		-89
Af: afschrijvingen	-239	-108	-68	-88	-69	-572
Bij: afschrijvingen desinvestering				38		38
Af: overboeking investeringen 2010 immateriële vaste activa			-58			-58
Saldo	-232	-102	-107	-43	-69	-553
Saldo per 31 december 2011	252	225	54	258	928	1.717
Aanschaffingswaarde	1.161	960	550	546	1.031	4.248
Af: cumulatieve afschrijvingen	909	735	496	288	103	2.532
Boekwaarde 31 december 2011	252	225	54	258	928	1.717

Afschrijvingsmethode is annuïteit of lineair

De afschrijvingstermijnen:

kantoorpand	50 jaren
inventarissen	3/5/10 jaren
automatisering	3/5 jaren
vervoermiddelen	3/5 jaren
installaties	15 jaren

De vervoermiddelen bestaan uit personenauto's en bedrijfswagens. Bij de bepaling van de afschrijvingen wordt rekening gehouden met een restwaarde.

Verzekering

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn als volgt verzekerd:

kantoorpand/werkplaats	uitgebreide opstal
inventaris	uitgebreide inboedel
automatiseringsapparatuur	elektronicaverzekering
vervoermiddelen	WA-casco
installaties	uitgebreide opstal

	31-12-2011	31-12-2010
8.3 Financiële vaste activa		
8.3.1 Te vorderen BWS -subsidies	218	322
8.3.2 Effecten	318	319
8.3.3 Overige	<u>5</u>	<u>5</u>
Saldo per 31 december	541	646
8.3.1 Te vorderen BWS-subsidies		
Beginsaldo	322	467
Mutaties in het boekjaar:		
ontvangen bijdragen	-117	-160
rente	13	15
Saldo mutaties	<u>-104</u>	<u>-145</u>
Saldo per 31 december	218	322
8.3.2 Effecten	<u>318</u>	<u>319</u>
Saldo per 31 december	318	319
8.3.3 Overige financiële vaste activa:		
Depotbedragen PTT	<u>5</u>	<u>5</u>
Saldo per 31 december	5	5
8.4 Voorraden		
8.4.1 Onderhoudsmaterialen	82	82
8.4.2 Onderhanden werk	<u>5.236</u>	<u>7.629</u>
Saldo per 31 december	5.318	7.711
8.5 Vorderingen		
8.5.1 Huurdebiteuren	194	237
8.5.2 Gemeenten	33	15
8.5.3 Latente belastingen	4.105	2.154
8.5.4 Overige vorderingen	808	967
8.5.5 Overlopende activa	<u>691</u>	<u>446</u>
Saldo per 31 december	5.831	3.819

Alle vorderingen, met uitzondering van de vordering op latente belastingen en (overige) vorderingen i.v.m. investeringsaftrek, hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde ervan, gegeven het kortlopende karakter en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

Ook voor de vorderingen met een looptijd langer een jaar geldt dat de reële waarde de boekwaarde ervan benadert daar het vorderingen op de Belastingdienst betreffen.

8.5.1 Huurdebiteuren	327	295
Af: voorziening wegens oninbaarheid	<u>133</u>	<u>58</u>
Saldo per 31 december	194	237

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,8% van de netto jaarhuur.

	31-12-2011	31-12-2010
8.5.2 Gemeente:		
Gemeente Haarlem	33	14
Gemeente Heemstede	0	1
Te ontvangen bijdrage woningaanpassingen	<u> </u>	<u> </u>
Saldo per 31 december	33	15
8.5.3 Latente belastingen		
Compensabele verliezen	5.901	4.410
Latentie a.g.v. waarderingsverschil leningenportefeuille	502	591
Latentie a.g.v. resultaat toekomstige verkopen	<u>-2.298</u>	<u>-2.847</u>
Saldo per 31 december	4.105	2.154
<p>De latentie is bepaald, rekening houdend met een percentage van 23,5. Elan Wonen schat in dat de verliezen binnen de toegestane periode fiscaal verrekend kunnen worden.</p> <p>Indien de latentie wat betreft het vastgoed zou worden gewaardeerd tegen nominale waarde dan bedraagt deze circa € 129,0 miljoen per 31 december 2011. Naar verwachting zal deze latentie over het vastgoed niet tot afwikkeling komen binnen een afzienbare termijn.</p>		
8.5.4 Overige vorderingen:		
Ex-huurders: te vorderen onderhoudskosten	0	7
Stichting ketelhuis Noorwegenstraat	3	3
SHDH (Blinkert)	0	138
Vorderingen deelnemingen	136	202
Nog te ontvangen subsidies afgesloten projecten	0	254
Vorderingen investeringsaftrek	288	288
Nog te ontvangen schadeuitkeringen verzekering	218	0
Diversen	<u>163</u>	<u>75</u>
Saldo per 31 december	808	967
8.5.5 Overlopende activa		
Kruisposten	101	26
Niet vervallen rente	237	40
Diverse vooruitbetaalde kosten	<u>353</u>	<u>380</u>
Saldo per 31 december	691	446
8.6 <i>Liquide middelen</i>		
Kas	13	9
Postbank	0	0
ING bank	81	134
ABN AMRO bank	60	58
BNG bank	<u>343</u>	<u>974</u>
Totaal direct opvraagbaar	497	1.175
Op termijn uitgezet ABN AMRO bank N.V.	<u>0</u>	<u>1</u>
Saldo per 31 december	497	1.176

PASSIVA (x € 1.000,-)

	31-12-2011	31-12-2010
8.7 Groepsvermogen		
8.7.1 Eigen vermogen	137.859	170.590
Overige reserves	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo per 31 december	137.859	170.590
Eigen vermogen		
Beginsaldo	170.590	183.869
Jaarresultaat	<u>-32.731</u>	<u>-13.279</u>
Saldo per einde boekjaar	137.859	170.590
8.8 Egalisatierekening		
8.8.1 BWS		
Beginsaldo	4	14
Mutaties in het boekjaar:		
nieuwe vorderingen		
traditionele bijdrage ten gunste van de exploitatie rente	<u>-4</u>	<u>-10</u>
Saldo per einde boekjaar	0	4
8.8.2 Woonwagenstandplaatsen		
Beginsaldo	399	399
Mutaties in het boekjaar:		
nieuwe vorderingen		
traditionele bijdrage ten gunste van de exploitatie correcties rente	<u>-25</u>	<u>-25</u>
Saldo per einde boekjaar	399	399
8.9 Voorzieningen		
8.9.1 Voorziening derivaten	0	395
8.9.2 Voorziening loopbaanbudgetten	<u>246</u>	<u></u>
Saldo per 31 december	246	395
8.10 Langlopende schulden		
8.10.1 Leningen kredietinstellingen/ overheid		
Saldo per 1 januari	234.547	206.115
Mutaties in het boekjaar:		
Af: aflossingen	-15.852	-9.068
Bij: aangetrokken leningen	22.500	37.500
Af: aflossingen 2012	<u>-10.175</u>	<u></u>
Saldo mutaties	<u>-3.527</u>	<u>28.432</u>
Saldo per 31 december	231.020	234.547
Leningen kredietinstellingen per 31 december met looptijd > 5 jaar	90.472	113.028

Rentevoet en aflossingssysteem:

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt circa 4,88%.

De leningen van de overheid en kredietinstellingen worden op basis van annuïteiten, lineair, dynamisch of ineens afgelost (fixe leningen). De aflossingsverplichting bedraagt in 2012 € 10.175.350.

Voor de beoordeling van de renterisico's verwijzen wij naar de Derivaten in de "Niet uit de balans blijvende verplichtingen" en paragraaf 7.4 uit "Grondslagen voor bepaling van het resultaat".

	31-12-2011	31-12-2010
8.10.2 Waarborgsommen		
Saldo per 1 januari	219	144
Mutaties in het boekjaar:		
nieuwe waarborgsommen	13	74
terugbetaalde waarborgsommen	-10	-6
rente	7	7
	<hr/>	<hr/>
Saldo mutaties	10	75
	<hr/>	<hr/>
Saldo per 31 december	229	219
8.11 Kortlopende schulden		
8.11.1 Schulden kredietinstellingen	14.438	7.917
8.11.2 Schulden aan gemeente	3	6
8.11.3 Schulden aan leveranciers	3.241	5.218
8.11.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	868	811
8.11.5 Pensioenlasten	92	70
8.11.6 Overige schulden:	578	1.818
8.11.6 Overlopende passiva	7.126	7.560
	<hr/>	<hr/>
Saldo per 31 december	26.346	23.400

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan een jaar.

8.11.1 Schulden kredietinstellingen:		
Aflossingen leningen 2012 diverse kredietinstellingen	10.175	0
Kasgeldlening BNG en NWB	3.000	8.000
Bankrekeningen BNG rekening courant	1.263	
Crediteuren BNG en NWB	0	-83
	<hr/>	<hr/>
Saldo per 31 december	14.438	7.917
8.11.2 Schulden aan gemeente	3	6
8.11.3 Schulden aan leveranciers	3.241	5.218
8.11.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen:		
Nog te betalen belastingen en sociale lasten	868	811
8.11.5 Pensioenlasten		
Nog te betalen afrekening 2009	92	70

	31-12-2011	31-12-2010
8.11.6 Overige schulden:		
Te verrekenen huurtoeslag	177	182
Saldo participanten deelnemingen	235	1.475
Overig	<u>166</u>	<u>161</u>
Saldo per 31 december	578	1.818
8.11.7 Overlopende passiva:		
Niet vervallen rente opgenomen geldleningen	5.989	5.462
Vooruit ontvangen huren	9	19
Vooruit ontvangen servicekosten	838	914
Te ontvangen facturen betreffende onderhoudskosten 2010	0	645
Diverse nog te betalen kosten	0	240
Accountantskosten	0	24
Overig	<u>290</u>	<u>256</u>
Saldo per 31 december	7.126	7.560

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Borgstellingen

De per 31 december 2011 door WSW verstrekte borgstellingen bedragen € 293.384.000,-. De obligo verplichting, zijnde 3,85% van de schuldrestant van de geborgde lening per 31 december 2011, bedraagt € 9.656.570,-. In het geval dat WSW deze obligoverplichting volledig opvraagt zal Elan Wonen als eerste de middelen die op dat moment voorhanden zijn beschikbaar stellen en eventueel haar rekening-courant faciliteiten aanspreken en/of het beschikbare variabele deel van de roll-over leningen opnemen. Indien dit niet voldoende mocht blijken te zijn dan zal met WSW naar oplossingen worden gezocht.

De garantiestelling die door Elan Wonen is afgegeven bedraagt per 31 december 2011 € 860.995,- en is bestemd voor een woningbouwproject van een jonge corporatie in Zuid-Afrika.

Aansprakelijkheidsverplichting

Elan Wonen vormt met Elan Wonen Holding B.V. en haar (100 %) dochtervennootschappen een fiscale eenheid voor de omzetbelasting en vennootschapsbelasting. Op grond van de voorwaarden zijn de stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting. De in 2009 opgerichte Elan Energie B.V. is hierop een uitzondering: deze onderneming is wel een onderdeel van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting, echter niet voor de omzetbelasting. In de jaarrekening van haar (100 %) dochtervennootschappen wordt een belastinglast berekend op basis van het door de dochtervennootschappen behaalde commerciële resultaat. Door Stichting Elan Wonen wordt met haar dochtervennootschappen afgerekend op basis van het commerciële resultaat van de dochter.

Verplichtingen aan leveranciers

De verplichtingen uit hoofde van met leveranciers aangegane overeenkomsten met betrekking tot projecten en onderhoud bedragen in totaal € 4.490.413,39.

Deelnemingen

Met de meeste van haar deelnemingen heeft Elan Wonen naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Bankgarantie

Per 5 juli 2007 is er een bankgarantie afgegeven van € 112.172,- aan de verhuurder van het kantoorpand aan de Meesterlottelaan 301 te Haarlem.

Teylershofje

Elan Wonen heeft alle activa en passiva van de Stichting tot instandhouding van Teylershofje overgenomen onder de voorwaarde dat Elan Wonen zich verplicht om een specifiek renovatieplan uit te voeren. In 2011 is reeds met de uitvoering gestart en is er voor € 130.000,- besteed aan dit project. De resterende kosten worden geraamd op € 920.000,-.

Derivaten

Per 31 december 2011 vertegenwoordigde de marktwaarde van de derivaten (renteswaps) een ongerealiseerd verlies van € 19.996.000,- t.o.v. 31 december 2010. Onderstaand een overzicht van de marktwaarde en boekwaarde van de derivaten per 31 december 2011 en 31 december 2010 (x € 1.000,-).

Reële waarde	31-12-2011	31-12-2010
Renteswaps	-43.404	-23.408

Overzicht marktwaarde swaps									
Dealcode	Tegenpartij	Dealttype	Startdatum	Einddatum	Rentebasis	Hoofdsom	Marktwaarde ⁺ (per 3 jan 2012)	Marktwaarde ⁺ (bij 1% rentedaling)	Marktwaarde ⁺ (bij 2% rentedaling)
LBBT002556	ROBECO	vast	27-mei-2009	01-jun-2012	EUR 3M 61bp	10.000.000	-	-	-
IRS0000297	BNG	Payers	01-jun-2009	01-jun-2022	5,07400%	10.000.000	-2.859.007	-3.982.292	-5.181.032
LBBT002651	ROBECO	vast	22-sep-2009	01-sep-2014	EUR 3M 36bp	15.000.000	-	-	-
IRS0000422	BNG	Payers	01-sep-2009	03-sep-2029	4,97250%	15.000.000	-5.263.267	-8.055.623	-11.282.894
LBBT002684	ROBECO	vast	02-nov-2009	01-nov-2013	EUR 3M 35bp	10.000.000	-	-	-
IRS0000298	BNG	Payers	02-nov-2009	01-nov-2024	5,09500%	10.000.000	-2.981.155	-4.368.882	-5.888.284
LBBT002685	RABOBANK	vast	27-nov-2009	01-sep-2013	EUR 3M 35bp	10.000.000	-	-	-
IRS0000328	BNG	Payers	01-sep-2009	01-sep-2026	4,98700%	10.000.000	-3.129.076	-4.685.336	-6.431.298
LBBT002878	BNG	vast	15-feb-2010	01-jul-2013	EUR 3M 25bp	10.000.000	-	-	-
IRS0000329	BNG	Payers	01-jul-2010	01-jul-2025	4,99900%	10.000.000	-3.142.808	-4.571.300	-6.162.629
LBBT003023	BNG	vast	03-mei-2010	01-jun-2012	EUR 3M 19bp	7.500.000	-	-	-
IRS0000423	BNG	Payers	01-mrt-2010	01-mrt-2035	4,97250%	7.500.000	-3.390.446	-5.208.646	-7.414.446
LBBT003288	BNG	vast	01-sep-2010	01-sep-2040	EUR 3M 17,5bp	7.500.000	-	-	-
IRS0000424	BNG	Payers	01-sep-2010	03-sep-2040	4,97250%	7.500.000	-3.787.349	-6.038.325	-8.890.602
LBBT003289	BNG	vast	01-sep-2010	01-feb-2041	EUR 3M 19,5bp	12.500.000	-	-	-
IRS0000428	BNG	Payers	01-feb-2011	01-feb-2041	4,77800%	12.500.000	-6.208.405	-9.951.531	-14.708.138
LBBT003515	BNG	vast	02-mei-2011	02-mei-2028	EUR 3M 22bp	10.000.000	-	-	-
IRS0000421	BNG	Payers	04-mei-2009	01-mei-2028	4,97250%	10.000.000	-3.478.858	-5.211.120	-7.181.587
LBBT003516	BNG	vast	02-mei-2011	02-mei-2046	EUR 3M 28,5bp	12.500.000	-	-	-
IRS0000429	BNG	Payers	02-mei-2011	01-mei-2046	4,76200%	12.500.000	-6.702.528	-11.087.541	-16.881.981
LBBT001339	NWB BANK	Variabel	15-feb-2006	15-feb-2016	EUR 1M 2bp	10.000.000	-	-	-
CAP0000066	BNG		15-feb-2006	15-feb-2012	5,00000%	-	-	-	-
LBBT001481	BNG	Variabel	02-okt-2006	01-jul-2016	EUR 3M 1bp	10.000.000	-	-	-
IRS0000100	BNG	Payers	01-jul-2006	01-jul-2016	3,64500%	10.000.000	-1.124.800	-1.572.514	-1.787.895
LBBT001881	NWB BANK	Variabel	01-okt-2007	03-jul-2017	EUR 3M - 1,25bp	10.000.000	-	-	-
IRS0000101	BNG	Payers	01-jul-2007	01-jul-2017	3,85500%	10.000.000	-1.336.758	-1.892.492	-2.280.536
Marktwaardes zijn inclusief opgelopen rente						125.000.000	-43.404.457	-66.625.602	-94.091.321

Overzicht swaps per geldgever								
Geldgever	CSA/NRL/OFD	Threshold	Gew.gem. rente	Hoofdsom	Marktwaarde ⁺ (per 3 jan 2012)	Marktwaarde ⁺ (bij 1% rentedaling)	Marktwaarde ⁺ (bij 2% rentedaling)	Marktwaarde ⁺ (obv 2% curve)
BNG	nvt	-	4,758%	125.000.000	-43.404.457	-66.625.602	-94.091.321	-54.070.339
Marktwaardes zijn inclusief opgelopen rente			4,758%	125.000.000	-43.404.457	-66.625.602	-94.091.321	-54.070.339

Gedurende de looptijd waarin swap en roll-over samenvallen, zijn bedragen en rentedata identiek. Er is hierdoor sprake van een identieke (tegengestelde) waardeontwikkeling. In die gevallen waarin de roll-over korter loopt dan de swap, zal op vervaldatum van de roll-over vervangende financiering (met variabele rente) aangetrokken worden.

9. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2011

Bedrijfsopbrengsten (x € 1.000,-)	2011	2010
9.1 Huren		
Te ontvangen nettohuur	40.968	39.072
Af: huurdering:		
wegens leegstand	345	187
wegens oninbaar/voorziening dubieuze debiteuren	116	2
wegens woningverbetering e.d.	183	180
nagekomen lasten	<u>-8</u>	<u>-27</u>
Totaal	40.332	38.730
De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2011 bedroeg 1,18% (1 juli 2010 1,11%). De huurdering wegens leegstand bedraagt 0,84% van de te ontvangen netto huur.		
9.2 Vergoedingen		
Te ontvangen vergoedingen:		
overige zaken, leveringen en diensten	3.594	3.617
diverse vergoedingen administratiekosten	<u>85</u>	<u>81</u>
Subtotaal	3.679	3.698
Af: vergoedingsdering		
wegens leegstand	12	10
te verrekenen met huurders	<u>492</u>	<u>464</u>
Subtotaal	<u>504</u>	<u>474</u>
Totaal	3.175	3.224
9.3 Overheidsbijdragen		
9.3.1 Bijdragen BWS		
jaarlijkse bijdrage	0	10
vrijval egalisatierekening	0	1
9.3.2 Diverse bedragen	<u>70</u>	<u>72</u>
Totaal	70	83
9.4 Verkoop onroerende goederen		
Opbrengstverkopen bestaande bezit	2.220	219
Af: boekwaarde	779	32
Af: verkoopkosten	174	4
Af: Uitpondingskosten en leegstandskosten	<u>345</u>	<u>0</u>
Verkoopresultaat bestaande bezit	922	183
9.5 Overige bedrijfsopbrengsten		
Geactiveerde kosten inzake nieuwbouw/renovatieprojecten	831	1.309
Overige vergoedingen	<u>21</u>	<u>89</u>
Totaal	852	1.398

Bedrijfslasten (x € 1.000,-)	2011	2010
9.6 Afschrijvingen op materiele vaste activa		
Onoerend en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	433	380
	<u>433</u>	<u>380</u>
9.7 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa		
Vaste activa in ontwikkeling (onrendabele investeringen)	-460	7.579
Vaste activa reeds in exploitatie	0	7.478
	<u>-460</u>	<u>15.057</u>
9.8 Lonen en salarissen		
salarissen	3.859	3.831
af: ziekingelden	6	0
	<u>3.853</u>	<u>3.831</u>
9.9 Sociale lasten		
sociale lasten	536	493
nagekomen baten en lasten	0	0
	<u>536</u>	<u>493</u>
9.10 Pensioenlasten		
pensioenlasten	784	798
nagekomen baten en lasten	0	0
	<u>784</u>	<u>798</u>
9.11 Lasten onderhoud		
Regulier onderhoud	1.390	1.426
Mutatie onderhoud	2.711	2.537
Planmatig onderhoud	2.608	1.873
Onderhoudscontracten	1.002	833
C.v. onderhoud	230	350
Lift onderhoud	14	53
Branddoorslag	344	0
Brandmaatregelen garage Spaarhoog	242	0
Overig onderhoud	216	486
	<u>8.757</u>	<u>7.558</u>
9.12 Bijzondere waardeveranderingen vlottende activa		
Afwaardering voorraden onroerend goed	1.600	2.800
	<u>1.600</u>	<u>2.800</u>

9.13 Overige bedrijfslasten	2011	2010
Belastingen, verzekeringen en contributie landelijke federatie		
Belastingen	2.348	2.241
Verzekeringen	114	103
Overige kosten exploitatie	<u>-136</u>	<u>0</u>
	2.326	2.344
Bijzondere voorzieningen		
Stookkosten	1.514	1.553
Electra verbruik	452	384
Waterverbruik	99	104
Schoonmaakkosten	436	438
Kosten huismeester	78	77
Overige kosten	454	473
Nagekomen baten en lasten	<u>85</u>	<u>0</u>
	3.118	3.029
Overige lasten		
Overige personeelskosten	972	1.359
Huisvestingskosten	901	1.007
Kosten Raad van Commissarissen	83	64
Algemene kosten	1.721	1.992
Overige bedrijfskosten verbindingen	436	261
Vervolgingskosten	3	4
CFV Saneringssteun	171	0
CFV Vogelaar wijkenaanpak	275	421
Nagekomen baten en lasten vorig boekjaar	<u>-52</u>	<u>-151</u>
	4.510	4.957
Totaal overige bedrijfslasten	9.954	10.330
9.14 Rentelasten		
<i>Toegevoegde rente egalisatierekeningen (BWS)</i>	0	1
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
Leningen kredietinstellingen	11.604	10.817
Waarborgsommen	8	7
<i>Overige:</i>		
Kredietinstellingen	10	0
WSW borging	<u>40</u>	<u>33</u>
Totaal rentelasten	<u>11.662</u>	<u>10.857</u>

9.14	Rentebaten	2011	2010
	<i>Geactiveerde rente materiële vaste activa</i>		
	Onroerende zaken ten dienste van exploitatie	89	108
	Onroerende zaken in ontwikkeling	37	3.230
	<i>Financiële vaste activa</i>		
	Rente op te vorderen subsidie BWS	11	14
	<i>Vorderingen</i>		
	Rente op overige vorderingen	3	8
	<i>Liquide middelen</i>		
	Rente op uitgezette middelen	-13	2
	Waarderingsverschillen marktwaarde derivaten	395	-395
	Totaal rentebaten	522	2.967
	Saldo rentelasten en rentebaten	-11.140	-7.890
9.15	Waardeveranderingen effecten		
	Woonwagenstandplaatsen Kennemerland B.V.	5	-2
		5	-2
9.16	Belastingen		
	Acute belastingen	2	-1
	Aanpassing actieve latentie voorgaande jaren	1.491	1.422
	Mutatie herinvesteringsreserve (HIR)	0	11
	Mutatie latente belastingen verrekenbare verliezen *)	0	-1.428
	Mutatie latente belastingen waarderingsverschillen	-92	
	Mutatie latente belastingen resultaat toekomstige verkopen	549	1.295
	Totaal belastingen	1.950	1.299
	*) De mutatie latente belastingen verrekenbare verliezen is volgt bepaald:		
	Resultaat voor belastingen	10.350	-5.521
	Fiscaal lagere afschrijvingen activa ten dienste van exploitatie	0	0
	Deelnemingsvrijstelling	-16	-5
	Fiscaal geen waardeverandering	-460	17.857
	Fiscaal geen aftrek Vogelaar heffing	446	421
	Fiscaal geen voorziening derivaten	-395	395
	Fiscaal andere toerekening rente op materiële vaste activa in ontwikl	180	-2.891
	Fiscaal hogere rentelast a.g.v. waardering leningen	-380	-397
	Fiscaal hogere onderhoudslasten	-1.596	-3.600
	Fiscaal lager resultaat verkoopwoningen	-876	-128
	Vorming herinvesteringsreserve	-390	-55
	Vorming herbestedingsreserve	-6.863	0
	Belastbaar bedrag	0	6.076
	Mutatie latente belastingen verrekenbare verliezen (bate)	0	-1.428

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 23,5%. De lagere effectieve belastingdruk ad -20% wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft ondermeer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

Het effectieve belastingtarief wijkt af van voorgaand jaar door de vorming van een herbestedingsreserve in 2011 en met terugwerkende kracht ook in 2010.

9.17 Mutaties in de bedrijfswaarde	2011	2010
Bedrijfswaarde conform de jaarrekening begin boekjaar	404.742	369.139
Aanpassingen n.a.v. stelselwijziging	813	0
	<u>405.555</u>	<u>369.139</u>
Autonome mutatie	2.979	14.494
Gevolgen van nadere interne inschattingen parameters:		
in de huurprijscomponent	-2.994	2.356
verandering indexaties	-5.145	5.333
verandering disconteringsvoet	0	29.509
in de onderhoudslasten	-22.846	-14.829
in de overige lasten	-4.783	7.664
in de levensduur	9.303	-5.885
in de restwaarde-inschatting	1.719	-395
in de voorgenomen investeringen	-22.558	-5.464
nieuwbouw	6.779	14.614
verkocht bezit	2.697	0
gesloopt bezit	-1.365	825
verkoopplan	-3.002	-23.084
overige mutatie woninggegevens	59	-10
diverse korrekties 2010 en 2011	2	465
rentabiliteitswaarde correctie	2.114	10.005
mutatie egalisatierekening	0	5
voorraad onverkochte woningen	4.041	0
stelselwijziging waardering woningen St.Teylershofje	-1.386	0
Totaal	<u>371.169</u>	<u>404.742</u>
Onderstaand de belangrijkste redenen voor de stijging van de bedrijfswaarde samengevat:		
Stand per 1 januari 2011	405.555	369.139
impact door voorraadmutaties (*)	7.484	11.758
impact nieuw strategisch voorraadbeleid	0	0
parameterwijzigingen	4.158	28.957
impact door aanpassing in (des)investeringsbeleid	-24.874	-26.536
overige mutatie zoals autonome mutatie en mutatie vaste activa in o	-25.195	21.424
voorraad onverkochte woningen	4.041	0
	<u>-34.386</u>	<u>35.603</u>
Stand per 31 december 2011	371.169	404.742
Verwerkt in de verlies- en winstrekening:		
Stijging bedrijfswaarde 2011	-34.386	35.603
Af: investeringen minus desinvesteringen 2011	-9.044	-44.660
Mutatie bedrijfswaarde materiële vaste activa	<u>-43.430</u>	<u>-9.057</u>

10. Werknemers en bezoldigingen bestuurders en commissarissen

Werknemers

Het aantal formatieplaatsen per 31-12-2011 bedroeg 79,2 (2010: 77,2)

Er zijn geen werknemers werkzaam buiten de grenzen van Nederland.

	2011	2010
De indeling is als volgt (formatieplaatsen):		
Directie, directiesecretariaat en beleid	5,6	6,0
Backoffice	21,0	19,8
Woonzaken	43,6	38,8
Projecten	9,0	12,7
Totaal	79,2	77,2

Bezoldiging en pensioenen van bestuurders en commissarissen (x € 1.000,-)

De bezoldiging van het bestuur kan als volgt worden gespecificeerd:

Naam	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn		Totaal	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
G.L. Lowinsky	145	142	46	70	191	212
A. Mol	121	119	44	44	165	163
Totaal	266	261	90	114	356	375

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikkingstelling van auto en onkostenvergoeding)
- beloningen betaalbaar op termijn (pensioenlasten).

Er zijn geen uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband, noch winstdelingen, noch bonusbetalingen betaald in 2010 en 2011.

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen kan als volgt worden gespecificeerd:

Rol	Als lid van de Raad van Commissarissen		Als lid van commissies		Totaal	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Voorzitter	16	15	1	1	17	16
lid 1	9	9	1	1	10	10
lid 2	9	9	1	1	10	10
lid 3	9	9	1	1	10	10
lid 4	4	6	0	0	4	6
Totaal	47	48	4	4	51	51

Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens (Wopt)

In 2011 ligt de bezoldiging van beide bestuurders onder de Wopt norm.

De Wopt toetsings-grens muteert jaarlijks en is terug te vinden op de website van het Ministerie van Financiën.

	2011	2010
Verantwoorde accountantskosten(x € 1.000,-)		
Advisering	67	58
Controle jaarrekening	59	64
Totaal	<hr/> 126	<hr/> 122

11. Enkelvoudige balans per 31 december 2011

Activa (x € 1.000,-)	Ref.	31-12-2011	31-12-2010
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	13.1		
Computer Software	13.1.1	<u>973</u>	<u>0</u>
		973	0
Materiële vaste activa	13.2		
Bedrijfswaarde onroerende goederen	13.2.1	371.974	404.976
Onroerende goederen in ontwikkeling	13.2.2	9.820	8.144
Bedrijfsmiddelen ten dienste van de exploitatie	13.2.3	<u>789</u>	<u>1.272</u>
		382.582	414.392
Financiële vaste activa	13.3		
Te vorderen BWS-subsidies	13.3.1	218	322
Deelnemingen	13.3.2	0	1.451
Overige	13.3.3	<u>5</u>	<u>5</u>
		223	1.778
Totaal vaste activa		383.778	416.170
Vlottende activa			
Voorraden	13.4.1	82	82
Vorderingen	13.5		
Huurdebiteuren	13.5.1	143	218
Gemeenten	13.5.2	33	15
Groepsmaatschappijen	13.5.3	12.798	11.646
Latente belastingen	13.5.4	3.645	1.831
Overige vorderingen	13.5.5	439	1.292
Overlopende activa	13.5.6	<u>635</u>	<u>372</u>
		17.693	15.374
Liquide middelen	13.6	154	903
Totaal vlottende activa		17.929	16.359
Totaal Activa		401.707	432.527

Passiva (x € 1.000,-)		31-12-2011	31-12-2010
Eigen vermogen			
Overige reserves	13.7	170.590	183.869
Resultaat boekjaar	13.7.1	<u>-32.731</u>	<u>-13.279</u>
		137.859	170.590
Egalisatierekening			
	13.8		
BWS	13.8.1	<u>0</u>	<u>4</u>
		0	4
Voorzieningen			
	13.9		
Voorziening deelnemingen	13.9.1	6.642	5.242
Voorziening derivaten	13.9.2	0	395
Voorziening loopbaanbudgetten	13.9.3	<u>246</u>	<u>0</u>
		6.888	5.637
Langlopende schulden			
	13.10		
Leningen kredietinstellingen	13.10.1	231.020	234.548
Waarborgsommen	13.10.2	<u>229</u>	<u>219</u>
		231.249	234.767
Kortlopende schulden			
	13.11		
Schulden aan kredietinstellingen	13.11.1	14.438	7.917
Schulden aan gemeenten	13.11.2	3	6
Schulden aan leveranciers	13.11.3	3.071	5.037
Belastingen en premies sociale verzekeringen	13.11.4	860	807
Pensioenlasten	13.11.5	92	70
Overige schulden	13.11.6	177	196
Overlopende passiva	13.11.7	<u>7.069</u>	<u>7.496</u>
		25.710	21.529
Totaal Passiva		401.707	432.527

12. Enkelvoudige winst- en verliesrekening 2011

(x € 1.000,-)	Ref.	2011	2010
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	14.1	39.931	38.479
Vergoedingen	14.2	3.175	3.224
Bijdragen BWS	14.3.1	0	10
Diversen bijdragen	14.3.2	0	1
Verkoop onroerende zaken	14.4	922	183
Overige bedrijfsopbrengsten	14.5	831	1.309
Som der bedrijfsopbrengsten		44.860	43.206
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiele vaste activa	14.6	300	346
Waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	14.7	-460	15.057
Lonen en salarissen	14.8	3.853	3.831
Sociale lasten	14.9	536	493
Pensioenlasten	14.10	784	798
Kosten onderhoud	14.11	8.701	7.518
Overige bedrijfslasten	14.12	9.517	10.069
Som der bedrijfslasten		23.231	38.110
Bedrijfsresultaat		21.628	5.096
Financiële baten en lasten			
Rentebaten	14.13	1.153	3.488
Rentelasten	14.13	11.662	10.856
Som der rentelasten		10.509	7.368
Resultaat gewone bedrijfsuitoefening		11.119	-2.273
Belastingen	14.14	1.816	1.209
Resultaat deelnemingen	14.15	-3.665	-3.159
Mutatie bedrijfswaarde materiële vaste activa	14.16	-42.001	-9.057
Jaarresultaat		-32.731	-13.279

13. Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2011

ACTIVA (x € 1.000,-)

Vaste Activa	31-12-2011	31-12-2010
13.1 Immateriële vaste activa		
13.1.1 Computer Software	<u>973</u>	<u>0</u>
Totaal	973	0
13.1.1 Computer Software		
Saldo per 1 januari 2011		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs		0
Af: cumulatieve afschrijvingen		<u>0</u>
Boekwaarde 1 januari 2011		<u>0</u>
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: investeringen		924
Af: afschrijvingen		-9
Bij: overboeking investeringen 2010 Materiële vaste activa		<u>58</u>
Saldo		<u>973</u>
Saldo per 31 december 2011		<u><u>973</u></u>
Aanschaffingswaarde		982
Af: cumulatieve afschrijvingen		<u>9</u>
Boekwaarde 31 december 2011		973
Onder computersoftware zijn opgenomen de kosten van ontwikkeling van een nieuw softwarepakket voor intern gebruik		
13.2 Materiële vaste activa		
Recapitulatie		
13.2.1 Bedrijfswaarde onroerende goederen	371.974	404.976
13.2.2 Onroerende goederen in ontwikkeling	9.820	8.144
13.2.3 Bedrijfsmiddelen ten dienste van de exploitatie van de exploitatie	<u>789</u>	<u>1.272</u>
Totaal	382.582	414.392
13.2.1 Bedrijfswaarde onroerende goederen		
13.2.1.1 Woningen en woongebouwen (BV 2)	340.141	375.273
13.2.1.2 Niet zijnde woningen (BV 3)	31.600	29.469
13.2.1.3 Overige goederen (BV 4)	<u>233</u>	<u>234</u>
Totaal	371.974	404.976

13.2.1 Bedrijfswaarde onroerende goederen	Onroerende zaken			Totaal
	Woningen en woon-gebouwen	niet zijnde woningen	Overige zaken	
Bedrijfswaarde (*)per 1 januari 2011	375.273	29.469		404.742
Aanschafwaarde minus cumulatieve afschr.			234	234
Totaal				404.976
Mutaties in het boekjaar 2011:				
Bij: investeringen	7.774	2.155	26	9.955
Af: desinvesteringen	-255			-255
Bij: afschrijvingen desinvesteringen	114			114
Af: afschrijvingen			-27	-27
Bij: mutatie bedrijfswaarde	-42.765	-24		-42.789
Saldo 31 december 2011	340.141	31.600	233	371.974

(*)Bedrijfswaarde bestaat uit de bedrijfswaarde bestaand bezit en de rentabiliteitswaarde correctie.

	31-12-2011	31-12-2010
Bedrijfswaarde bestaand bezit	359.617	394.732
Rentabiliteitswaarde correctie	12.124	10.010
Totaal bedrijfswaarde per 31 december 2011	371.741	404.742

Verzekering

De woningen in exploitatie zijn in eenheden verzekerd tegen het risico van brand-, storm- en vliegtuigschade. Het overige vastgoed is per complex voor de herbouwwaarde verzekerd tegen deze risico's.

De afschrijvingstermijn en gevolgde systematiek m.b.t. 'Overige Zaken' is voornamelijk 10 jaar op basis van annuïteiten.

13.2.2 Onroerende goederen in ontwikkeling	2011	2010
Saldo per 1 januari:		
Stichtingskosten	37.302	64.692
Cumulatieve waardeverminderingen	<u>-29.159</u>	<u>-21.580</u>
Saldo per 1 januari	8.143	43.112
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: investeringen	11.628	4.506
Af: overboeking stichtingskosten naar onroerende/roerende zaken in exploitatie	-10.411	-31.895
Af: waardeverminderingen; bij: correctie waardeverminderingen	<u>460</u>	<u>-7.579</u>
Saldo	1.677	-34.968
Stichtingskosten	38.519	37.302
Cumulatieve waardeverminderingen	<u>-28.699</u>	<u>-29.159</u>
Saldo per 31 december	9.820	8.144

In het boekjaar werd terzake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag van € 36.786,- aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 5,25%. Onderstaand de specificatie van de in ontwikkeling zijnde projecten per 31 december 2011.

Onroerende zaken in ontwikkeling	2011	2010
- Bestaande producten		
Product ---, KDV Ons Tweede Huis	0	1.163
Product---, Containerruimtes Schalkwijk	0	17
Product 409 Sportparklaan	0	7
Product 417, Rivierenbuurt Schielaan	0	104
- Nieuwe complexen-vervangende nieuwbouw		
Product 5, 72 , 76 Amsterdamse Buurt	290	130
Product 24 VNB Boerhaavewijk	430	338
Product 049 NB De Archipel	0	2.551
Product 41 VNB Van Wassenaerstraat	0	92
Product 47, 53 en 58 NB Slachthuisbuurt Zuid Totaal	1.892	987
Product 20 Baden Powell en Thomas Morestraat	728	450
Watertorenplan Heemsteedse Dreef	5.920	1.744
Product 436 NB Nova college	<u>560</u>	<u>560</u>
Totaal	9.820	8.144

13.2.3	Bedrijfsmiddelen ten dienste van de exploitatie	31-12-2011	31-12-2010
	Kantoorgebouwen	252	484
	Inventaris kantoor	225	328
	Automatisering hardware	54	162
	Vervoermiddelen	<u>258</u>	<u>299</u>
	Totaal	789	1.272

Bedrijfsmiddelen ten dienste van de exploitatie

	Kantoorpand	Inventarissen	Automatisering	Vervoermiddelen	Totaal
Saldo per 1 januari 2011					
Aanschaffingswaarde	1.154	954	589	539	3.236
Af: cumulatieve afschrijvingen	671	627	428	238	1.964
Boekwaarde 1 januari 2011	<u>483</u>	<u>327</u>	<u>161</u>	<u>301</u>	<u>1.272</u>
Mutaties in het boekjaar:					
Bij: investeringen	7	6	19	96	128
Af: desinvesteringen				-89	-89
Af: afschrijvingen	-238	-108	-68	-88	-502
Bij: afschrijvingen desinvestering				38	38
Af: overboeking investeringen 2010 immateriële vaste activa			-58		-58
Saldo mutaties	<u>-231</u>	<u>-102</u>	<u>-107</u>	<u>-43</u>	<u>-425</u>
Saldo per 31 december 2011	<u>252</u>	<u>225</u>	<u>54</u>	<u>258</u>	<u>789</u>
Aanschaffingswaarde	1.161	960	550	546	3.217
Af: cumulatieve afschrijvingen	909	735	496	288	2.428
Boekwaarde 31 december 2011	<u>252</u>	<u>225</u>	<u>54</u>	<u>258</u>	<u>789</u>

Afschrijvingsmethode en -termijnen

De afschrijvingsmethode en -termijnen (in jaren):

verbouwing kantoorpand en herinrichting
inventarissen
automatisering
vervoermiddelen

Annuitair 5 jaar
Lineair 5/10 jaar
Lineair 5/7 jaar
Lineair 3/5 jaar

De vervoermiddelen bestaan uit personenauto's en bedrijfswagens. Bij de afschrijvingsmethodiek wordt rekening gehouden met een restwaarde.

13.3	Financiële vaste activa	31-12-2011	31-12-2010
13.3.1	Te vorderen BWS subsidies		
	Saldo begin boekjaar	322	467
	Mutaties: nieuwe vorderingen ontvangen bijdragen	-118	-160
	rente	<u>14</u>	<u>15</u>
	Saldo per 31 december	218	322
13.3.2	Deelnemingen		
	Deelneming Ambiance Projecten B.V.	<u>0</u>	<u>1.451</u>
	Saldo per 31 december	0	1.451

13.5	Vorderingen	31-12-2011	31-12-2010
13.5.1	Huurdebiteuren	273	276
	Voorziening dubieuze debiteuren	<u>-130</u>	<u>-58</u>
	Saldo per 31 december	143	218
13.5.2	Gemeente Haarlem/Heemstede	33	15
13.5.3	Groepsmaatschappijen	12.798	11.646
13.5.4.	Latente belastingen	3.645	1.831
13.5.5	Overige vorderingen	439	1.292
13.5.6	Overlopende activa	<u>635</u>	<u>372</u>
	Saldo per 31 december	17.693	15.374

Alle vorderingen, met uitzondering van de vordering op groepsmaatschappijen en latente belastingen, hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde ervan, gegeven het kortlopende karakter en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

Ook voor de vorderingen met een looptijd langer een jaar geldt dat de reële waarde de boekwaarde ervan benadert.

13.5.1 **Huurdebiteuren**

Per 31 december 2011 bedraagt de huurachterstand 0,68% van de netto jaarhuur over 2011.

Voorziening dubieuze debiteuren

Er is per 31 december 2011 een voorziening getroffen door een inschatting te maken vanuit het bestand huurachterstanden die zeer waarschijnlijk niet invorderbaar zijn.

Stand per 1 januari	58	110
Af: oninbaar verklaarde posten	-44	-52
Bij: onttrekking winst- en verliesrekening	<u>116</u>	<u>0</u>

Saldo per 31 december	130	58
-----------------------	-----	----

13.5.2 **Gemeenten**

Gemeente Haarlem	33	15
Gemeente Heemstede	0	0
Te ontvangen bijdrage woningaanpassingen	<u>0</u>	<u>0</u>

Saldo per 31 december	33	15
-----------------------	----	----

13.5.3 **Groepsmaatschappijen**

Elan Wonen Holding B.V.	9.265	8.822
Ambiance Projecten B.V.	3.433	2.814
Belcanto B.V.	0	7
Elan Energie B.V.	0	22
Stichting tot Instandhouding van Teylershofje	<u>100</u>	<u>-19</u>

Saldo per 31 december	12.798	11.646
-----------------------	--------	--------

13.5.4.	Latente belastingen	31-12-2011	31-12-2010
	Compensabele verliezen	5.441	4.087
	Latentie a.g.v. waarderingsverschil leningenportefeuille	502	591
	Latentie a.g.v. resultaat toekomstige verkopen	<u>-2.298</u>	<u>-2.847</u>
	Saldo per 31 december	3.645	1.831

De latentie is bepaald, rekening houdend met een percentage van 23,5. Elan Wonen schat in dat de verliezen binnen de toegestane periode fiscaal verrekenend kunnen worden.

13.5.5	Overige vorderingen		
	Stichting tot Instandhouding van Teylershofje	0	814
	Huurders en ex-huurders: onderhoudskosten	0	7
	Stichting Ketelhuis Noorwegenstraat	3	3
	Doorbelastingen SHDH verbouwing Blinkert	0	139
	Nog te ontvangen subsidies/opbrengsten afgesloten projecten	0	254
	Diversen	<u>436</u>	<u>75</u>
	Saldo per 31 december	439	1.292

13.5.6	Overlopende activa		
	Kruisposten	101	25
	Niet vervallen rente	237	40
	Diverse vooruitbetaalde kosten	<u>297</u>	<u>307</u>
	Saldo per 31 december	635	372

13.6	Liquide middelen		
	Kas	13	9
	Postbank 56.31.31	0	0
	Postbank 48.07.31	0	0
	Postbank 24.58.603	0	0
	BNG diverse rekeningen	0	728
	ING 66.25.37.874	2	2
	ING 67.11.50.502	3	4
	ING 56.31.31	19	52
	ING 48.07.31	54	47
	ING 25.58.603	3	3
	ING 24.58.603	0	0
	ABN AMRO diverse rekeningen	<u>60</u>	<u>58</u>
	Saldo per 31 december	154	903

PASSIVA (x € 1.000,-)		31-12-2011	31-12-2010
Eigen Vermogen			
13.7	Overige reserves		
	Saldo begin boekjaar	170.590	183.869
13.7.1	Resultaat boekjaar	<u>-32.731</u>	<u>-13.279</u>
	Saldo per 31 december	137.859	170.590
13.8	Egalisatierekening		
13.8.1	BWS		
	Beginsaldo	4	14
	nieuwe vorderingen	0	0
	traditionele bijdrage ten gunste van de exploitatie	-4	-10
	rente	<u>0</u>	<u>0</u>
	Saldo per 31 december	0	4
13.9	Voorzieningen		
13.9.1	Voorziening deelnemingen		
	Deelneming Elan Wonen Holding B.V.	399	284
	Deelneming Essence B.V.	4.958	4.745
	Deelneming Zona Matedero B.V.	164	123
	Deelneming Elan Energie B.V.	145	47
	Deelneming Woonwagenstandplaatsen Kennemerland B.V.	50	43
	Deelneming De Stichting tot Instandhouding van Teylerhofje	708	0
	Deelneming Ambiance Projecten B.V.	<u>218</u>	<u>0</u>
	Saldo per 31 december	6.642	5.242
13.9.2	Voorziening derivaten	0	395
13.9.3	Voorziening loopbaanbudgetten	246	0
	Saldo per 31 december	<u>6.888</u>	<u>5.637</u>
13.10	Langlopende schulden		
13.10.1	Leningen kredietinstellingen	231.020	234.548
13.10.2	Waarborgsommen	<u>229</u>	<u>219</u>
	Saldo per 31 december	231.249	234.767

	31-12-2011	31-12-2010
13.10.1 Leningen kredietinstellingen		
Het verloop van de leningen was als volgt:		
Saldo begin boekjaar	234.548	206.115
Aflossingen 2011	-15.583	-9.067
Aangetrokken leningen	22.500	37.500
Aflossingen 2012	<u>-10.175</u>	<u>0</u>
 Saldo per 31 december	 231.020	 234.548
 <u>Rentevoet en aflossingssysteem</u>		
De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 4,88%		
De leningen van de overheid en kredietinstellingen worden op basis van annuïteiten, lineair, dynamisch of ineens afgelost (fixe leningen).		
 13.10.2 Waarborgsommen		
Saldo begin boekjaar	219	144
- nieuwe waarborgsommen	13	75
- terugbetaalde waarborgsommen	-10	-6
- rente	<u>7</u>	<u>6</u>
 Saldo per 31 december	 229	 219
 13.11 Kortlopende schulden		
13.11.1 Schulden aan kredietinstellingen	14.438	7.917
13.11.2 Schulden aan de gemeente	3	6
13.11.3 Schulden aan leveranciers	3.071	5.037
13.11.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	860	807
13.11.5 Pensioenlasten	92	70
13.11.6 Overige kortlopende schulden	177	196
13.11.7 Overlopende passiva	<u>7.069</u>	<u>7.496</u>
 Saldo per 31 december	 25.710	 21.529
 Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan een jaar.		
 13.11.1 Schulden aan kredietinstellingen		
Aflossingen leningen 2012 diverse kredietinstellingen	10.175	0
Kasgeldlening BNG en NWB	3.000	8.000
Bankrekeningen BNG rekening courant	1.263	0
Crediteuren BNG en NWB	<u>0</u>	<u>-83</u>
 Stand per 31 december	 14.438	 7.917
 13.11.2 Schulden aan de gemeente		
Diversen	<u>3</u>	<u>6</u>
 Stand per 31 december	 3	 6

	31-12-2011	31-12-2010
13.11.3 Schulden aan leveranciers		
Leverancierssaldo	<u>3.071</u>	<u>5.037</u>
Stand per 31 december	3.071	5.037
13.11.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Nog te betalen belasting en sociale lasten	860	808
Nog te verrekenen BTW	<u>0</u>	<u>-1</u>
Stand per 31 december	860	807
13.11.5 Pensioenlasten		
Nog te betalen pensioenpremies	92	70
13.11.6 Overige kortlopende schulden		
Te verrekenen woonkosten toeslag	177	182
Nog te betalen kosten afgesloten projecten	<u>0</u>	<u>14</u>
Stand per 31 december	177	196
13.11.7 Overlopende passiva		
Niet vervallen rente opgenomen geldleningen	5.989	5.461
Vooruit ontvangen huren	9	19
Diverse nog te betalen kosten	0	240
Accountantskosten	0	24
Te verrekenen met huurders	838	914
Te betalen onderhoudskosten	0	645
Overig	<u>233</u>	<u>193</u>
Stand per 31 december	7.069	7.496

Niet uit de balans blijkende verplichtingen

Borgstellingen

De per 31 december 2011 door WSW verstrekte borgstellingen bedragen € 293.384.000,-. De obligo verplichting, zijnde 3,85% van de schuldrestant van de geborgde lening per 31 december 2011, bedraagt € 9.656.570,-. In het geval dat WSW deze obligoverplichting volledig opvraagt zal Elan Wonen als eerste de middelen die op dat moment voorhanden zijn beschikbaar stellen en eventueel haar rekening-courant faciliteiten aanspreken en/of het beschikbare variabele deel van de roll-over leningen opnemen. Indien dit niet voldoende mocht blijken te zijn dan zal met WSW naar oplossingen worden gezocht.

De garantiestelling die door Elan Wonen is afgegeven bedraagt per 31 december 2011 € 860.995,- en is bestemd voor een woningbouwproject van een jonge corporatie in Zuid-Afrika.

Aansprakelijkheidsverplichting

Elan Wonen vormt met Elan Wonen Holding B.V. en haar (100 %) dochtervennootschappen een fiscale eenheid voor de omzetbelasting en vennootschapsbelasting. Op grond van de voorwaarden zijn de stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting. De in 2009 opgerichte Elan Energie B.V. is hierop een uitzondering: deze onderneming is wel een onderdeel van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting, echter niet voor de omzetbelasting. In de jaarrekening van haar (100 %) dochtervennootschappen wordt een belastinglast berekend op basis van het door de dochtervennootschappen behaalde commerciële resultaat. Door Stichting Elan Wonen wordt met haar dochtervennootschappen afgerekend op basis van het commerciële resultaat van de dochter.

Verplichtingen aan leveranciers

De verplichtingen uit hoofde van met leveranciers aangegane overeenkomsten met betrekking tot projecten en onderhoud bedragen in totaal € 4.490.413,39.

Deelnemingen

Met de meeste van haar deelnemingen heeft Elan Wonen naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Bankgarantie

Per 5 juli 2007 is er een bankgarantie afgegeven van € 112.172,- aan de verhuurder van het kantoorpand aan de Meesterlottelaan 301 te Haarlem.

Teylershofje

Elan Wonen heeft alle activa en passiva van de Stichting tot instandhouding van Teylershofje overgenomen onder de voorwaarde dat Elan Wonen zich verplicht om een specifiek renovatieplan uit te voeren. In 2011 is reeds met de uitvoering gestart en is er voor € 130.000,- besteed aan dit project. De resterende kosten worden geraamd op € 920.000,-.

Derivaten

Per 31 december 2011 vertegenwoordigde de marktwaarde van de derivaten (renteswaps) een ongerealiseerd verlies van € 19.996.000,- t.o.v. 31 december 2010. Onderstaand een overzicht van de marktwaarde en boekwaarde van de derivaten per 31 december 2011 en 31 december 2010 (x € 1.000,-).

Reële waarde	31-12-2011	31-12-2010
Renteswaps	-43.404	-23.408

Overzicht marktwaarde swaps									
Dealcode	Tegenpartij	Dealtype	Startdatum	Einddatum	Rentebasis	Hoofdsom	Marktwaarde* (per 3 jan 2012)	Marktwaarde* (bij 1% rentedaling)	Marktwaarde* (bij 2% rentedaling)
LBBT002556	ROBECO	vast	27-mei-2009	01-jun-2012	EUR 3M 61bp	10.000.000	-	-	-
IRS0000297	BNG	Payers	01-jun-2009	01-jun-2022	5,07400%	10.000.000	-2.859.007	-3.982.292	-5.181.032
LBBT002651	ROBECO	vast	22-sep-2009	01-sep-2014	EUR 3M 36bp	15.000.000	-	-	-
IRS0000422	BNG	Payers	01-sep-2009	03-sep-2029	4,97250%	15.000.000	-5.263.267	-8.055.623	-11.282.894
LBBT002684	ROBECO	vast	02-nov-2009	01-nov-2013	EUR 3M 35bp	10.000.000	-	-	-
IRS0000298	BNG	Payers	02-nov-2009	01-nov-2024	5,09500%	10.000.000	-2.981.155	-4.368.882	-5.888.284
LBBT002685	RABOBANK	vast	27-nov-2009	01-sep-2013	EUR 3M 35bp	10.000.000	-	-	-
IRS0000328	BNG	Payers	01-sep-2009	01-sep-2026	4,98700%	10.000.000	-3.129.076	-4.685.336	-6.431.298
LBBT002878	BNG	vast	15-feb-2010	01-jul-2013	EUR 3M 25bp	10.000.000	-	-	-
IRS0000329	BNG	Payers	01-jul-2010	01-jul-2025	4,99900%	10.000.000	-3.142.808	-4.571.300	-6.162.629
LBBT003023	BNG	vast	03-mei-2010	01-jun-2012	EUR 3M 19bp	7.500.000	-	-	-
IRS0000423	BNG	Payers	01-mrt-2010	01-mrt-2035	4,97250%	7.500.000	-3.390.446	-5.208.646	-7.414.446
LBBT003288	BNG	vast	01-sep-2010	01-sep-2040	EUR 3M 17,5bp	7.500.000	-	-	-
IRS0000424	BNG	Payers	01-sep-2010	03-sep-2040	4,97250%	7.500.000	-3.787.349	-6.038.325	-8.890.602
LBBT003289	BNG	vast	01-sep-2010	01-feb-2041	EUR 3M 19,5bp	12.500.000	-	-	-
IRS0000428	BNG	Payers	01-feb-2011	01-feb-2041	4,77800%	12.500.000	-6.208.405	-9.951.531	-14.708.138
LBBT003515	BNG	vast	02-mei-2011	02-mei-2028	EUR 3M 22bp	10.000.000	-	-	-
IRS0000421	BNG	Payers	04-mei-2009	01-mei-2028	4,97250%	10.000.000	-3.478.858	-5.211.120	-7.181.587
LBBT003516	BNG	vast	02-mei-2011	02-mei-2046	EUR 3M 28,5bp	12.500.000	-	-	-
IRS0000429	BNG	Payers	02-mei-2011	01-mei-2046	4,76200%	12.500.000	-6.702.528	-11.087.541	-16.881.981
LBBT001339	NWB BANK	Variabel	15-feb-2006	15-feb-2016	EUR 1M 2bp	10.000.000	-	-	-
CAP0000066	BNG		15-feb-2006	15-feb-2012	5,00000%	-	-	-	-
LBBT001481	BNG	Variabel	02-okt-2006	01-jul-2016	EUR 3M 1bp	10.000.000	-	-	-
IRS0000100	BNG	Payers	01-jul-2006	01-jul-2016	3,64500%	10.000.000	-1.124.800	-1.572.514	-1.787.895
LBBT001881	NWB BANK	Variabel	01-okt-2007	03-jul-2017	EUR 3M - 1,25bp	10.000.000	-	-	-
IRS0000101	BNG	Payers	01-jul-2007	01-jul-2017	3,85500%	10.000.000	-1.336.758	-1.892.492	-2.280.536
Marktwaardes zijn inclusief opgelopen rente						125.000.000	-43.404.457	-66.625.602	-94.091.321

Overzicht swaps per geldgever								
Geldgever	CSA/NRL/OFD	Threshold	Gew.gem. rente	Hoofdsom	Marktwaarde* (per 3 jan 2012)	Marktwaarde* (bij 1% rentedaling)	Marktwaarde* (bij 2% rentedaling)	Marktwaarde* (obv 2% curve)
BNG	nvt	-	4,758%	125.000.000	-43.404.457	-66.625.602	-94.091.321	-54.070.339
Marktwaardes zijn inclusief opgelopen rente				4,758%	125.000.000	-43.404.457	-66.625.602	-94.091.321

Gedurende de looptijd waarin swap en roll-over samenvallen, zijn bedragen en rentedata identiek. Er is hierdoor sprake van een identieke (tegengestelde) waardeontwikkeling. In die gevallen waarin de roll-over korter loopt dan de swap, zal op vervaldatum van de roll-over vervangende financiering (met variabele rente) aangetrokken worden.

14. Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening 2011

Bedrijfsopbrengsten (x € 1.000,-)		2011	2010
14.1	Huren		
	Te ontvangen netto huur		
	a. woningen en woongebouwen	37.873	36.496
	b. onroerende zaken niet zijnde woningen	<u>2.694</u>	<u>2.425</u>
		40.567	38.921
	Af: huurderiving		
	a. wegens leegstand	345	287
	b. wegens oninbaar/ storting voorziening dubieuze debiteuren	116	2
	c. wegens woningverbetering e.d.	183	180
	d. nagekomen lasten	<u>-8</u>	<u>-27</u>
		636	442
	Totaal	39.931	38.479
	De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2011 bedroeg 1,18% (1 juli 2010 1,11%)		
14.2	Vergoedingen		
	Te ontvangen vergoedingen		
	a. overige goederen, leveringen en diensten	3.594	3.617
	b. Diverse vergoedingen administratiekosten	<u>85</u>	<u>81</u>
		3.679	3.698
	Af: vergoedingsderiving		
	a. wegens leegstand	12	9
	b. te verrekenen met huurders	<u>492</u>	<u>465</u>
		504	474
	Totaal	3.175	3.224
14.3	Overheidsbijdragen		
14.3.1	a. jaarlijkse bijdragen	0	10
14.3.2	b. bijdrage woningaanpassingen	<u>0</u>	<u>1</u>
		0	11
14.4	Verkoop onroerende zaken		
	Opbrengst verkopen bestaand bezit		
	Diverse locaties	2.220	220
	Af: Boekwaarde	779	32
	Af: Verkoopkosten	174	5
	Af: Uitpondingskosten en leegstandskosten	<u>345</u>	<u>0</u>
		922	183

	2011	2010
14.5 Overige bedrijfsopbrengsten		
Geactiveerde kosten/ verrekende kosten inzake nieuwbouw/ renovatie/ verleende diensten	<u>831</u>	<u>1.309</u>
	831	1.309

Bedrijfslasten (x € 1.000,-)	2011	2010
14.6 Afschrijvingen op materiële vaste activa		
Woningen en woongebouwen	0	0
Onroerende zaken niet zijnde woningen	0	0
Overige goederen	300	346
	<u>300</u>	<u>346</u>
14.7 Waardeveranderingen op materiële vaste activa		
Activa in ontwikkeling	-460	7.579
Activa in exploitatie	0	7.478
	<u>-460</u>	<u>7.478</u>
	-460	15.057
14.8 Lonen en salarissen		
Salarissen	3.859	3.831
Ziekengeld	-6	0
	<u>3.853</u>	<u>3.831</u>
	3.853	3.831
	Het gemiddelde aantal FTE gedurende het boekjaar bedraagt 78,2	
14.9 Sociale lasten		
Sociale lasten	536	493
Nagekomen baten en lasten	0	0
	<u>536</u>	<u>493</u>
	536	493
14.10 Pensioenlasten		
Pensioenpremies	784	798
Nagekomen baten en lasten	0	0
	<u>784</u>	<u>798</u>
	784	798
14.11 Kosten onderhoud		
Woningen en woongebouwen	8.213	6.550
Onroerende goederen niet zijnde woningen	716	161
Nagekomen baten/lasten	73	4
Kosten branddoorslag	344	158
Reservering nagekomen facturen volgend jaar	-645	645
	<u>8.701</u>	<u>7.518</u>
	8.701	7.518

	2011	2010
14.12 Overige bedrijfslasten		
Belastingen, verzekeringen en contributie landelijke federatie		
Belastingen	2.348	2.241
Verzekeringen	114	103
Overige kosten exploitatie	-136	0
	<hr/>	<hr/>
	2.326	2.344
Bijzondere voorzieningen		
Stookkosten	1.514	1.553
Electra verbruik	452	384
Waterverbruik	99	104
Schoonmaakkosten	436	438
Kosten huismeester	78	77
Overige kosten	455	393
Administratiekosten	85	81
Nagekomen baten en lasten	0	0
	<hr/>	<hr/>
	3.118	3.030
Overige lasten		
Overige personeelskosten	972	1.359
Huisvestingskosten	901	1.007
Kosten Raad van Commissarissen	83	64
Algemene kosten	1.721	1.992
Vervolgingskosten	3	4
CFV Saneringssteun	171	0
CFV Vogelaar wijkenaanpak	275	421
Nagekomen baten en lasten vorig boekjaar	-53	-151
	<hr/>	<hr/>
	4.073	4.695
Totaal overige bedrijfslasten	9.517	10.069

Financiële baten en lasten (x € 1.000,-)		2011	2010
14.13	Rentelasten		
	<i>Toegevoegde rente egalisatierekeningen BWS</i>	0	0
	Leningen kredietinstellingen	11.604	10.817
	Waarborgsommen	8	7
	Kredietinstellingen	10	0
	WSW borging	40	33
		<hr/>	<hr/>
	Totaal rentelasten	11.662	10.856
14.13.	Rentebaten		
	<i>Geactiveerde rente materiële vaste activa</i>		
	Onroerende zaken ten dienste van exploitatie	89	108
	Onroerende zaken in ontwikkeling	37	3.230
	Rente op te vorderen subsidie BWS	11	14
	Rente op overige vorderingen	4	8
	Waarderingsverschillen marktwaarde derivaten	395	-395
	Rente op uitgezette middelen	617	524
		<hr/>	<hr/>
	Totaal rentebaten	1.153	3.488
	Saldo rentelasten en rentebaten	-10.509	-7.368
	<i>Aan exploitatie toe te rekenen vermogenkosten</i>		
	Onroerende en roerende zaken in exploitatie	89	108
		<hr/>	<hr/>
	Totaal renteresultaat	-10.420	-7.260
14.14	Belastingen		
	Aanpassing actieve latentie voorgaande jaren	0	0
	Mutatie latente belastingen	1.816	1.209
		<hr/>	<hr/>
		1.816	1.209
14.15	Resultaat Deelnemingen		
	Deelneming Elan Wonen Holding B.V.	-115	-32
	Deelneming Ambiance Projecten B.V.	-1.668	-14
	Deelneming Essence B.V.	-213	-3.028
	Deelneming Zona Matadero B.V.	-41	-27
	Deelneming Elan Energie B.V.	-97	-63
	Deelneming Woonwagen Standplaatsen B.V.	-8	5
	Deelneming Teylerhofje	-1.522	0
		<hr/>	<hr/>
		-3.665	-3.159

	2011	2010
14.16 Mutatie bedrijfswaarde materiële vaste activa		
Bedrijfswaarde conform de jaarrekening begin boekjaar (excl. overige zaken)	404.742	369.139
Autonome mutatie	2.979	14.494
 Gevolgen van nadere interne inschattingen parameters:		
in de huurprijscomponent	-2.994	2.356
verandering indexaties	-5.145	5.333
verandering disconteringsvoet	0	29.509
in de onderhoudslasten	-22.846	-14.829
in de overige baten/lasten	-4.783	7.664
in de levensduur	9.303	-5.885
in de restwaarde-inschatting	1.719	-395
in de voorgenomen investeringen (verbeteringen?)	-22.558	-5.464
nieuwbouw	6.779	14.614
verkocht bezit	2.697	0
gesloopt bezit	-1.365	825
verkoopplan	-3.002	-23.084
overige mutatie woninggegevens	59	-10
diverse correcties	2	465
rentabiliteitswaarde correctie	2.114	10.005
mutatie egalisatierekening	0	5
voorraad onverkochte woningen	4.041	0
	<hr/>	<hr/>
Totaal	371.741	404.742
 Onderstaand de belangrijkste redenen voor de stijging van de bedrijfswaarde samengevat:		
Stand per 1 januari 2011 (exclusief overige zaken 259 k)	404.742	369.139
Impact door voorraadmutaties (*)	7.484	11.758
Impact nieuw strategisch voorraadbeleid	0	0
Parameterwijzigingen	4.158	28.957
Impact door aanpassing in (des)investeringsbeleid	-24.874	-26.536
Overige mutatie zoals autonome mutatie	-23.809	21.424
Voorraad onverkochte woningen	4.041	0
	<hr/>	<hr/>
Totaal mutaties 2011	-33.001	35.603
 Stand per 31 december 2011	371.741	404.742
 Verwerkt in de verlies- en winstrekening 2011:		
Stijging bedrijfswaarde 2011	-33.002	35.603
Af: investeringen minus desinvesteringen 2011	-8.999	-44.660
Afrondingen	-1	1
	<hr/>	<hr/>
Mutatie bedrijfswaarde materiële vaste activa	-42.001	-9.057

15. Overige gegevens

15.1 Resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is in mindering gebracht op de overige reserves ten behoeve van volkshuisvestingsdoeleinden.

15.2 Gebeurtenissen na balansdatum

Bij het opstellen van deze jaarrekening zijn er geen significante gebeurtenissen te melden na balansdatum.