



Stichting Elan Wonen

Haarlem

Geconsolideerde jaarrekening 2013



# Inhoud

Geconsolideerde Jaarrekening .....	5
1 Geconsolideerde balans per 31 december 2013 .....	6
2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2013 .....	8
3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2013 .....	9
4 Algemene toelichting .....	10
5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva .....	12
6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat .....	23
7 Financiële instrumenten en risicobeheersing .....	27
8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling ..	29
9 Kasstroomoverzicht .....	30
10 Toelichting op de geconsolideerde balans .....	31
11 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening .....	45
12 Overige informatie .....	51
Enkelvoudige Jaarrekening .....	53
13 Enkelvoudige balans per 31 december 2013 .....	54
14 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2013 .....	56
15 Toelichting op de enkelvoudige balans en winst-en-verliesrekening .....	57
Overige gegevens .....	78
16 Statutaire resultaatbestemming .....	79
17 Voorstel resultaatbestemming .....	79
18 Gebeurtenissen na balansdatum .....	79
19 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant .....	79



## **Geconsolideerde Jaarrekening**

# 1 Geconsolideerde balans per 31 december 2013

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	31 december 2013	31 december 2012
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<i>Immateriële vaste activa</i>			
Computer software	10.1	<u>2.379</u>	<u>2.221</u>
		2.379	2.221
<i>Materiële vaste activa</i>			
Grond	10.2.1	0	4.680
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.2.2	<u>1.277</u>	<u>1.460</u>
		1.277	6.140
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
Commercieel vastgoed in exploitatie	10.3	88.748	90.311
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging		688.344	726.443
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		<u>67</u>	<u>893</u>
		777.159	817.647
<i>Financiële vaste activa</i>			
Latente belastingvorderingen	10.4		
Overige effecten	10.4.1	1.815	3.884
Te vorderen BWS-subsidies	10.4.2	222	277
Overige financiële vaste activa	10.4.3	<u>30</u>	<u>121</u>
		2.072	4.287
<b>Som der vaste activa</b>		<b>782.887</b>	<b>830.295</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<i>Voorraden</i>			
	10.5	1.701	90
<i>Onderhanden projecten</i>			
	10.6	0	0
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	10.7		
Overige debiteuren	10.7.1	416	222
Gemeenten	10.7.2	40	568
Vorderingen op participanten	10.7.3	44	33
Omzetbelasting	10.7.4	438	390
Overige vorderingen	10.7.5	320	367
Overlopende activa	10.7.5	<u>867</u>	<u>432</u>
		2.322	2.945
<b>Som der vlottende activa</b>		<b>4.023</b>	<b>3.035</b>
<i>Liquide middelen</i>	10.8	17.849	10.368
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b><u>804.759</u></b>	<b><u>843.698</u></b>

	Ref.	<u>31 december 2013</u>		<u>31 december 2012</u>	
<b>GROEPSVERMOGEN</b>					
Eigen vermogen	10.9	<u>520.045</u>	520.045	<u>573.707</u>	573.707
<b>EGALISATIEREKENING</b>					
	10.10		370		371
<b>VOORZIENINGEN</b>					
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.11.1	8.609		6.117	
Overige voorzieningen	10.11.2	<u>204</u>		<u>213</u>	
			8.813		6.330
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>					
Leningen kredietinstellingen	10.12.1	230.577		205.819	
Overige schulden	10.12.2	<u>211</u>		<u>216</u>	
			230.788		206.035
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>					
Schulden aan kredietinstellingen	10.13.1	31.963		43.213	
Schulden aan leveranciers		3.301		2.647	
Schulden aan gemeenten		39		8	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.357		543	
Schulden ter zake van pensioenen		78		83	
Overige schulden	10.13.2	1.147		1.845	
Overlopende passiva	10.13.3	<u>6.858</u>		<u>8.916</u>	
			44.743		57.255
<b>TOTAAL PASSIVA</b>			<u><u>804.759</u></u>	<u><u>843.698</u></u>	

## 2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2013

(x € 1.000)

	Ref.	2013	2012
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Huuropbrengsten	11.1	43.135	41.647
Opbrengsten servicecontracten	11.2	2.971	2.884
Overheidsbijdragen		26	26
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	11.3	1.217	1.416
Geactiveerde productie eigen bedrijf	11.4	619	650
Overige bedrijfsopbrengsten	11.5	164	231
		<u>48.132</u>	<u>46.854</u>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	11.6	587	733
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille en voorraden	11.7	10.772	9.609
Lonen en salarissen		2.909	3.003
Sociale lasten		569	583
Pensioenlasten		761	760
Onderhoudskosten	11.8	8.727	7.997
Leefbaarheid	11.9	1.072	1.221
Lasten servicecontracten	11.10	2.909	2.884
Overige bedrijfslasten	11.11	8.550	7.157
		<u>36.586</u>	<u>33.947</u>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<u>11.276</u>	<u>12.907</u>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.12	-53.394	-33.114
Uit de overige reserve gerealiseerde herwaardering	11.13	1.887	2.089
Waardeveranderingen en opbrengsten van effecten	11.15	15	17
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.16	431	238
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.17	11.808	11.698
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<u>-11.362</u>	<u>-11.443</u>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>		<u>-51.593</u>	<u>-29.561</u>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	11.18	2.069	221
<b>Resultaat na belastingen</b>		<u>-53.662</u>	<u>-29.782</u>



### 3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2013

(indirecte methode) (x € 1.000)

		2013	2012
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>			
Bedrijfsresultaat		11.276	12.907
Aanpassingen voor:			
• Afschrijvingen	11.6	587	733
• Waardeveranderingen	11.7	10.772	9.609
• Vrijval/dotatie egalisatierekeningen	10.9	-25	-28
• Vrijval/dotatie voorzieningen	10.10	-30	-33
• Overige		<u>15</u>	<u>-20</u>
		11.319	10.261
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>			
• Voorraden		45	-8
• Vorderingen (excl VPB)	10.6	647	-1.217
• Effecten	10.4	55	41
• Kortlopende schulden (excl. bankkrediet)	10.12	<u>-1.495</u>	<u>2.498</u>
		-748	1.314
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>		<u>21.847</u>	<u>24.482</u>
Ontvangen (/betaalde) interest	11.16	<u>-11.130</u>	<u>-11.446</u>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		<u>10.717</u>	<u>13.036</u>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>			
Investerings in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	10.2		
Desinvesteringen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	10.3	-19.192	-8.815
Investerings in financiële vaste activa	11.3	2.862	3.394
Desinvesteringen financiële vaste activa	10.4	91	97
Investerings in immateriële vaste activa	10.1	<u>-500</u>	<u>-1.402</u>
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		-16.739	-6.726
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe leningen)	10.11.1	50.721	27.512
Ontvangsten/ (aflossingen) kasgeldleningen	10.12.1	-2.000	5.000
Ontvangsten waarborgsommen	10.11.2	-5	-13
Aflossing langlopende schulden	10.11.1	<u>-35.213</u>	<u>-27.675</u>
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		13.503	4.824
<i>Toename/(afname) geldmiddelen in 2013</i>		<u><u>7.481</u></u>	<u><u>11.134</u></u>

De toename (afname) van de geldmiddelen in boekjaar sluit als volgt aan op de mutatie in de balanspost liquide middelen:

	2013	2012
	€ x 1.000	€ x 1.000
Liquide middelen ultimo boekjaar	17.849	10.368
Liquide middelen begin boekjaar	10.368	497
Schulden aan kredietinstellingen begin boekjaar		-1.263
Mutatie liquide middelen 2013	<u>7.481</u>	<u>11.134</u>

## **4 Algemene toelichting**

### **4.1 Algemeen**

Woningcorporatie Stichting Elan Wonen heeft de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft specifieke toelating in de regio Zuid Kennemerland en Velsen en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woonwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. De statutaire vestigingsplaats is Haarlem, de feitelijke vestigingsplaats is Meesterlottelaan 301 te Haarlem. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

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 jaarverslaggeving (RJ 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-, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

### **4.2 Groepsverhoudingen**

Stichting Elan Wonen (hierna: Elan Wonen) staat aan het hoofd van de Elan Wonen-groep. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over Elan Wonen wordt hiermee bedoeld Stichting Elan Wonen en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

### **4.3 Grondslagen voor consolidatie**

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Elan Wonen en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden deelnemingen opgenomen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover zij de centrale leiding heeft. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op balansdatum. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

Proportioneel in de consolidatie worden deelnemingen opgenomen in entiteiten voor zover op grond van een overeenkomst tot samenwerking de zeggenschap door de participanten gezamenlijk wordt uitgeoefend. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn voor consolidatiedoeleinden 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 wijziging van de grondslagen afgezien.

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%); en
- Stichting tot Instandhouding van Teylershofje, Haarlem (100%).

### **Proportioneel geconsolideerd**

- VOF Belcanto, Haarlem (33,33%);
- VOF Zona Matadero, Haarlem (33,33%);
- Woonwagengstandplaatsen Kennemerland B.V., Haarlem (22,78%)

Elan Wonen Holding B.V. is houdstermaatschappij van voorgaande Besloten Vennootschappen. De activiteiten van Ambiance Projecten B.V., Essence B.V. en Zona Matadero 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. De activiteiten van Woonwagengstandplaatsen Kennemerland B.V. betreffen voornamelijk het beheren en exploiteren van woonwagengstandplaatsen.

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

### **4.4 Schattingen**

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 artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

### **4.5 Effecten regeringsbeleid**

Elan Wonen wordt in haar bedrijfsvoering geconfronteerd met diverse (voorgenomen) regeringsmaatregelen voor de gereguleerde huursector. Deze maatregelen betreffen onder meer de Wet Verhuurderheffing en een verruiming van het huurbeleid. Daarnaast wordt de sector geconfronteerd met een door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting opgelegde extra heffing voor saneringssteun. De voorgenomen verhuurdersheffing naar de kennis van heden loopt voor Elan Wonen op naar € 6.442.000 in 2017. Het aandeel in de saneringssteun bedraagt voor 2013 € 1.565.000. Voor de jaren 2014 tot en met 2017 houdt Elan Wonen rekening met een totale saneringssteun heffing van € 4.359.000. Om te blijven voldoen aan kengetallen zoals die door externe partijen gehanteerd worden en relevant zijn voor het behouden van toegang tot de kapitaalmarkt heeft Elan Wonen een beleid ingezet van beperking van de investeringen.

Elan Wonen heeft in haar projecties voor de komende 5 jaar slechts beperkt rekening gehouden met huurstijgingen boven inflatie, nl. 1,5 %. Elan Wonen heeft in haar projecties voor de komende 5 jaar rekening gehouden met een investeringsvolume in de komende jaren van gemiddeld € 25.000.000 per jaar. Haar gecommiteerde investeringen per 31 december 2013 liggen onder dit bedrag.

Met deze maatregelen kan Elan Wonen in financieel opzicht de gevolgen van de genoemde heffingen opvangen en verwacht zij blijvend te kunnen voldoen aan de 2% aflossingsfictie en de kengetallen ICR en loan to value. Hiermee verwacht zij toegang te blijven houden tot de kapitaalmarkt. Het bestuur zal de voorgenomen maatregelen in de komende jaren conform de projecties moeten realiseren.

## **5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva**

### **5.1 Regelgeving**

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit beheer sociale huursector, Titel 9 Boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken 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 waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans en winst-en-verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

### **5.2 Vergelijking met voorgaand jaar**

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

### **5.3 Verwerking verplichtingen**

In de jaarrekening wordt naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens rekening gehouden met feitelijke verplichtingen 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.

### **5.4 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 kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

### **5.5 Materiële vaste activa**

#### *5.5.1 Algemene uitgangspunten*

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

#### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, en vangt aan bij start van de bouw. 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.  
Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

#### *Verwerking van groot onderhoud*

Elan Wonen verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

#### *Verplichtingen tot herstel*

Voor verplichtingen tot herstel na afloop van het gebruik van het actief (ontmantelingskosten) wordt een voorziening getroffen voor het verwachte bedrag op het moment van activering. Dit bedrag wordt verwerkt als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het materieel vast actief.

#### *5.5.2 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, onder aftrek van lineaire of annuïtaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

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

## **5.6 Vastgoedbeleggingen**

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardeinstijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als 'vastgoedbeleggingen in exploitatie' indien ze beschikbaar zijn voor verhuur.

#### *5.6.1 Algemene uitgangspunten*

De algemene uitgangspunten van Materiële vaste activa (zie paragraaf 5.5.1) zijn ook van toepassing op Vastgoedbeleggingen, tenzij in dit hoofdstuk 5.6 anders is vermeld.

#### *Kasstroom genererende eenheden*

De vastgoedportefeuille bestaat uit verhuurbare eenheden die op basis van fysieke ligging, bouwjaar-klasse en vastgoedtypering zijn geclusterd in producten. De kasstroom genererende eenheden die gedefinieerd zijn voor de marktwaardebepaling zijn opgebouwd uit een of meer producten.

#### *Afschrijvingen*

Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

## 5.6.2 Commercieel vastgoed in exploitatie

### *Typering*

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

### *Waarderingsgrondslag*

Elan Wonen waardeert haar commercieel vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen actuele waarde.

### *Overige uitgangspunten*

De overige uitgangspunten van Sociaal vastgoed in exploitatie uit paragraaf 5.6.3 (zie hierna) zijn ook van toepassing op Commercieel vastgoed in exploitatie.

### *Reële waarde*

De reële waarde is gebaseerd op de actuele marktsituatie en omstandigheden per balansdatum en geeft de meest waarschijnlijke prijs weer die redelijkerwijs op balansdatum had kunnen worden verkregen. De reële waarde wordt als volgt vastgesteld:

1. Recente verkoopopbrengsten van vrijwel identiek vastgoed; of (indien deze niet beschikbaar zijn):
2. Recente verkoopopbrengsten van vergelijkbaar vastgoed met correcties voor verschillen in waarde bepalende factoren van het te waarderen vastgoed en het vergelijkbare vastgoed; of (indien deze niet beschikbaar zijn):
3. Minder recente verkoopopbrengsten van vrijwel identiek vastgoed met aanpassingen die de veranderingen in de economische omstandigheden weergeven sinds de laatste transactiedata; of (indien deze niet beschikbaar zijn):
4. Contante waarde van verwachte toekomstige kasstromen.

In alle gevallen wordt tevens rekening gehouden met de contractuele verplichtingen van Elan Wonen, zoals lopende huurcontracten.

Bovenstaande waardebeoordelingen worden ieder jaar uitgevoerd door externe taxateurs van taxatie-validatie instituten welke zijn erkend door de Stichting Taxaties en Validaties (STenV).

### *Mutatie reële waarde*

Mutaties in de reële waarde van Commercieel vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Mutaties in de reële waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'niet-gerealiseerde herwaardering' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

## 5.6.3 Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging

### *Typering*

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister voor Wonen en Rijksdienst wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

### *Kwalificatie*

Het beleid van Elan Wonen is er op gericht de sociale vastgoedportefeuille continu te verversen. Voor het merendeel van het sociale vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. Een deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop, een deel voor het maximaliseren van de vraaghuur en een deel voor renovatie en herstructurering gericht op waarde ontwikkeling. Daarmee kwalificeert Elan Wonen zich als vastgoed belegger en is de marktwaarde in verhuurde staat met inachtneming van de relevante

feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn en de bepalingen zoals opgenomen in het BBSH de basis voor de waardering.

#### *Waarderingsgrondslag*

Elan Wonen waardeert haar sociaal vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde. De invulling van deze actuele waarde wordt bepaald met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instelling actief is en de bepalingen zoals opgenomen in het BBSH.

#### *Waarderingsmethode*

Bij gebrek aan een actieve markt voor sociaal vastgoed in verhuurde staat of een actieve markt waarvan de waarde van sociaal vastgoed in verhuurde staat kan worden afgeleid, wordt de reële waarde van sociaal vastgoed in exploitatie gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waarde berekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

#### *Gehanteerde werkwijze taxaties*

Waarderingen worden uitgevoerd door externe taxateurs op basis van het IPD/Ortec Finance rekenmodel vastgoedtaxaties van de Investment Property Databank (IPD). Voor alle hierbij gehanteerde aannames en uitgangspunten (inclusief de disconteringsvoet) wordt door een externe taxateur een aannemelijkheidsverklaring met betrekking tot de marktconformiteit afgegeven.

#### *Gehanteerde werkwijze validaties*

Eenmaal per drie jaar, voor het laatst in 2012, wordt de waardering van de gehele portefeuille sociaal vastgoed in exploitatie door externe onafhankelijke taxateurs gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. In de twee tussenliggende jaren wordt 33 $\frac{1}{3}$ % van de portefeuille sociaal vastgoed gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. Naast de gevel/zicht taxaties vindt tevens een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties.

#### *Gehanteerde scenario's en variabelen*

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurgeschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. De mutatiegraad wordt bepaald op basis van ervaringscijfers uit het verleden waarbij rekening wordt gehouden met mutatiegraad verhogende incentives naar de huurder. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde in verhuurde staat", zijnde de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan.

De ingerekende initiële huur betreft de huidige contractuur van het object.

De kosten zijn afgeleid van de Vastgoed Exploitatiewijzer (VEX) en geven daarmee de kosten weer die noodzakelijk zijn om het object technisch in stand te houden tegen marktconforme beheerkosten. VEX normen worden gediifferentieerd naar type vastgoed en ouderdom van het object. Zo nodig worden deze normen gecorrigeerd voor achterstallig onderhoud en nadere aan het vastgoed gerelateerde contractuele

verplichtingen. De eigen in het verleden gerealiseerde kosten en voorgenomen (onderhouds)beleid worden hierbij niet naar de toekomst geprojecteerd en er wordt binnen de DCF berekening gestreefd naar opbrengsten maximalisatie. Tevens wordt rekening gehouden met de kosten van erfpacht en de te maken splitsingskosten in verband met verkoop. Indien sprake is van een sloopbesluit wordt dit besluit verwerkt indien meer dan 50% van de huurcontracten in het betreffende complex is beëindigd.

De leegwaarde die wordt benut bij uitponden betreft de geschatte verkoopprijs van het object onder aftrek van de te maken kosten voor het verkoopgereed maken en directe transactiekosten waaronder courtage en provisie. Tevens worden de kosten koper hierbij betrokken.

De gehanteerde disconteringsvoet is opgebouwd uit een vast basisdeel dat bestaat uit een 24-maands gemiddelde van de 10 jaars EURO IRS. Op dit tarief komt een opslag waarin risico's tot uiting komen die onder andere betrekking hebben op de algemene risico's voor het investeren in onroerend goed, locatie-, segment- en objectspecifieke risico's.

De eindwaarde geeft aan in welke mate het vastgoed onderhevig is aan veroudering en welke potentie het bezit heeft aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. Veroudering is grofweg in drie typen te onderscheiden:

- (1) locatieveroudering;
- (2) economische / markttechnische veroudering en
- (3) technische veroudering.

Veroudering komt tot uiting in de rendementseis (exit yield) die een belegger heeft als hij het bezit aan het einde van de 15-jaars periode wil (ver)kopen. Er wordt dus meer rendement gevraagd dan in jaar 1 van de exploitatieperiode. Uitgangspunt is dan ook dat het Bruto Aanvangs Rendement lager ligt dan de exit yield. Het tweede uitgangspunt is gerelateerd aan de potentie van een object aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. Hierbij zijn de mate waarin uitpounding van het object heeft plaats gevonden, de bouwperiode en de locatie van invloed.

#### *Mutatie reële waarde*

Mutaties in de reële waarde van Sociaal vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Mutaties in de reële waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'niet-gerealiseerde herwaardering' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

#### *Bepaling bedrijfswaarde*

Als toelichting op de vastgoedbeleggingen wordt ook de bedrijfswaarde toegelicht. Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2013 intern geformaliseerde meerjaren begroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- jaarlijkse huurverhogingen na 5 jaar van 2% (voorgaand jaar: 2%);
- jaarlijkse huurderving van 0,8% (voorgaand jaar: 0,8%);
- mutatiegraad is op productniveau ingerekend zodat de werkelijkheid zo reëel mogelijk benaderd wordt (voorgaand jaar: idem)
- huurharmonisatie is op verhuureenheid niveau vastgesteld tot de vastgestelde streefhuur. (voorgaand jaar: idem);
- jaarlijkse stijgingen van de vastgoed gerelateerde variabele lasten van 3% (voorgaand jaar: 3%);



- genormeerde variabele lasten (OZB, verzekering en algemeen beheer) op basis de meerjarenbegroting (voorgaand jaar: idem);
- genormeerde klachten- en mutatieonderhoudskosten (bedrijfseconomische interne norm) conform de onderhoudsbegroting (voorgaand jaar: idem);
- kosten van planmatig groot onderhoud, conform onderhoudsbegroting (voorgaand jaar: idem);
- een restwaarde op basis van geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode of de verwachte opbrengstwaarde bij verkoop (voorgaand jaar: idem);
- een rekenrente van 4,8% voor WSW-geborgde woningen (voorgaand jaar: 4,8%);
- een rekenrente van 6,15% voor niet-WSW-geborgde woningen, bedrijfsmatige en overige onroerende zaken (voorgaand jaar: 6,15%);
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen (variërend van 15 tot 50 jaar) (voorgaand jaar: idem), de minimale levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is.
- De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt niet langer rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille en beleggingen. De rentabiliteitswaardecorrectie betrof het tijdelijke 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 maximale bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd. 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 vermindert 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.

#### 5.6.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

##### *Typering*

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde een vastgoedbelegging.

##### *Waarderingsgrondslag*

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. 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. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde.

##### *Mutatie reële waarde*

Mutaties in de reële waarde van Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Mutaties in de reële waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'niet-gerealiseerde herwaardering' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

## **5.7 Financiële vaste activa**

### *5.7.1 Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend*

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

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 waarde 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.

### *5.7.2 Latente belastingvorderingen*

Latente belastingvorderingen 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 belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures, tenzij Elan Wonen in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen.

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

Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

### *5.7.3 Te vorderen BWS-subsidies*

Vorderingen uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) worden jaarlijks vermeerderd met de bij toekenning vastgestelde rentevergoedingen en verminderd met de door de budgethouders uitbetaalde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar. Het kortlopende deel van deze post is opgenomen onder de vlottende activa.

### *5.7.4 Overige financiële vaste activa en effecten*

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

### *5.7.5 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa*

Ook voor financiële vaste activa, waaronder 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 Elan Wonen 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.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies wordt 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.

## **5.8 Voorraden**

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

## **5.9 Vorderingen**

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

## **5.10 Liquide middelen**

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

## **5.11 Egalisatierekening**

### *5.11.1 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.

### *5.11.2 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.

## **5.12 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. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

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.

#### 5.12.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten. De disconteringsvoet van de toekomstige kasstromen is 5,25%.

#### 5.12.2 Voorziening pensioenen

Elan Wonen heeft één pensioenregeling. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

##### *Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.*

Elan Wonen heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Elan Wonen betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaald.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2013 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 106%. In 2014 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 105% te hebben. Het pensioenfonds verwacht hieraan te kunnen voldoen en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. Elan Wonen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Elan Wonen. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen. Voor bestaande verplichtingen (anders dan de te betalen premies) jegens de pensioenuitvoerder en/of werknemers wordt een voorziening opgenomen. Dit betreft een voorziening voor:

- de verplichting van Elan Wonen tot het verrichten van extra betalingen of herstellpremies als gevolg van een lage dekkingsgraad van het pensioenfonds;
- extra pensioenaanspraken die voortvloeien uit door Elan Wonen toegezegde toekomstige salarisverhogingen (bijvoorbeeld voortkomend uit Cao-afspraken) bij een eindloonregeling;
- onvoorwaardelijke nog niet gefinancierde indexaties;
- nadelen van individuele waardeoverdrachten die ten laste komen van Elan Wonen.

Daarnaast neemt Elan Wonen een vordering op voor:

- toegezegde restituties als gevolg van een hoge dekkingsgraad van het pensioenfonds;
- over rente of winstdeling die overeenkomstig de bepalingen in een verzekeringscontract beschikbaar komen voor Elan Wonen.
- voordelen van individuele waardeoverdrachten die ten gunste komen van Elan Wonen.

Deze pensioenvoorzieningen worden op basis van de beste schatting gewaardeerd. Hierbij is de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk

zijn om de verplichting af te wikkelen. Als disconteringsvoet voor de contant making is de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties genomen. Indien de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt niet langer is dan een jaar, is de verplichting niet tegen de contante waarde opgenomen. Toevoegingen aan en vrijval van pensioenvoorzieningen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

### 5.12.3 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven. De stichting onderkent de volgende overige voorzieningen:

- *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 hebben dit recht met terugwerkende kracht over maximaal 5 jaar gekregen. Medewerkers die het maximum van € 4.500 nog niet hebben bereikt ontvangen jaarlijks een dotatie van € 900 tot het maximum is bereikt.

### 5.13 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 geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

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

In leningen besloten derivaten worden niet afgesplitst en niet separaat verantwoord. Het effect van de dergelijke contractuele bepalingen wordt meegenomen in de effectieve rentevoet en de reële waarde ervan wordt toegelicht in paragraaf 0.

### 5.14 Operationele leasing (inclusief huurcontracten)

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

### 5.15 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Elan Wonen maakt gebruik van rentederivaten. Deze worden tegen geamortiseerde kostprijs opgenomen. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast. Indien er geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt door Elan Wonen een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat.

Elan Wonen past waar mogelijk kostprijs hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door Elan Wonen gedocumenteerd. Elan Wonen stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit gebeurt 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 indien de kritische kenmerken van het hedge instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

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 dat Elan Wonen derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

Het ineffectieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien het hedge instrument een negatieve reële waarde heeft.

## **6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat**

### **6.1 Algemeen**

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

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

#### *6.1.1 Opbrengstverantwoording algemeen*

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.

#### *6.1.2 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 met name 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 ongesaldeerd toegelicht.

### **6.2 Bedrijfsopbrengsten**

#### *6.2.1 Huuropbrengsten*

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2013 bedroeg dit maximumpercentage 4% tot 6,5% (2012: 2,3%). 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.

#### *6.2.2 Opbrengsten servicecontracten*

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 lasten servicecontracten.

#### *6.2.3 Overheidsbijdragen*

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- overige overheidsbijdragen.

Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen is de bijdrage berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.

#### 6.2.4 *Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille*

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie; en
- Netto verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

#### 6.2.5 *Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf*

De toegerekende interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord, met uitzondering van geactiveerde rente welke onder de financiële baten en lasten worden opgenomen.

### **6.3 Bedrijfslasten**

#### 6.3.1 *Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille*

De afschrijvingen op software en op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op reële waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

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

Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

#### 6.3.2 *Lonen en salarissen en sociale lasten*

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

In het kader van de nieuwe Wet Normering Topfunctionarissen publieke en semi publieke sector (hierna: WNT) die op 1 januari 2013 is ingegaan is vastgesteld dat de statutaire directie en de Raad van Toezicht topfunctionarissen zijn. In deze jaarrekening vindt verantwoording plaats van de WNT conform de beleidsregels van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 26 februari 2014.

#### 6.3.3 *Pensioenlasten*

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.

#### 6.3.4 *Lasten onderhoud*

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.



De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

#### 6.3.5 *Leefbaarheid*

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Elan Wonen, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

#### 6.3.6 *Overige bedrijfslasten*

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben en zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsvoering zoals huisvestingskosten, kosten van raad van commissarissen, algemene kosten, overige personeelskosten, belastingen, verzekeringen, et cetera.

#### 6.3.7 *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op reële waarde geactiveerde activa.

#### 6.3.8 *Uit overige reserves gerealiseerde herwaardering*

De wetgeving staat niet toe om binnen de overige reserves een splitsing aan te brengen tussen vrij uitkeerbare reserves en niet gerealiseerde herwaardering. Het gerealiseerde deel van de herwaardering ten gevolg van verkoop, ontstaan door het waarderen van de vastgoedbeleggingen volgens het actuele waardemodel, is als afzonderlijke post (uit de overige reserves vrijgevallen gerealiseerde herwaardering) ten gunsten van de winst-en-verliesrekening gebracht.

#### 6.3.9 *Waardeveranderingen van effecten*

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

#### 6.3.10 *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 die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

#### 6.3.11 *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 verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

#### 6.3.12 *Belastingen*

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

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftekbare 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.

## **7 Financiële instrumenten en risicobeheersing**

In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Elan Wonen dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Elan Wonen zich onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

### **7.1 Prijsrisico**

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

### **7.2 Valutarisico**

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

### **7.3 Renterisico**

Elan Wonen loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder financiële vaste activa "Overige effecten" als gevolg van wijzingen in de markttrente. Elan Wonen maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Elan Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Elan Wonen renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt Elan Wonen een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige koppeling van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten:

- a. de financieringsbehoefte;
- b. de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten; en
- c. de per saldo hiermee gemoede kosten.

Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder b genoemde criteria worden gerealiseerd, maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat deze volledig in waarde (notional value) en tijd gedekt moeten zijn door de onderliggende waarde en tijd van de variabel rentende leningen.

### **7.4 Kredietrisico**

Elan Wonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten, vorderingen en effecten. Elan Wonen maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

## 7.5 Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat Elan Wonen loopt per balansdatum zijn als volgt:

	<b>31 december 2013</b>
	x € 1.000
Bankschuld	14.114
Kredietlimiet	5.000
Lopende investeringsverplichtingen	17.352
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	0
Nog niet benutte borgingsruimte WSW 2013	50.231

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Elan Wonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Elan Wonen trekt krediet faciliteiten aan op basis van een uitvraag in de geld- of kapitaalmarkt. Hierbij geldt het principe dat onder gelijke omstandigheden de bank met het laagste rente aanbod de lening mag verstrekken. Hierdoor komen we meestal bij de sector bank BNG en de NWB uit. Gelet op de degelijke rating AAA bij deze banken vinden wij dat we hier geen verhoogd liquiditeitsrisico lopen.

Elan Wonen loopt geen liquiditeitsrisico uit hoofde van haar derivatenportefeuille. Elan Wonen heeft met haar (derivaten) tegenpartij BNG geen afspraken gemaakt over het uitwisselen van onderpand bij een daling van de marktrente (zgn. margin-calls).

## 7.6 Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de Verhuurdersheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties.

Elan Wonen heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Elan Wonen voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichhouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat Elan Wonen minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is zij doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Vooruitlopend op het tot stand komen van de nieuwe woningwet hanteert Elan Wonen het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Elan Wonen heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de kasstromen verkopen uit bestaand bezit.

De verwachting is dat Elan Wonen in 2014 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

## 7.7 Reële waarde van financiële instrumenten

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 waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarde methodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

## **8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling**

### **8.1 Waardering vaste activa**

#### *8.1.1 Vastgoedbeleggingen, reële waarde*

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen zijn gehanteerd zijn uiteengezet in paragraaf 5.6.

De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

#### *Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten*

Deze is voor contracten met een bekende looptijd gebaseerd op de contractueel minimaal resterende contractduur. Voor woningen welke zijn verhuurd aan huurders met recht op huurbescherming is op basis van historische informatie de gemiddelde mutatiegraad per kasstroom genererende eenheid gehanteerd.

#### *Verhuurdersheffing en huurverhoging*

De sector is geconfronteerd met een verhuurdersheffing. Tot en met 2017 is de hoogte van deze heffing bekend. Voor de jaren daarna is nog onzeker of en hoeveel verhuurdersheffing moet worden afgedragen. Elan Wonen heeft de verhuurdersheffing voor de jaren na 2017 niet ingerekend in de reële waarde. Het risico is wel tot uitdrukking gebracht in de disconteringsvoet. Deze is verhoogd met 0,15%.

De boveninflatoire inkomensafhankelijke huurverhoging is voor 2014 ingerekend in de reële waarde. Voor de jaren daarna is nog onzeker of en hoe boveninflatoire huurverhoging mogelijk is. Vanuit deze onzekerheid is voor de jaren na 2014 geen boveninflatoire huurverhoging ingerekend in de reële waarde. Beide inschattingen zijn in de sector breed geaccepteerd.

#### *8.1.2 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 herstructurerings- 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.

### **8.2 Verwerking fiscaliteit**

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Elan Wonen een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten niet worden overgenomen door de fiscus en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2012 en 2013 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- De waardebepaling van de ontwikkelrechten;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- Het vormen van een herbestedingsreserve;
- De afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ waarde (woningen) of taxatiewaarde (BOG);

Elan Wonen volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

## **9 Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt voor de bepaling van de kasstromen uit operationele activiteiten het bedrijfsresultaat aangepast voor posten van de winst-en-verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar en voor 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, met uitzondering van deposito's met een looptijd langer dan drie maanden.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen rekening houdend met de onder overige schulden opgenomen 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 op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

## 10 Toelichting op de geconsolideerde balans

(x € 1.000)

### 10.1 Immateriële vaste activa

	<u>Computer software</u>
	€
<i>Stand per 1 januari 2013</i>	
Cumulatieve aanschafwaarde	2.384
Cumulatieve afschrijvingen	-163
	<hr/>
Boekaaarde 1 januari 2013	2.221
Investeringen	500
Afschrijvingen	-342
	<hr/>
<i>Totaal mutaties</i>	158
Cumulatieve aanschafwaarde	2.884
Cumulatieve afschrijvingen	-505
	<hr/>
<i>Stand per 31 december 2013</i>	<u>2.379</u>
Afschrijvingstermijn	7 jaar

Onder de computersoftware zijn de kosten van ontwikkeling van een nieuw softwarepakket voor intern gebruik genomen. Voor een bedrag ter hoogte van € 102.466 is de software per 31 december 2013 nog niet in gebruik genomen.

### 10.2 Materiële vaste activa

#### 10.2.1 Grond

	<u>Grond</u>
	€
<i>Stand per 1 januari 2013</i>	4.680
Overboeking naar overige voorraden	-4.680
	<hr/>
<i>Stand per 31 december 2013</i>	<u>0</u>

Op grond wordt niet afgeschreven.

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

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

	<i>Inrichting kantoor</i>	<i>Inventaris</i>	<i>Auto- matisering</i>	<i>Vervoer- middelen</i>	<i>Installaties</i>	<i>Totaal</i>
	€	€	€	€	€	
<i>Stand per 1 januari 2013</i>						
Cumulatieve aanschafwaarde	1.175	960	675	704	1.056	4.570
Cumulatieve afschrijvingen	-1.128	-837	-601	-372	-172	-3.110
<i>Boekwaarde 1 januari 2013</i>	<i>47</i>	<i>123</i>	<i>74</i>	<i>332</i>	<i>884</i>	<i>1.460</i>
Investeringen	0	0	2	19	41	62
Afschrijvingen	-27	-21	-72	-52	-73	-245
<i>Totaal mutaties 2013</i>	<i>-27</i>	<i>-21</i>	<i>-70</i>	<i>-33</i>	<i>-32</i>	<i>-183</i>
Cumulatieve aanschafwaarde	1.175	960	677	723	1.097	4.632
Cumulatieve afschrijvingen	-1.155	-858	-673	-424	-245	-3.355
<i>Boekwaarde 31 december 2013</i>	<i>20</i>	<i>102</i>	<i>4</i>	<i>299</i>	<i>852</i>	<i>1.277</i>

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Inrichting kantoor 5/ 10 jaar
- Inventaris 3/ 5/ 10 jaar
- Automatisering 3/ 5 jaar
- Vervoermiddelen 3/ 5 jaar
- Installaties 15 jaar

De afschrijvingsmethode is of lineair.

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

### *Verzekeringen*

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

- Inrichting kantoor uitgebreide opstalverzekering
- Inventaris uitgebreide inboedelverzekering
- Automatisering electronicaverzekering
- Vervoermiddelen WA-casco
- Installaties uitgebreide opstal

De totale verzekerde waarde is € 3.618.000.



### 10.3 Vastgoedbeleggingen

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

	<i>Commercieel Vastgoed in exploitatie</i>	<i>Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoed- belegging</i>	<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie</i>	<i>Totaal</i>
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2013				
Verkrijgingsprijzen	52.843	377.206	5.812	435.861
Herwaarderingen	37.739	351.440	0	389.179
Cumulatieve waardeverminderingen	-271	-2.203	-4.919	-7.393
Boekwaarden per 1 januari 2013	90.311	726.443	893	817.647
<i>Mutaties</i>				
Investerings	1.568	12.786	4.776	19.131
Desinvesteringen	-1.231	-1.624	0	-2.855
Herwaardering	-5.751	-45.756	0	-51.507
Waardeverminderingen	0	0	-6.365	-6.365
Terugneming van waardeverminderingen	0	0	1.637	1.637
Overboekingen sociaal - commercieel	3.813	-3.813	0	0
Overboekingen overig	38	308	-874	-528
<i>Totaal mutaties 2013</i>	-1.563	-38.099	-825	-40.486
Stand per 31 december 2013				
Verkrijgingsprijzen	56.090	388.726	8.678	453.494
Herwaarderingen	33.057	302.279	0	335.786
Cumulatieve waardeverminderingen	-398	-3.112	-8.611	-12.121
Boekwaarden	88.748	688.344	67	777.159

In de posten commercieel vastgoed in exploitatie en sociaal vastgoed in exploitatie zijn 6.909 woningen en 886 garages opgenomen. De geschatte waarde van de woningen gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1.178 miljoen.

In de waardering van het sociaal vastgoed in exploitatie is rekening gehouden met een verhuurdersheffing voor de jaren 2014 t/m 2017 op basis van het wetsvoorstel en de daarin opgenomen tarieven van respectievelijk 0,381%, 0,449%, 0,491%, 0,536% en 0,536% van de WOZ waarde. Indien voor de jaren na 2017 eveneens rekening zou worden gehouden met de verhuurdersheffing zou dit een effect op de marktwaarde hebben van € 22 miljoen negatief.

De bedrijfswaarde van het Sociaal vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2013 € 275 miljoen (2012: € 332 miljoen). Van deze bedrijfswaarde heeft € 1 miljoen betrekking op vastgoed dat is ondergebracht in groepsmaatschappijen. Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 5.6.3 van deze jaarrekening.

De bedrijfswaarde van het Commercieel vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2013 € 74 miljoen (2012: € 89 miljoen). Van deze bedrijfswaarde heeft € 1 miljoen betrekking op vastgoed dat is ondergebracht in groepsmaatschappijen. Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 5.3.6 van deze jaarrekening.

Door de corporatie is een verkoopplan opgesteld waarin 625 onroerende zaken voor verkoop zijn geormerkt. Naar verwachting zullen 33 woningen binnen één jaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 6.500.000. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 4.124.000.

#### *Verzekering & zekerheden*

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 totale verzekerde waarde van het overige vastgoed is € 33.834.000.

In het verslagjaar heeft Elan Wonen het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruikt gemaakt.

#### **10.4 Financiële vaste activa**

	<u>31 dec 2013</u>	<u>31 dec 2012</u>
	€	€
Latente belastingvorderingen	1.815	3.884
Te vorderen BWS subsidie	30	121
Effecten	222	277
Overige effecten	5	5
	<u>2.072</u>	<u>4.287</u>

Het verloop van de diverse financiële vaste activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	<i>Latente belastingen</i>	<i>BWS subsidie</i>	<i>Effecten</i>	<i>Overige</i>	<i>Totaal</i>
	€	€	€	€	€
<i>Stand per 1 januari 2013</i>	3.884	121	277	5	4.287
Investeringen	0	0	64	0	64
Desinvesteringen	0	0	-116	0	-116
Overige mutaties	-2.069	-91	-3	0	-2.163
<i>Stand per 31 december 2013</i>	<u>1.815</u>	<u>30</u>	<u>222</u>	<u>5</u>	<u>2.072</u>

#### 10.4.1 Latente belastingvorderingen

De samenstelling van verwerkte en niet-opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:

	31 dec 2013		31 dec 2012	
	<i>Opgenomen onder FVA</i>	<i>Niet verwerkt</i>	<i>Opgenomen onder FVA</i>	<i>Niet verwerkt</i>
	€	€	€	€
Verrekenbare tijdelijke verschillen	-1.602	0	-1.045	0
Compensabele verliezen	3.417	48	4.929	53
	1.815	48	3.884	53

De latenties zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

De post heeft met name betrekking op verrekenbare tijdelijke verschillen (met name woningen bestemd voor verkoop binnen vijf jaar (de 'verkoopvijver')) en compensabele verliezen. Naar verwachting zal de latentie over het vastgoed niet tot afwikkeling komen binnen een afzienbare termijn.

De niet-opgenomen verrekenbare tijdelijke verschillen hebben betrekking op compensabele verliezen welke uit voorzichtigheidsoverwegingen niet zijn gewaardeerd.

In 2014 vindt nog geen belastingverrekening plaats.

#### 10.4.2 Te vorderen BWS-subsidies

Te vorderen BWS-subsidies zijn gewaardeerd tegen contante waarde. Het totaal van de nominaal nog te ontvangen bedragen is € 30.497. De gemiddelde resterende looptijd bedraagt 0,5 jaar, de gemiddelde rentevoet 3,5%.

#### 10.4.3 Overige financiële vaste activa

De overige effecten betreffen depotbedragen bij Post.nl.

### 10.5 Voorraden

	31 dec 2013	31 dec 2012
	€	€
Vorraden – grond	1.656	0
Overige voorraden	45	90
	1.701	90

<i>Vorraden – grond</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	€	€
Stand per 1 januari	0	0
Overboeking vanuit vaste activa en vastgoed in ontwikkeling	5.208	0
Waardeveranderingen	-3.552	0
Stand per 31 december	1.656	0

#### **10.6 Onderhanden projecten**

	<b>31 dec 2013</b>	<b>31 dec 2012</b>
	€	€
Onderhanden projecten in opdracht van derden	0	2.542
Voorziening onderhanden projecten	0	-800
Overboeking naar grond	0	-1.742
	0	0

#### **10.7 Vorderingen**

	<b>31 dec 2013</b>	<b>31 dec 2012</b>
	€	€
Huurdebiteuren	416	222
Overige debiteuren	40	568
Gemeenten	44	33
Vorderingen op participanten	438	390
Omzetbelasting	320	367
Overige vorderingen en overlopende activa	1.064	1.365
	2.322	2.945

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

##### *10.7.1 Huurdebiteuren*

	<b>31 dec 2013</b>	<b>31 dec 2012</b>
	€	€
Huurdebiteuren	624	356
Voorziening debiteuren	-208	-134
	416	222

### 10.7.2 Gemeenten

	<u>31 dec 2013</u>	<u>31 dec 2012</u>
	€	€
Gemeente Haarlem	44	33
	<u>44</u>	<u>33</u>

### 10.7.3 Vorderingen op participanten

Over het gemiddeld saldo van deze rekening courantverhoudingen wordt 5% rente per jaar berekend (2012: 5%). Omtrent betalingstermijnen en zekerheden is niets overeengekomen.

### 10.7.4 Overige vorderingen

	<u>31 dec 2013</u>	<u>31 dec 2012</u>
	€	€
Stichting Ketelhuis Noorwegenstraat	9	7
Vorderingen investeringsaftrek	288	288
Nog te ontvangen schade-uitkeringen verzekering	0	16
Nog te factureren termijnen MBZK	295	0
Diverse overige vorderingen	275	121
	<u>867</u>	<u>432</u>

De overige vorderingen hebben een looptijd korter dan een jaar.

### 10.7.5 Overlopende activa

	<u>31 dec 2013</u>	<u>31 dec 2012</u>
	€	€
Kruisposten	0	29
Vooruitbetaalde kosten	34	667
Overige	163	237
	<u>197</u>	<u>933</u>

De overlopende activa hebben een looptijd korter dan een jaar.

## 10.8 Liquide middelen

	<u>31 dec 2013</u>	<u>31 dec 2012</u>
	€	€
Kas	2	2
ING Bank	8.558	325
ABN Amro bank	5.003	65
BNG	4.286	9.976
	<u>17.849</u>	<u>10.368</u>

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking.

### 10.9 Groepsvermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

### 10.10 Egalisatierekening

Het verloop van de egalisatierekening is als volgt:

	<i><b>Egalisatierekening</b></i>
	€
<i>Stand per 1 januari 2013</i>	371
Vrijval	-25
Oprenting	24
<i>Stand per 31 december 2013</i>	370

### 10.11 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	<i><b>Stand per 1 januari 2013</b></i>	<i><b>Dotaties</b></i>	<i><b>Onttrekkingen</b></i>	<i><b>Vrijval</b></i>	<i><b>Stand per 31 december 2013</b></i>
	€	€	€	€	
Onrendabele investeringen	6.117	7.007	2.943	1.572	8.609
Overige voorzieningen	213	30	29	10	204
Totaal	6.330	7.037	2.972	1.582	8.813

Van de voorzieningen is een bedrag van € 8.772.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Naar verwachting lopen alle voorzieningen binnen vijf jaar af.

#### 10.11.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen. Geen van de verplichtingen betreffen juridische verplichtingen.

#### 10.11.2 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen hebben betrekking op de voorziening voor loopbaanbudgetten.

## 10.12 Langlopende schulden

	<i>Stand per 31 december 2013</i>	<i>Aflossingsverplichting 2014</i>	<i>Resterende looptijd &gt; 1 jaar &lt; 5 jaar</i>	<i>Resterende looptijd &gt; 5 jaar</i>
	€	€	€	€
Leningen kredietinstellingen	256.540	25.963	70.086	160.491
	256.540	25.963	70.086	160.491

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht, zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

De waarborgsommen kennen geen looptijd en geen aflossingsverplichtingen. Verrekening vindt plaats bij beëindiging van de huurovereenkomst.

### 10.12.1 Leningen kredietinstellingen

De mutaties in 2013 van de leningen van kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	<i>Leningen kredietinstellingen</i>
	€
Stand per 1 januari 2013 (lang- en kortlopend)	241.032
Bij: nieuwe leningen	50.721
Af: aflossingen	-35.213
Stand per 31 december 2013 (lang- en kortlopend)	256.540

De gemiddelde rentevoet inclusief opslagen van de uitstaande leningen van kredietinstellingen bedraagt 4,71% (2012: 4,82%).

Elan Wonen heeft in 2011 een basisrentelening afgesloten ten bedrage van € 10.000.000 met een stortingsdatum van 6 september 2013 en een looptijd van 30 jaar. Op deze lening is een vaste basisrente verschuldigd van 3,413% en een kredietopslag van 0,35% tot 6 september 2018. Voor de periode 6 september 2018 tot 7 september 2043 dient ter zijner tijd een nieuwe kredietopslag overeengekomen te worden. Als op het moment van herziening van de kredietopslag geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan dan wordt de lening tussentijds beëindigd en is de lening opeisbaar en dient de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende markrente en de in de lening overeengekomen basisrente betaald te worden aan de kredietinstelling.

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 7,4 jaar (2012: 7,3 jaar). Exclusief het effect van swaps, bedraagt de duration 5,2 jaar.

De marktwaarde van de leningenportefeuille (exclusief opgelopen rente) bedraagt per 31 december 2013 € 293.175.000 (31 december 2012 € 281.307.000). Deze waardering is gebaseerd op de volgende grondslagen:

- Rentecurve van 31 december 2013
- Rekendatum tevens 31 december 2013
- Inclusief opgelopen rente

Voor de variabel rentende leningen is in de periode tussen 19 juli 2005 en 13 mei 2008 voor € 125.000.000 aan renteswaps aangegaan om het variabel rente risico op deze leningen af te dekken. Voor de beoordeling van de renterisico's verwijzen wij naar het onderdeel Derivatens in de 'Niet uit de balans blijvende verplichtingen' en hoofdstuk 7.

Van de totale leningenportefeuille is voor € 269.397.000 WSW borging verkregen.

## Derivaten

Per 31 december 2013 vertegenwoordigde de marktwaarde van de derivaten (renteswaps) een ongerealiseerde winst van € 12.661.033 t.o.v. 31 december 2012. Hierna volgt een overzicht van de marktwaarde en boekwaarde van de derivaten per 31 december 2013 (x € 1.000).

Overzicht marktwaarde swaps									
Dealcode	Tegenpartij	Dealttype	Startdatum	Einddatum	Rentebasis	Hoofdsom	Marktwaarde <sup>*</sup> (per 31 dec 2013)	Marktwaarde <sup>*</sup> (bij 1% rentedaling)	Marktwaarde <sup>*</sup> (bij 2% rentedaling)
IRS0000422	BNG BANK	Payer	01-sep-2009	03-sep-2029	4,97250%	15.000.000	-5.159.604	-7.701.554	-10.468.781
LBBT002651	RABOBANK	Vast	22-sep-2009	01-sep-2014	EUR 3M +36bp	15.000.000	0	0	0
IRS0000429	BNG BANK	Payer	02-mei-2011	01-mei-2046	4,76200%	12.500.000	-6.203.072	-10.333.761	-15.644.266
LBBT003516	BNG BANK	Vast	02-mei-2011	02-mei-2046	EUR 3M +28,5bp	12.500.000	0	0	0
IRS0000297	BNG BANK	Payer	01-jun-2009	01-jun-2022	5,07400%	10.000.000	-2.892.472	-3.808.842	-4.687.082
LBBT003517	BNG BANK	Vast	01-jun-2012	01-jun-2022	EUR 3M +38,5bp	10.000.000	0	0	0
IRS0000423	BNG BANK	Payer	01-mrt-2010	01-mrt-2035	4,97250%	7.500.000	-3.220.624	-4.914.139	-6.880.349
LBBT003518	BNG BANK	Vast	01-jun-2012	01-mrt-2035	EUR 3M +29bp	7.500.000	0	0	0
IRS0000424	BNG BANK	Payer	01-sep-2010	03-sep-2040	4,97250%	7.500.000	-3.524.531	-5.636.300	-8.221.390
LBBT004325	BNG BANK	Vast	03-sep-2012	01-sep-2040	EUR 3M +75bp	7.500.000	0	0	0
IRS0000428	BNG BANK	Payer	01-feb-2011	01-feb-2041	4,77800%	12.500.000	-5.780.823	-9.297.265	-13.623.036
LBBT004507	BNG BANK	Vast	01-feb-2013	01-feb-2041	EUR 3M +30bp	12.500.000	0	0	0
IRS0000421	BNG BANK	Payer	04-mei-2009	01-mei-2028	4,97250%	10.000.000	-3.485.396	-5.049.575	-6.720.153
LBBT004508	BNG BANK	Vast	02-mei-2013	02-mei-2028	EUR 3M +46bp	10.000.000	0	0	0
IRS0000328	BNG BANK	Payer	01-sep-2009	01-sep-2026	4,98700%	10.000.000	-3.214.240	-4.598.280	-6.038.581
LBBT004904	NWB BANK	Vast	30-sep-2013	01-sep-2026	EUR 3M +39bp	10.000.000	0	0	0
IRS0000298	BNG BANK	Payer	02-nov-2009	01-nov-2024	5,09500%	10.000.000	-3.033.815	-4.232.115	-5.434.907
LBBT004903	NWB BANK	Vast	01-nov-2013	01-nov-2024	EUR 3M +40bp	10.000.000	0	0	0
IRS0000100	BNG BANK	Payer	01-jul-2006	01-jul-2016	3,64500%	10.000.000	-950.058	-1.203.999	-1.455.821
LBBT001481	BNG BANK	Variabel	02-okt-2006	01-jul-2016	EUR 3M +1bp	10.000.000	0	0	0
IRS0000101	BNG BANK	Payer	01-jul-2007	01-jul-2017	3,85500%	10.000.000	-1.260.004	-1.620.745	-1.974.284
LBBT001881	NWB BANK	Variabel	01-okt-2007	03-jul-2017	EUR 3M -1,25bp	10.000.000	0	0	0
IRS0000329	BNG BANK	Payer	01-jul-2010	01-jul-2025	4,99900%	10.000.000	-3.186.120	-4.461.136	-5.759.868
LBBT004230	NWB BANK	Variabel	01-jul-2013	01-jul-2025	EUR 3M +77bp	10.000.000	0	0	0
						125.000.000	-41.910.759	-62.857.711	-86.908.518

Alle bovenstaande swap transacties zijn aangegaan in de periode tussen 19 juli 2005 en 13 mei 2008 teneinde de renterisico's van de voorgenomen investeringen gedeeltelijk af te dekken.

Overzicht swaps per tegenpartij							
Tegenpartij	CSA/NRL/OFD	Threshold	Gew.gem. rente	Hoofdsom	Marktwaarde <sup>*</sup> (per 31 dec 2013)	Marktwaarde <sup>*</sup> (bij 1% rentedaling)	Marktwaarde <sup>*</sup> (bij 2% rentedaling)
BNG BANK	OFD	0	4,758%	125.000.000	-41.910.759	-62.857.711	-86.908.518
			4,758%	125.000.000	-41.910.759	-62.857.711	-86.908.518

Het derivatencontract met BNG kent geen verplichting tot het stellen van zekerheid voor de negatieve marktwaarde van de swapportefeuille. Ook zijn er geen break clauses overeengekomen. Elan Wonen loopt derhalve geen liquiditeitsrisico uit hoofde van haar derivatenportefeuille.



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.

De ministeriële richtlijn voor derivaten bevat aanwijzingen voor 'toezicht belemmerende bepalingen'. Elan Wonen heeft de contracten voor financiële instrumenten beoordeeld. Uit deze beoordeling komt naar voren dat in een aantal contracten toezicht belemmerende bepalingen zijn opgenomen. De ministeriële richtlijn schrijft voor dat Elan Wonen een plan van aanpak moet opstellen om deze contracten af te bouwen. In maart 2014 heeft Elan Wonen dit plan van aanpak opgestuurd naar het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Elan Wonen geeft hierin haar voorkeur aan de oplossing die de Aedes stuurgroep aan BNG Bank heeft voorgelegd. Bij een afwijzende reactie op deze centrale aanpak heeft Elan Wonen aangegeven in eerste instantie 'Bundelen in een leningcontract' als oplossingsrichting gaat onderzoeken. Kostenverhogende alternatieven (afkopen, renteverhoging, éénmalig bedrag) zal Elan Wonen waar mogelijk vermijden, omdat deze leiden tot additionele financieringsbehoefte/extra rentekosten en zij daarmee negatieve invloed hebben op de volkshuisvestelijke taak van Elan Wonen. Indien het in de onderhandelingen niet mogelijk is om extra kosten te vermijden zal hiervoor eerst intern toestemming verkregen moeten worden. Eventueel zal Elan Wonen extern juridisch en/of commercieel advies vragen. Vooral snog gaat Elan Wonen er niet vanuit dat de contracten afgekocht hoeven te worden.

#### 10.12.2 Overige schulden

	<b>Totaal</b>
	€
Stand per 1 januari 2013	216
<i>Mutaties in het boekjaar</i>	
Nieuwe waarborgsommen	3
Terugbetaalde waarborgsommen	-8
Stand per 31 december 2013	211

De overige schulden betreffen waarborgsommen. Deze worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

#### 10.13 Kortlopende schulden

	<b>31 dec 2013</b>	<b>31 dec 2012</b>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	31.963	43.213
Schulden aan gemeenten	39	8
Schulden aan leveranciers	3.301	2.647
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.357	543
Schulden ter zake van pensioenen	78	83
Vooruitontvangen huren	419	2.837
Overige schulden	1.147	1.845
Overlopende passiva	6.439	6.079
	<b>44.743</b>	<b>57.255</b>

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopend karakter van de schulden.

### 10.13.1 Schulden aan kredietinstellingen

	<b>31 dec 2013</b>	<b>31 dec 2012</b>
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	25.963	35.213
Kasgeldlening	6.000	8.000
	<b>31.963</b>	<b>43.213</b>

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

Onder de schulden aan kredietinstellingen is ondermeer een aangetrokken kasgeldlening ter grootte van € 6.000.000 opgenomen. De rente wordt bepaald op basis van de 1 maands Euribor. De variabele kasgeldlening wordt uiterlijk 2016 afgelost.

### 10.13.2 Overige schulden

	<b>31 dec 2013</b>	<b>31 dec 2012</b>
	€	€
Te verrekenen huurtoeslag	0	168
Participanten proportioneel geconsolideerde verbindingen	461	444
Nog te ontvangen facturen onderhoudskosten	206	622
Diverse overige schulden	480	611
	<b>1.147</b>	<b>1.845</b>

### 10.13.3 Overlopende passiva

	<b>31 dec 2013</b>	<b>31 dec 2012</b>
	€	€
Niet vervallen rente opgenomen leningen	5.981	5.749
Vooruitontvangen huren	419	2.837
Vooruitontvangen servicekosten	379	330
Overige overlopende passiva	79	0
	<b>6.858</b>	<b>8.916</b>

## 10.14 Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

### Huurverplichtingen

Het totaal bedrag van de met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 2.042.083. € 1.790.750 heeft een looptijd van meer dan een jaar, waarvan € 282.750 een looptijd van meer dan 5 jaar heeft. Het huidige huurcontract loopt tot 1 oktober 2019. Hiervoor is een bankgarantie verstrekt ter hoogte van € 125.266.

### Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw van woningen tot een bedrag van € 7.355.000. Deze verplichtingen komen naar verwachting binnen 1 jaar ná balansdatum tot afwikkeling.

### *Onderhoudsverplichtingen*

Ultimo boekjaar is Elan Wonen onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van € 9.997.000, waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

### *Heffing saneringsfonds*

Elan Wonen zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 4.659.000 moeten afdragen aan door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

### *Verhuurdersheffing*

Elan Wonen zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 26.704.000 aan verhuurdersheffing moeten afdragen.

### *WSW Obligo*

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Elan Wonen een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Elan Wonen opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2013 bedraagt dit obligo € 9,8 miljoen. Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Elan Wonen het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Elan Wonen verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken en een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

### *Borgstelling*

De garantiestelling die door Elan Wonen is afgegeven bedraagt per 31 december 2013 € 761.661 en is bestemd voor een woningbouwproject van een jonge corporatie in Zuid-Afrika

### *Teylershofje*

Elan Wonen heeft eind 2010 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. Op 31 december 2013 is er voor totaal € 945.950 besteed aan dit project. Op 31 december 2013 is er voor totaal € 945.950 besteed aan dit project. Hiermee is het project nagenoeg afgerond.

### *Reorganisatievoorziening*

In 2013 is het besluit genomen voor een interne reorganisatie. Het besluit is kenbaar gemaakt binnen de organisatie. De contouren van de reorganisatie zijn nog niet dusdanig ingevuld dat een deugdelijke inschatting gemaakt kan worden van de kosten. Derhalve is eind 2013 geen voorziening getroffen voor de plaats te vinden reorganisatie.

### *Variabele kasgeldleningen*

Elan Wonen heeft de mogelijkheid om in totaal € 14.000.000 te lenen via het variabele deel van haar leningenportefeuille. Eind 2013 is € 6.000.000 opgenomen en heeft zij nog de mogelijkheid om € 8.000.000 op te nemen. De variabele leningen hebben een 3 maands Euribor (€ 8.000.000) en een 1 maands Euribor (€ 6.000.000). Omtrent aflossingen zijn geen afspraken gemaakt anders dan einde looptijd van het totale contract. Deze zijn juni 2014 respectievelijk februari 2016.

### *Woonwagenstandplaatsen*

Eind 2013 heeft Woonwagenstandplaatsen Kennemerland B.V. niet gewaardeerde verliezen ad € 53.924 (aandeel Elan Wonen). Uit voorzichtigheidsoverwegingen zijn de verrekenbare verliezen uit het verleden niet gewaardeerd.

## **10.15 Verbonden partijen**

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Elan Wonen en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

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.

## 11 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

(x € 1.000)

### 11.1 Huuropbrengsten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Woningen en woongebouwen	40.693	39.192
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.837	2.859
	<u>43.530</u>	<u>42.051</u>
Af: huurderving wegens leegstand	199	291
huurderving wegens oninbaarheid	75	44
huurderving wegens woningverbetering ed.	121	106
Nagekomen lasten	0	-37
	<u>43.135</u>	<u>41.647</u>

De te ontvangen netto huur is gewijzigd als gevolg van een verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging van 2,3% (2012: 2,3%), woningverbetering en nieuw in exploitatie genomen woningen.

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	<u>2013</u>
	€
Gemeente Haarlem	31.935
Gemeente Heemstede	10.991
Gemeente Velsen	604
	<u>43.530</u>

### 11.2 Opbrengsten servicecontracten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	3.570	3.553
Af: vergoedingsderving wegens leegstand/ oninbaar te verrekenen met huurders	39	37
	560	632
	<u>2.971</u>	<u>2.884</u>

**11.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	€	€
Netto opbrengst verkopen bestaand bezit	4.435	5.311
Af: boekwaarde	2.862	3.394
verkoopkosten	177	58
uitpondings- en leegstandskosten	179	443
Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.217	1.416

**11.4 Geactiveerde productie eigen bedrijf**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	€	€
Geactiveerde productie m.b.t. projecten huurwoningen	619	650
	619	650

**11.5 Overige bedrijfsopbrengsten**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	€	€
Overige bedrijfsopbrengsten	164	231
	164	231

**11.6 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	€	€
Afschrijvingen computer software (immateriële vaste activa)	342	154
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	245	579
	587	733

**11.7 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille en voorraden**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	€	€
Vastgoed in ontwikkelingen	7.220	9.609
Waardeveranderingen voorraden – grond	3.552	0
	10.772	9.609

**11.8 Onderhoudslasten**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	€	€
Planmatig onderhoud	5.079	5.469
Mutatie onderhoud	845	1.142
Regulier onderhoud	780	1.233
Overig onderhoud	2.023	153
	<hr/> 8.727	<hr/> 7.997

**11.9 Leefbaarheid**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	€	€
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	15	16
Mens gerelateerde leefbaarheid	1.057	1.205
	<hr/> 1.072	<hr/> 1.221

**11.10 Lasten servicecontracten**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	€	€
Stookkosten	1.704	1.571
Energie en water	446	507
Schoonmaakkosten	468	383
Overige lasten servicecontracten	291	423
	<hr/> 2.909	<hr/> 2.884

**11.11 Overige bedrijfslasten**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	€	€
<i>Heffingen</i>		
Belastingen	2.799	2.560
Verzekeringen	154	135
Overige kosten exploitatie	51	83
	<hr/> 3.004	<hr/> 2.778

<i>Subtotaal heffingen</i>	3.004	2.778
<i>Overige bedrijfslasten</i>		
Overige personeelskosten	702	1.102
Vervoerskosten	98	95
Huisvestingskosten	565	607
Kosten Raad van Commissarissen	93	68
Kosten ICT	767	678
Advieskosten en juridische bijstand	313	211
Financiële bijdrage woonservice	205	61
Contributies en abonnementen	130	133
Porti-, drukwerk- en advertentiekosten	280	291
Algemene kosten	636	285
Overige bedrijfskosten verbindingen	398	672
CFV Saneringssteun	1.565	0
Nagekomen baten en lasten voorgaand boekjaar	-206	176
<i>Subtotaal overige bedrijfslasten</i>	5.546	4.379
Totaal overige bedrijfslasten	8.550	7.157

#### **11.12 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	€	€
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-53.394	-33.114
	-53.394	-33.114

#### **11.13 Uit de overige reserve gerealiseerde herwaardering**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	€	€
Realisatie door verkoop	1.887	2.089
	1.887	2.089

#### **11.14 Accountantshonoraria**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	€	€
Controle van de jaarrekening	76	69
Andere controlewerkzaamheden	16	3
Fiscale advisering	58	77
Andere niet-controlediensten	3	0
	153	149



Voorgaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Elan Wonen en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

#### 11.15 Waardeveranderingen en opbrengsten van effecten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Waardeverandering effecten	3	4
Opbrengsten effecten	12	13
	<u>15</u>	<u>17</u>

#### 11.16 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Geactiveerde rente ten behoeve van vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	404	215
Overige rentebaten	27	23
	<u>431</u>	<u>238</u>

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 5,25%.

#### 11.17 Rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
<i>Oprenting egalisatiereserve en voorzieningen</i>	24	24
<i>Rente langlopende schulden</i>		
Leningen kredietinstellingen	11.719	11.610
<i>Rente op kortlopende schulden</i>		
- Kredietinstellingen	0	11
- Overige rentelasten	65	53
	<u>11.808</u>	<u>11.698</u>

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen van kredietinstellingen bedraagt circa 4,71% (2012: 4,82%).

## 11.18 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Mutatie latente belastingen in boekjaar	2.069	221
	<u>2.069</u>	<u>221</u>
	<u>2013</u>	
		€
Geconsolideerd resultaat voor belastingen		-51.593
Bijzondere waardeverminderingen	-62.307	
Tijdelijke verschillen	5.181	
Fiscale verliescompensatie	5.533	
	<u>          </u>	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		<u>-51.593</u>
Belastbaar bedrag		<u>0</u>
Verschuldigde winstbelasting		<u>0</u>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk ad -0,5% wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft ondermeer verschillen in de waarderingen van het vastgoed, 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 bijzondere waardeverminderingen in het huidige boekjaar.

Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

## 12 Overige informatie

### 12.1 Werknemers

Ultimo 2013 had de corporatie gemiddeld 73,5 FTE in dienst (2012: 75,4). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2012: 0). Alle werknemers zijn in dienst bij Elan Wonen.

### 12.2 Bestuurders en commissarissen

De bezoldiging van het bestuur kan als volgt worden gespecificeerd:

(x 1.000) Naam	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn		Totaal	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	€	€	€	€	€	€
G. Lowinsky	129	136	50	51	179	187
A. Mol	112	119	44	46	156	165
Totaal	241	255	94	97	335	352

De bezoldiging van bestuurders omvat:

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

Er zijn geen uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband, noch winstdelingen, noch bonusbetalingen betaald in 2012 en 2013.

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

(x 1.000) Rol	Als lid van de Raad van Commissarissen		Als lid van commissies		Totaal	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	€	€	€	€	€	€
Voorzitter	18	15	0	0	18	15
lid 1	12	10	0	0	12	10
lid 2	12	10	0	0	12	10
lid 3	12	10	0	0	12	10
lid 4	6	10	0	0	6	10
Totaal	60	55	0	0	60	55

De stijging van de bezoldiging van de Raad van Commissarissen wordt veroorzaakt door de invoering van de BTW heffing op deze uitgaven in 2013.

## 12.3 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

De bezoldiging van het bestuur is bij de inwerkingtreding van de WNT verlaagd naar het niveau van 6 december 2011 en op dit niveau conform voornoemde wet bevroren. De bezoldiging van het bestuur wordt tot 1 januari 2017 bevroren op het niveau van 6 december 2011, waarna de bezoldiging in drie jaar wordt afgebouwd naar het voor een woningcorporatie van onze omvang vastgestelde maximum geldend voor een woningcorporatie van onze omvang.

De vergoeding voor de leden van de Raad van Commissarissen is bevroren op het niveau van de vergoeding die afgesproken was voor 6 december 2011. Voor nieuwe benoemingen, alsook voor herbenoemingen geldt het door de minister voorgeschreven maximum. De vergoeding voor de leden van de RvC is weergegeven exclusief Btw (21%).

Naast de bestuurders en de leden van de RvC kent Elan wonen geen andere topfunctionarissen.

De algehele leiding en het bestuur van de onderneming is belegd bij de algemeen directeur en de adjunct directeur. De adjunct directeur fungeert tevens als Manager Financiën & Organisatie. Binnen de organisatie functioneert een management team bestaande uit het bestuur en de managers van twee afdelingen met ieder een gedelegeerde verantwoordelijkheid ten aanzien van de door hen aangestuurde afdeling. Het management team is niet (gezamenlijk) verantwoordelijk voor de gehele organisatie en neemt geen beslissingen voor de corporatie. De management team leden, anders dan de bestuursleden, zijn derhalve niet als topfunctionaris aan te merken.

### Bezoldigingsgegevens bestuurders

Naam	functie	topfunctionaris (ja/nee)	met dienstbetrekking (ja/nee)	beloning	belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldiging	duur van het dienstverband in het jaar (in dagen)	omvang van het dienstverband in het jaar (fte)
G. Lowinsky	directeur	ja	ja	142.076	nvt	44.241	186.317	365	1
A. Mol	adjunct-directeur	ja	ja	122.319	nvt	39.310	161.629	365	1

### Bezoldiging Raad van Toezicht – zonder dienstbetrekking

Naam	functie(s)	totale bezoldiging	duur (in dagen)
P.J.M. Brackel-Burgemeester	lid RvC	10.000	365
T.A. Nieuwenhuisen	lid RvC	10.000	365
R.N. Nurmohamed	lid RvC	10.000	365

### Bezoldiging Raad van Toezicht – met dienstbetrekking of fictieve dienstbetrekking

Naam	Functie	beloning	belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldiging	duur van de dienstbetrekking in het jaar (in dagen)
H. Huisman	voorzitter RvC	15.000	0	0	15.000	365
A.C.H.Versteegden	Lid RvC	4.960	0	0	4.960	269

Elan Wonen erkent de door de Minister van BZK in zijn kamerbrief d.d. 27 februari 2014 onderkende uitvoeringsproblemen met betrekking tot externe niet-topfunctionarissen en heeft deze categorie in lijn met de door de minister voorgestelde gedragslijn niet in de WNT verantwoording betrokken.

## **Enkelvoudige Jaarrekening**

## 13 Enkelvoudige balans per 31 december 2013

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	31 december 2013	31 december 2012
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<i>Immateriële vaste activa</i>			
Computer software	15.3.1	<u>2.379</u>	<u>2.221</u>
		2.379	2.221
<i>Materiële vaste activa</i>			
Grond	15.3.2	0	560
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		<u>407</u>	<u>576</u>
		407	1.136
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
Commercieel vastgoed in exploitatie	15.3.3	87.788	89.208
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging		686.117	724.034
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		<u>0</u>	<u>826</u>
		773.905	814.068
<i>Financiële vaste activa</i>			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	15.3.4	1.971	1.764
Latente belastingvordering(en)		1.356	3.425
Te vorderen BWS-subsidies		31	121
Overige financiële vaste activa		<u>5</u>	<u>5</u>
		3.363	5.315
<b>Som der vaste activa</b>		780.054	822.740
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<i>Vorraden</i>			
Overige voorraden	15.3.5	<u>1.701</u>	<u>90</u>
		1.701	90
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	15.3.6	385	199
Overige debiteuren		17	564
Gemeenten		44	33
Vorderingen op groepsmaatschappijen		11.895	16.041
Omzetbelasting		320	144
Overige vorderingen		324	144
Overlopende activa		<u>164</u>	<u>788</u>
		13.149	17.913
<b>Som der vlottende activa</b>		14.850	18.003
<i>Liquide middelen</i>	15.3.7	16.731	9.844
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<u>811.635</u>	<u>850.587</u>

	Ref.	31 december 2013	31 december 2012	
<b>EIGEN VERMOGEN</b>				
Eigen vermogen	15.3.8	<u>520.045</u>	<u>573.707</u>	573.707
		520.045		
<b>VOORZIENINGEN</b>				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	15.3.9	8.609	6.117	
Voorziening deelnemingen		8.427	8.185	
Overige voorzieningen		<u>204</u>	<u>213</u>	
		17.240		14.515
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>				
Leningen kredietinstellingen	15.3.10	229.865	205.807	
Overige schulden		<u>210</u>	<u>215</u>	
		230.075		206.022
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	15.3.11	31.942	43.213	
Schulden aan leveranciers		3.251	2.310	
Schulden aan gemeenten		39	8	
Schulden aan groepsmaatschappijen		40	46	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.604	549	
Schulden ter zake van pensioenen		78	83	
Vooruitontvangen huren		415	2.837	
Overige schulden		468	1.217	
Overlopende passiva		<u>6.438</u>	<u>6.080</u>	
		44.275		56.343
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<u>811.635</u>	<u>850.587</u>	

## 14 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2013

(x € 1.000)

	Ref.	2013	2012
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Huuropbrengsten	15.4.1	42.800	41.253
Opbrengsten servicecontracten	15.4.2	2.971	2.884
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	15.4.3	1.217	1.416
Geactiveerde productie eigen bedrijf	15.4.4	619	650
Overige bedrijfsopbrengsten	15.4.5	153	200
		<u>47.760</u>	<u>46.403</u>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	15.4.6	514	664
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille en voorraden	15.4.7	10.772	9.609
Lonen en salarissen		2.909	3.003
Sociale lasten		569	583
Pensioenlasten		761	760
Onderhoudslasten	15.4.8	8.646	7.900
Leefbaarheid	15.4.9	1.072	1.152
Lasten servicecontracten	15.4.10	2.909	2.884
Overige bedrijfslasten	15.4.11	9.750	6.454
		<u>37.902</u>	<u>33.009</u>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<u><b>9.858</b></u>	<u><b>13.394</b></u>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.4.12	-52.765	-31.222
Uit de overige reserve gerealiseerde herwaardering	15.4.13	1.887	2.089
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	15.4.15	1.226	925
Rentelasten en soortgelijke kosten	15.4.16	11.764	11.651
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<u>-10.538</u>	<u>-10.726</u>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>		<u>-51.558</u>	<u>-26.465</u>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	15.4.17	2.069	465
Resultaat deelnemingen	15.4.18	-35	-2.852
<b>Resultaat na belastingen</b>		<u><u>-53.662</u></u>	<u><u>-29.782</u></u>



## **15 Toelichting op de enkelvoudige balans en winst-en-verliesrekening**

(x € 1.000)

### **15.1 Algemene toelichting**

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

### **15.2 Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat**

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk voor zover in dit hoofdstuk geen andere grondslagen zijn vermeld.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de hoofdstukken 4.5 tot en met 8 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

#### *15.2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen*

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 5.7.1 in de geconsolideerde jaarrekening.

Resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt bepaald en verantwoord in overeenstemming met paragraaf 6.3.8 in de geconsolideerde jaarrekening.

#### *15.2.2 Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen*

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

### 15.3 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2013 (x € 1.000)

#### 15.3.1 Immateriële vaste activa

	<b>Computer software</b>
	€
<i>Stand per 1 januari 2013</i>	
Cumulatieve aanschafwaarde	2.384
Cumulatieve afschrijvingen	-163
	<hr/>
Boekarde 1 januari 2013	2.221
Investeringen	500
Afschrijvingen	-342
	<hr/>
<i>Totaal mutaties</i>	158
Cumulatieve aanschafwaarde	2.884
Cumulatieve afschrijvingen	-505
	<hr/>
<i>Stand per 31 december 2013</i>	2.379
	<hr/>
Afschrijvingstermijn	7 jaar

#### 15.3.2 Materiële vaste activa

##### Grond

	<b>Grond</b>
	€
Stand per 1 januari 2013	560
Overboeking grond naar voorraden	-560
	<hr/>
Stand per 31 december 2013	0
	<hr/>

Op grond wordt niet afgeschreven.

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

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

	<b>Inrichting kantoor</b>	<b>Inventaris</b>	<b>Auto- matisering</b>	<b>Vervoer- middelen</b>	<b>Totaal</b>
	€	€	€	€	€
<i>Stand per 1 januari 2013</i>					
Cumulatieve aanschafwaarde	1.175	960	675	704	3.514
Cumulatieve afschrijvingen	-1.128	-837	-601	-372	-2.938
<i>Boekwaarde 1 januari 2013</i>	47	123	74	332	576
<i>Mutaties 2013</i>					
Investeringen	0	0	2	19	21
Afschrijvingen	-27	-21	-72	-52	-172
Overige mutaties	0	0	0	-18	-18
<i>Totaal mutaties 2013</i>	-27	-21	-70	-51	-169
Cumulatieve aanschafwaarde	1.175	960	677	705	3.517
Cumulatieve afschrijvingen	-1.155	-858	-673	-424	-3.110
Boekwaarde 31 december 2013	20	102	4	281	407

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Kantoorpand 5/ 10 jaar
- Inventarissen 3/ 5/ 10 jaar
- Automatisering 3/ 5 jaar
- Vervoermiddelen 3/ 5 jaar

De afschrijvingsmethode is lineair.

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

#### Verzekeringen

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

- Kantoorpand uitgebreide opstalverzekering
- Inventarissen uitgebreide inboedelverzekering
- Automatisering elektronicaverzekering
- Vervoermiddelen WA-casco

De totale verzekerde waarde is € 2.618.000.

### 15.3.3 Vastgoedbeleggingen

De mutaties in vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

	<b>Commercieel Vastgoed in exploitatie</b>	<b>Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoed- belegging</b>	<b>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie</b>	<b>Totaal</b>
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2013				
Verkrijgingsprijzen	46.301	375.788	5745	427.834
Herwaarderingen	43.178	350.449	0	393.627
Cumulatieve waardeverminderingen	-271	-2.203	-4.919	-7.393
Boekwaarden per 1 januari 2013	89.208	724.034	826	814.068
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	1.541	12.509	4.787	18.837
Desinvesteringen	-1.231	-1.624	0	-2.855
Herwaardering	-5.581	-45.297	0	-50.878
Waardeverminderingen	0	0	-6.377	-6.377
Terugneming van waardeverminderingen	0	0	1.637	1.637
Overboekingen sociaal – commercieel	3.813	-3.813	0	0
Overboekingen overig	38	308	-874	-528
<i>Totaal mutaties 2013</i>	-1.420	-37.917	-826	-40.162
Stand per 31 december 2013				
Verkrijgingsprijzen	49.520	387.032	8.611	445.163
Herwaarderingen	38.666	302.197	0	340.863
Cumulatieve waardeverminderingen	-398	-3.112	-8.611	-12.121
Boekwaarden	87.788	686.117	0	773.905

In de waardering van het sociaal vastgoed in exploitatie is rekening gehouden met een verhuurdersheffing voor de jaren 2014 t/m 2017 op basis van het wetsvoorstel en de daarin opgenomen tarieven van respectievelijk 0,381%, 0,449%, 0,491%, 0,536% en 0,536% van de WOZ waarde. Indien voor de jaren na 2017 eveneens rekening zou worden gehouden met de verhuurdersheffing zou dit een effect op de marktwaarde hebben van € 22 miljoen negatief.

De bedrijfswaarde van het Sociaal vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2013 € 274 miljoen (2012: € 332 miljoen). Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 5.6.3 van deze jaarrekening.

De bedrijfswaarde van het Commercieel vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2013 € 73 miljoen (2012: € 89 miljoen). Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 5.6.3 van deze jaarrekening.

### Verzekering & zekerheden

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 totale verzekerde waarde van het overige vastgoed is € 27.834.000.

Het onroerend goed is voor een groot deel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

In het verslagjaar heeft Elan Wonen het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

### 15.3.4 Financiële vaste activa

Het verloop van de financiële vaste activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	<i>Deelnemingen in groeps- maatschappijen</i>	<i>Latente belasting- vorderingen(en)</i>	<i>Te vorderen BWS subsidies</i>	<i>Overige financiële vaste activa</i>	<i>Totaal</i>
	€	€	€	€	€
<i>Stand per 1 januari 2013</i>	1.764	3.425	121	5	5.315
Resultaat deelnemingen	207	0	0	0	207
Dotatie/ onttrekkingen	0	2.069	0	0	2.069
Overige mutaties	0	0	-90	0	-90
<i>Stand per 31 december 2013</i>	<u>1.971</u>	<u>1.356</u>	<u>31</u>	<u>5</u>	<u>3.363</u>

#### Deelnemingen

De deelnemingen met een positief netto vermogenswaarde zijn opgenomen onder de financiële vaste activa. Deelnemingen met een negatief netto vermogenswaarde zijn verantwoord onder de voorzieningen deelnemingen.

Elan Wonen is volledig aansprakelijk voor haar 100%-deelnemingen.

#### Latente belastingvorderingen

De samenstelling van verwerkte en niet-opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:

De samenstelling van verwerkte en niet-opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:

	<b>31 dec 2013</b>		<b>31 dec 2012</b>	
	<i>Opgenomen onder FVA</i>	<i>Niet verwerkt</i>	<i>Opgenomen onder FVA</i>	<i>Niet verwerkt</i>
	€	€	€	€
Verrekenbare tijdelijke verschillen	-1.602	0	-1.046	0
Compensabele verliezen	2.958	0	4.471	0
	<u>1.356</u>	<u>0</u>	<u>3.425</u>	<u>0</u>

De latenties zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

De post heeft met name betrekking op verrekenbare tijdelijke verschillen (met name woningen bestemd voor verkoop binnen vijf jaar (de 'verkoopvijver')) en compensabele verliezen. Naar verwachting zal de latentie over het vastgoed niet tot afwikkeling komen binnen een afzienbare termijn.

Elan Wonen heeft geen niet verwerkte tijdelijke verschillen of compensabele verliezen.

#### *Te vorderen BWS-subsidies*

Te vorderen BWS-subsidies zijn gewaardeerd tegen contante waarde. Het totaal van de nominaal nog te ontvangen bedragen is € 30.497 De gemiddelde resterende looptijd bedraagt 0,5 jaar, de gemiddelde rentevoet 3,5%.

#### 15.3.5 Voorraden

	<b>31 dec 2013</b>	<b>31 dec 2012</b>
	€	€
Vorraden – grond	1.656	0
Overige voorraden	45	90
	<b>1.701</b>	<b>90</b>
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	€	€
Stand per 1 januari	0	0
Overboeking vanuit vaste activa en vastgoed in ontwikkeling	1.088	0
Aankopen	4.120	0
Waardeveranderingen	-3.552	0
Stand per 31 december	<b>1.656</b>	<b>0</b>

#### 15.3.6 Vorderingen

	<b>31 dec 2013</b>	<b>31 dec 2012</b>
	€	€
Huurdebiteuren	385	199
Overige debiteuren	17	564
Gemeenten	44	33
Vorderingen op groepsmaatschappijen	11.895	16.041
Omzetbelasting	320	144
Overige vorderingen en overlopende activa	488	932
	<b>13.149</b>	<b>17.913</b>

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

### Huurdebiteuren

	<u>31 dec 2013</u>	<u>31 dec 2012</u>
	€	€
Huurdebiteuren	586	333
Voorziening debiteuren	-201	-134
	<u>385</u>	<u>199</u>

### Vorderingen op gemeenten

De vorderingen op gemeenten betreffen vorderingen op Gemeente Haarlem.

### Vorderingen op groepsmaatschappijen

	<u>31 dec 2013</u>	<u>31 dec 2012</u>
	€	€
Elan Wonen Holding B.V.	10.412	9.758
Ambiance Projecten B.V.	0	5.174
Elan Energie B.V.	150	0
VOF Belcanto	288	291
Stichting tot Instandhouding van Teylershofje	726	573
Woonwagenstandplaatsen Kennemerland B.V.	319	245
	<u>11.895</u>	<u>16.041</u>

Over het gemiddeld saldo van de rekening courantverhouding wordt 5% rente per jaar berekend (2012: 5%). Omtrent betalingstermijnen en zekerheden is niets overeengekomen.

### Overige vorderingen

	<u>31 dec 2013</u>	<u>31 dec 2012</u>
	€	€
Stichting Ketelhuis Noorwegenstraat	9	7
Nog te ontvangen schade-uitkeringen verzekering	0	16
Nog te factureren termijnen MBZK	295	0
Diverse overige vorderingen	20	121
	<u>324</u>	<u>144</u>

De overige vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar.

## Overlopende activa

	<b>31 dec 2013</b>	<b>31 dec 2012</b>
	€	€
Kruisposten	0	29
Vooruitbetaalde kosten	34	523
Overige	130	236
	<hr/>	<hr/>
	164	788
	<hr/>	<hr/>

De overlopende activa hebben een resterende looptijd korter dan een jaar.

### 15.3.7 Liquide middelen

	<b>31 dec 2013</b>	<b>31 dec 2012</b>
	€	€
Kas	1	2
ING Bank	7.669	124
ABN Amro bank	5.003	65
BNG	4.058	9.653
	<hr/>	<hr/>
	16.731	9.844
	<hr/>	<hr/>

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking.

### 15.3.8 Eigen vermogen

#### Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	€	€
Stand per 1 januari	573.707	603.489
Uit resultaat bestemming	-53.662	-29.782
	<hr/>	<hr/>
Stand per 31 december	520.045	573.707
	<hr/>	<hr/>

Overeenkomstig artikel 3 van de statuten van Elan Wonen dient het gehele vermogen binnen de kaders van de volkshuisvesting besteed te worden.

Ultimo 2013 is in totaal € 332.276.000 aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2012: € 386.705.000).



### 15.3.9 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	<b>Stand per 1 januari 2013</b>	<b>Dotaties</b>	<b>Onttrekkingen</b>	<b>Vrijval</b>	<b>Stand per 31 december 2013</b>
	€	€	€	€	
Onrendabele investeringen	6.117	7.007	2.943	1.572	8.609
Voorziening deelnemingen	8.185	945	703	0	8.427
Overige voorzieningen	213	30	29	10	204
<b>Totaal</b>	<b>14.515</b>	<b>7.982</b>	<b>3.675</b>	<b>1.582</b>	<b>17.240</b>

Van de voorzieningen is een bedrag van € 21.777.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

#### *Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw*

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

#### *Voorziening deelnemingen*

De voorziening deelnemingen wordt gevormd voor het negatieve deel van het eigen vermogen van de deelnemingen waarin wordt deelgenomen.

#### *Overige voorzieningen*

De overige voorziening heeft betrekking op het loopbaanbudget van de werknemers.

### 15.3.10 Langlopende schulden

	<b>Stand per 31 december 2013</b>	<b>Aflossings- verplichting 2013</b>	<b>Resterende looptijd &gt; 1 jaar &lt; 5 jaar</b>	<b>Resterende looptijd &gt; 5 jaar</b>
	€	€	€	€
Leningen kredietinstellingen	255.807	25.942	69.995	159.870
	255.807	25.942	69.995	159.870

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

De waarborgsommen kennen geen looptijd en geen aflossingsverplichtingen. Verrekening vindt plaats bij beëindiging van de huurovereenkomst.

## Leningen kredietinstellingen

De mutaties in 2013 van de leningen van kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	<b>Leningen kredietinstellingen</b>
	€
Stand per 1 januari 2013 (lang- en kortlopend)	241.020
Bij: nieuwe leningen	50.000
Af: aflossingen	-/- 35.213
Stand per 31 december 2013 (lang- en kortlopend)	<u>255.807</u>

De gemiddelde rentevoet inclusief opslagen van de uitstaande leningen van kredietinstellingen bedraagt 4,72%.

Elan Wonen heeft in 2011 een basisrentelening afgesloten ten bedrage van € 10.000.000 met een stortingsdatum van 6 september 2013 en een looptijd van 30 jaar. Op deze lening is een vaste basisrente verschuldigd van 3,413% en een kredietopslag van 0,35% tot 6 september 2018. Voor de periode 6 september 2018 tot 7 september 2043 dient ter zijner tijd een nieuwe kredietopslag overeengekomen te worden. Als op het moment van herziening van de kredietopslag geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan dan wordt de lening tussentijds beëindigd en is de lening opeisbaar en dient de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende markrente en de in de lening overeengekomen basisrente betaald te worden aan de kredietinstelling.

Voor de variabel rentende leningen is voor € 125.000.000 aan renteswaps aangegaan om het variabel rente risico op deze leningen af te dekken.

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 7,4 jaar (2012: 7,3 jaar). Exclusief het effect van swaps, bedraagt de duration 5,2 jaar.

Voor de beoordeling van de renterisico's verwijzen wij naar het onderdeel Derivaten in de 'Niet uit de balans blijvende verplichtingen' en hoofdstuk 7.

## Derivaten

Per 31 december 2013 vertegenwoordigde de marktwaarde van de derivaten (renteswaps) een ongerealiseerde winst van € 12.661.033 t.o.v. 31 december 2012. Hierna volgt een overzicht van de marktwaarde en boekwaarde van de derivaten per 31 december 2013 (x € 1.000).

Overzicht marktwaarde swaps									
Dealcode	Tegenpartij	Dealtype	Startdatum	Einddatum	Rentebasis	Hoofdsom	Marktwaarde <sup>1</sup> (per 31 dec 2013)	Marktwaarde <sup>2</sup> (bij 1% rentedaling)	Marktwaarde <sup>3</sup> (bij 2% rentedaling)
IRS0000422	BNG BANK	Payer	01-sep-2009	03-sep-2029	4,97250%	15.000.000	-5.159.604	-7.701.554	-10.468.781
LBBT002651	RABOBANK	Vast	22-sep-2009	01-sep-2014	EUR 3M +36bp	15.000.000	0	0	0
IRS0000429	BNG BANK	Payer	02-mei-2011	01-mei-2046	4,76200%	12.500.000	-6.203.072	-10.333.761	-15.644.266
LBBT003516	BNG BANK	Vast	02-mei-2011	02-mei-2046	EUR 3M +28,5bp	12.500.000	0	0	0
IRS0000297	BNG BANK	Payer	01-jun-2009	01-jun-2022	5,07400%	10.000.000	-2.892.472	-3.808.842	-4.687.082
LBBT003517	BNG BANK	Vast	01-jun-2012	01-jun-2022	EUR 3M +38,5bp	10.000.000	0	0	0
IRS0000423	BNG BANK	Payer	01-mrt-2010	01-mrt-2035	4,97250%	7.500.000	-3.220.624	-4.914.139	-6.880.349
LBBT003518	BNG BANK	Vast	01-jun-2012	01-mrt-2035	EUR 3M +29bp	7.500.000	0	0	0

Overzicht marktwaarde swaps									
Dealcode	Tegenpartij	Dealttype	Startdatum	Einddatum	Rentebasis	Hoofdsom	Marktwaarde <sup>*</sup> (per 31 dec 2013)	Marktwaarde <sup>*</sup> (bij 1% rentedaling)	Marktwaarde <sup>*</sup> (bij 2% rentedaling)
IRS0000424	BNG BANK	Payer	01-sep-2010	03-sep-2040	4,97250%	7.500.000	-3.524.531	-5.636.300	-8.221.390
LBBT004325	BNG BANK	Vast	03-sep-2012	01-sep-2040	EUR 3M +75bp	7.500.000	0	0	0
IRS0000428	BNG BANK	Payer	01-feb-2011	01-feb-2041	4,77800%	12.500.000	-5.780.823	-9.297.265	-13.623.036
LBBT004507	BNG BANK	Vast	01-feb-2013	01-feb-2041	EUR 3M +30bp	12.500.000	0	0	0
IRS0000421	BNG BANK	Payer	04-mei-2009	01-mei-2028	4,97250%	10.000.000	-3.485.396	-5.049.575	-6.720.153
LBBT004508	BNG BANK	Vast	02-mei-2013	02-mei-2028	EUR 3M +46bp	10.000.000	0	0	0
IRS0000328	BNG BANK	Payer	01-sep-2009	01-sep-2026	4,98700%	10.000.000	-3.214.240	-4.598.280	-6.038.581
LBBT004904	NWB BANK	Vast	30-sep-2013	01-sep-2026	EUR 3M +39bp	10.000.000	0	0	0
IRS0000298	BNG BANK	Payer	02-nov-2009	01-nov-2024	5,09500%	10.000.000	-3.033.815	-4.232.115	-5.434.907
LBBT004903	NWB BANK	Vast	01-nov-2013	01-nov-2024	EUR 3M +40bp	10.000.000	0	0	0
IRS0000100	BNG BANK	Payer	01-jul-2006	01-jul-2016	3,64500%	10.000.000	-950.058	-1.203.999	-1.455.821
LBBT001481	BNG BANK	Variabel	02-okt-2006	01-jul-2016	EUR 3M +1bp	10.000.000	0	0	0
IRS0000101	BNG BANK	Payer	01-jul-2007	01-jul-2017	3,85500%	10.000.000	-1.260.004	-1.620.745	-1.974.284
LBBT001881	NWB BANK	Variabel	01-okt-2007	03-jul-2017	EUR 3M -1,25bp	10.000.000	0	0	0
IRS0000329	BNG BANK	Payer	01-jul-2010	01-jul-2025	4,99900%	10.000.000	-3.186.120	-4.461.136	-5.759.868
LBBT004230	NWB BANK	Variabel	01-jul-2013	01-jul-2025	EUR 3M +77bp	10.000.000	0	0	0
						125.000.000	-41.910.759	-62.857.711	-86.908.518

Alle bovenstaande swap transacties zijn aangegaan in de periode tussen 19 juli 2005 en 13 mei 2008 teneinde de renterisico's van de voorgenomen investeringen gedeeltelijk af te dekken.

Overzicht swaps per tegenpartij							
Tegenpartij	CSA/NRL/OFD	Threshold	Gew.gem. rente	Hoofdsom	Marktwaarde <sup>*</sup> (per 31 dec 2013)	Marktwaarde <sup>*</sup> (bij 1% rentedaling)	Marktwaarde <sup>*</sup> (bij 2% rentedaling)
BNG BANK	OFD	-	4,758%	125.000.000	-41.910.759	-62.857.711	-86.908.518
			4,758%	125.000.000	-41.910.759	-62.857.711	-86.908.518

Het derivatencontract met BNG kent geen verplichting tot het stellen van zekerheid voor de negatieve marktwaarde van de swapportefeuille. Ook zijn er geen break clauses overeengekomen. Elan Wonen loopt derhalve geen liquiditeitsrisico uit hoofde van haar derivatenportefeuille.

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.

De ministeriële richtlijn voor derivaten bevat aanwijzingen voor 'toezicht belemmerende bepalingen'. Elan Wonen heeft de contracten voor financiële instrumenten beoordeeld. Uit deze beoordeling komt naar voren dat in een aantal contracten toezicht belemmerende bepalingen zijn opgenomen. De ministeriële richtlijn schrijft voor dat Elan Wonen een plan van aanpak moet opstellen om deze contracten af te bouwen. In maart 2014 heeft Elan Wonen dit plan van aanpak opgestuurd naar het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Elan Wonen geeft hierin haar voorkeur aan de oplossing die de Aedes stuurgroep aan BNG Bank heeft voorgelegd. Bij een afwijzende reactie op deze centrale aanpak heeft Elan Wonen aangegeven in eerste instantie 'Bundelen in een leningcontract' als oplossingsrichting gaat onderzoeken. Kostenverhogende alternatieven (afkopen, renteverhoging, éénmalig bedrag) zal Elan Wonen waar mogelijk vermijden, omdat deze leiden tot additionele financieringsbehoefte/extra rentekosten en zij daarmee negatieve invloed hebben op de volkshuisvestelijke taak van Elan Wonen. Indien het in de onderhandelingen niet mogelijk is om extra kosten te vermijden zal hiervoor eerst intern toestemming verkregen moeten worden. Eventueel zal Elan Wonen extern juridisch en/of commercieel advies vragen. Vooral snog gaat Elan Wonen er niet vanuit dat de contracten afgekocht hoeven te worden.

## Overige schulden

	<b>Totaal</b>
	€
<i>Stand per 1 januari 2013</i>	215
<i>Mutaties in het boekjaar</i>	
Nieuwe waarborgsommen	3
Terugbetaalde waarborgsommen	-8
	<hr/>
<i>Stand per 31 december 2013</i>	210
	<hr/>

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

### 15.3.11 Kortlopende schulden

	<b>31 dec 2013</b>	<b>31 dec 2012</b>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	31.942	43.213
Schulden aan gemeenten	39	8
Schulden aan leveranciers	3.251	2.310
Schulden aan groepsmaatschappijen	40	46
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.604	549
Schulden ter zake van pensioenen	78	83
Vooruitontvangen huren	415	2.837
Overige schulden	468	1.217
Overlopende passiva	6.438	6.080
	<hr/>	<hr/>
	44.275	56.343
	<hr/>	<hr/>

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

Onder de schulden aan kredietinstellingen is ondermeer een aangetrokken kasgeldlening ter grootte van € 6.000.000 opgenomen. De rente wordt bepaald op basis van de 1 maands Euribor. De variabele kasgeldlening wordt uiterlijk 2016 afgelost.

De overlopende passiva hebben voornamelijk betrekking op de niet vervallen rentes van leningen.

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

### 15.3.12 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

#### *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.

#### *Huurverplichtingen*

Het totaal bedrag van de met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 2.042.083. € 1.790.750 heeft een looptijd van meer dan een jaar, waarvan € 282.750 een looptijd van meer dan 5 jaar heeft. Het huidige huurcontract loopt tot 1 oktober 2019. Hiervoor is een bankgarantie verstrekt ter hoogte van € 125.266.

#### *Investeringsverplichtingen*

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw van woningen tot een bedrag van € 7.355.000. Deze verplichtingen komen naar verwachting binnen 1 jaar ná balansdatum tot afwikkeling.

#### *Onderhoudsverplichtingen*

Ultimo boekjaar is Elan Wonen onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van € 9.858.000, waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

#### *Heffing saneringsfonds*

Elan Wonen zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 4.659.000 moeten afdragen aan door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

#### *Verhuurdersheffing*

Elan Wonen zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 26.704.000 aan verhuurdersheffing moeten afdragen.

#### *WSW Obligo*

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Elan Wonen een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Elan Wonen opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2013 bedraagt dit obligo € 9,8 miljoen. Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Elan Wonen het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Elan Wonen verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken en een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

#### *Borgstelling*

De garantiestelling die door Elan Wonen is afgegeven bedraagt per 31 december 2013 € 761.661 en is bestemd voor een woningbouwproject van een jonge corporatie in Zuid-Afrika

## Teylershofje

Elan Wonen heeft eind 2010 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. Op 31 december 2013 is er voor totaal € 945.950 besteed aan dit project. Hiermee is het project nagenoeg afgerond.

### Reorganisatievoorziening

In 2013 is het besluit genomen voor een interne reorganisatie. Het besluit is kenbaar gemaakt binnen de organisatie. De contouren van de reorganisatie zijn nog niet dusdanig ingevuld dat een deugdelijke inschatting gemaakt kan worden van de kosten. Derhalve is eind 2013 geen voorziening getroffen voor de plaats te vinden reorganisatie.

### Variabele kasgeldleningen

Elan Wonen heeft de mogelijkheid om in totaal € 14.000.000 te lenen via het variabele deel van haar leningenportefeuille. Eind 2013 is € 6.000.000 opgenomen en heeft zij nog de mogelijkheid om € 8.000.000 op te nemen. De variabele leningen hebben een 3 maands Euribor (€ 8.000.000) en een 1 maands Euribor (€ 6.000.000). Omtrent aflossingen zijn geen afspraken gemaakt anders dan einde looptijd van het totale contract. Deze zijn juni 2014 respectievelijk februari 2016.

### 15.3.13 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Elan Wonen en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

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 behoudens onderstaand steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

## 15.4 Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2013 (x € 1.000)

### 15.4.1 Huuropbrengsten

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	€	€
Woningen en woongebouwen	40.574	39.076
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.621	2.581
	<hr/>	<hr/>
	43.195	41.657
Af: huurderving wegens leegstand	199	291
huurderving wegens oninbaarheid	75	44
huurderving wegens woningverbetering ed.	121	106
Nagekomen lasten	0	-37
	<hr/>	<hr/>
Totaal huuropbrengsten	42.800	41.253
	<hr/>	<hr/>

De te ontvangen netto huur is gewijzigd als gevolg van een verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging van 2,3% (2012: 2,3%), woningverbeteringen en nieuw in exploitatie genomen woningen.

	<b>2013</b>
	€
Gemeente Haarlem	31.600
Gemeente Heemstede	10.991
Gemeente Velsen	604
	<u>43.195</u>

15.4.2 *Opbrengsten servicecontracten*

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	3.570	3.553
Af: vergoedingsderiving wegens leegstand/ oninbaar te verrekenen met huurders	39	37
	560	632
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>2.971</u>	<u>2.884</u>

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van een verlaging van de voorschotbedragen welke aan de huurders in rekening worden gebracht.

15.4.3 *Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille*

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	€	€
Netto opbrengst verkopen bestaand bezit	4.435	5.311
Af: boekwaarde	2.862	3.394
verkoopkosten	177	58
uitpondings- en leegstandskosten	179	443
	<u>1.217</u>	<u>1.416</u>

15.4.4 *Geactiveerde productie eigen bedrijf*

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	€	€
Geactiveerde productie m.b.t. projecten huurwoningen	619	650
	<u>619</u>	<u>650</u>

15.4.5 *Overige bedrijfsopbrengsten*

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	€	€
Overige bedrijfsopbrengsten	153	200
	<u>153</u>	<u>200</u>

15.4.6 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	€	€
Afschrijvingen computer software (immateriële vaste activa)	342	154
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	172	510
	<u>514</u>	<u>664</u>

15.4.7 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille en voorraden

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	€	€
Vastgoed in ontwikkelingen	7.220	9.609
Waardeveranderingen voorraden – grond	3.552	0
	<u>10.772</u>	<u>9.609</u>

15.4.8 Onderhoudslasten

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	€	€
Planmatig onderhoud	5.079	5.469
Mutatie onderhoud	845	1.142
Regulier onderhoud	780	1.233
Overig onderhoud	1.942	56
	<u>8.646</u>	<u>7.900</u>

15.4.9 Leefbaarheid

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	€	€
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	15	16
Mens gerelateerde leefbaarheid	1.057	1.136
	<u>1.072</u>	<u>1.152</u>



15.4.10 Lasten servicecontracten

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	€	€
Stookkosten	1.704	1.571
Energie en water	446	507
Schoonmaakkosten	468	383
Overige lasten servicecontracten	291	423
	<b>2.909</b>	<b>2.884</b>

15.4.11 Overige bedrijfslasten

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	€	€
<i>Heffingen</i>		
Belastingen	2.799	2.560
Verzekeringen	154	135
Overige kosten exploitatie	51	83
<i>Subtotaal heffingen</i>	<b>3.004</b>	<b>2.778</b>
<i>Overige bedrijfslasten</i>		
Overige personeelskosten	702	1.102
Vervoerskosten	98	95
Huisvestingskosten	565	607
Kosten Raad van Commissarissen	93	68
Kosten ICT	767	678
Advieskosten en juridische bijstand	313	211
Financiële bijdrage woonservice	205	61
Contributies en abonnementen	130	133
Porti-, drukwerk- en advertentiekosten	280	291
Algemene kosten	605	254
CFV Saneringssteun	1.565	0
Kwijtschelding RC vordering Ambiance Projecten B.V.	1.626	0
Nagekomen baten en lasten voorgaand boekjaar	-203	176
<i>Subtotaal overige bedrijfslasten</i>	<b>6.746</b>	<b>3.676</b>
Totaal overige bedrijfslasten	<b>9.750</b>	<b>6.454</b>

15.4.12 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	€	€
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-52.765	-31.222
	<b>-52.765</b>	<b>-31.222</b>

#### 15.4.13 *Uit de overige reserve gerealiseerde herwaardering*

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	€	€
Realisatie door verkoop	1.887	2.089
	<u>1.887</u>	<u>2.089</u>

#### 15.4.14 *Accountantshonoraria*

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	€	€
Controle van de jaarrekening	70	69
Andere controlewerkzaamheden	16	3
Fiscale advisering	58	77
Andere niet-controlediensten	3	0
	<u>147</u>	<u>149</u>

Getoonde honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Elan Wonen en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

#### 15.4.15 *Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten*

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	€	€
<i>Geactiveerde rente materiële vaste activa</i>		
Onroerende zaken in ontwikkeling	404	215
Rentebate Rekening Courant deelnemingen	820	685
Rente op vorderingen	0	20
Rente op liquide middelen	2	5
	<u>1.226</u>	<u>925</u>

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 5%.

15.4.16 *Rentelasten en soortgelijke kosten*

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
<i>Rente langlopende schulden</i>		
Leningen kredietinstellingen	11.713	11.610
<i>Rente op kortlopende schulden</i>		
- Kredietinstellingen	0	11
- Overige rentelasten	51	30
	<u>11.764</u>	<u>11.651</u>

15.4.17 *Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening*

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Mutatie latente belastingen in boekjaar	2.069	220
Mutatie latente belastingen in boekjaar deelnemingen in fiscale eenheid	0	245
	<u>2.069</u>	<u>465</u>

	<u>2013</u>	
	€	€
Geconsolideerd resultaat voor belastingen		-51.593
Bijzondere waardeverminderingen	-62.307	
Tijdelijke verschillen	5.181	
Fiscale verliescompensatie	5.533	
	<u>          </u>	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		<u>-51.593</u>
Belastbaar bedrag		<u>0</u>
Verschuldigde winstbelasting		<u>0</u>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk ad -0,5% wordt veroorzaakt door de vrijgestelde resultaat deelnemingen, 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 bijzondere waardeverminderingen in het huidige boekjaar.

Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

15.4.18 Resultaat deelnemingen

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	€	€
Elan Wonen Holding B.V.	-149	-82
Ambiance Projecten B.V.	1.307	-485
Essence B.V.	-535	-1.699
Zona Matadero B.V.	-45	-63
Elan Energie B.V.	-216	-102
Woonwagen Standplaatsen B.V.	-65	-22
Teylershofje	-332	-399
	<hr/>	<hr/>
	-35	-2.852
	<hr/>	<hr/>

## 15.5 Overige informatie

### 15.5.1 Werknemers

Ultimo 2013 had de corporatie 73,5 FTE in dienst (2012: 75,4). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2012: 0).

Haarlem, 20 mei 2014

Stichting Elan Wonen

Directie,

De Raad van Commissarissen

G. Lowinsky

drs. H.R. Huisman

A. Mol

drs. R.N. Nurmohamed RA

mr. P.J.M. Brackel-Burgemeester

mr. T.A. Nieuwenhuijsen

drs. A.C.H. Versteegden MBA

## Overige gegevens

## **16 Statutaire resultaatbestemming**

Overeenkomstig artikel 3 van de statuten van Elan Wonen dient het gehele vermogen binnen de kaders van de volkshuisvesting besteed te worden.

## **17 Voorstel 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.

## **18 Gebeurtenissen na balansdatum**

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die nader toegelicht dienen te worden.

## **19 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant**

De controleverklaring van de onafhankelijk accountant bij de jaarrekening is op de volgende pagina's opgenomen.

<Controleverklaring opnemen>