

Def Versie

**JAARREKENING 2009**

Woningbouwvereniging  
Heerjansdam

Kromme nering 12, Heerjansdam  
Postbus 55, 2995 ZJ Heerjansdam  
T (078) 677 21 18 F (078) 677 31 33  
info@wbvheerjansdam.nl

## INHOUDSOPGAVE

Balans per 31 december 2009	3
Winst- en verliesrekening 2009	5
TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING	
- Algemene grondslagen van waardering en resultaatbepaling	6
- Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	6
- Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	7
- Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	8
- Toelichting op de winst- en verliesrekening	17
Kasstroomoverzicht per 31 december 2009	20

Balans per 31 december 2009  
( in euro's)

<b><u>A C T I V A</u></b>	<b><u>31-12-2009</u></b>	<b><u>31-12-2008</u></b>
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b><u>Materiële vaste activa</u></b>		
Onroerende zaken in exploitatie	17.843.651	14.480.951
Onroerende zaken in ontwikkeling	441.408	3.989.885
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	355.210	5.929
	<b>18.640.269</b>	<b>18.476.765</b>
<b><u>Financiële vaste activa</u></b>		
Deelneming	49.000	12.250
Te vorderen BWS-subsidies	0	191.417
Actieve belastinglatentie	24.194	44.939
	<b>73.194</b>	<b>248.606</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b><u>Vorderingen</u></b>		
Huurdebiteuren	7.987	11.735
Overlopende activa	10.373	182.779
	<b>18.359</b>	<b>194.513</b>
<b><u>Liquide middelen</u></b>	<b>132.777</b>	<b>1.185.532</b>
<b>T O T A A L A C T I V A</b>	<b><u>18.864.599</u></b>	<b><u>20.105.416</u></b>

Balans per 31 december 2009  
( in euro's)

<u>P A S S I V A</u>	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Kapitaal	913	913
Overige reserves	5.029.901	4.943.127
Onverdeeld resultaat	129.162	86.774
	<b>5.159.977</b>	<b>5.030.814</b>
<b>EGALISATIEREKENING</b>	<b>0</b>	<b>191.416</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Leningen kredietinstellingen	7.990.483	8.307.772
Leningen overheid	4.408.860	4.525.975
Waarborgsommen	61.806	62.627
	<b>12.461.149</b>	<b>12.896.374</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Aflossing op korte termijn	434.310	863.650
Kredietinstellingen	231.547	224.938
Schulden aan leveranciers	116.783	517.710
Belastingen en premies sociale verzekeringen	138.378	104.929
Overige schulden en overlopende passiva	322.455	275.584
	<b>1.243.474</b>	<b>1.986.811</b>
<b>T O T A A L P A S S I V A</b>	<b><u>18.864.599</u></b>	<b><u>20.105.416</u></b>

Winst- en verliesrekening 2009  
( in euro's)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b><u>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</u></b>		
Huren	2.371.721	2.148.218
Overige bedrijfsopbrengsten	214.675	56.857
<u>Som der bedrijfsopbrengsten</u>	<u>2.586.396</u>	<u>2.205.075</u>
<b><u>BEDRIJFSLASTEN</u></b>		
Lasten onderhoud	726.239	667.758
Afschrijvingen op materiele vaste activa	415.833	301.926
Algemene beheers- en administratielasten	233.372	217.558
Overige bedrijfslasten	311.044	342.384
<u>Som der bedrijfslasten</u>	<u>1.686.487</u>	<u>1.529.626</u>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>899.909</b>	<b>675.449</b>
<b><u>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</u></b>		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6.672	103.131
Opbrengsten financiële vaste activa en effecten	0	16.242
Rentelasten en soortgelijke kosten	618.295	648.058
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting</b>	<b>288.285</b>	<b>146.764</b>
Vennootschapsbelasting	-159.123	-59.990
<b>JAARRESULTAAT</b>	<b><u>129.162</u></b>	<b><u>86.774</u></b>

## TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING

### ALGEMENE GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

#### Algemeen

De voorschriften volgens Boek 2, titel 9 Burgerlijk Wetboek (BW) zijn van toepassing op de jaarrekening en waarderingsgrondslagen. Het BW geeft de grote lijnen aan voor wat betreft de verplichte onderdelen van de jaarrekening. De Raad voor de Jaarverslaglegging (RJ) heeft een, voor de branche van toepassing zijnde, richtlijn opgesteld als aanvulling op de bepalingen in BW 2, titel 9.

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs of nominale waarde, tenzij hierna anders is vermeld. De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

De bijlagen bij dit jaarverslag zoals opgenomen onder de 'bijlagen' maken integraal onderdeel uit van de jaarrekening.

### GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

#### Materiële vaste activa

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

Dit betreffen complexen in aanbouw en grondposities die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijs en toegerekende kosten onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering wordt de boekwaarde afgezet tegen de bedrijfswaarde van de kasstroombegenerende eenheid (PMC)

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

De woningen met de daarbij behorende installaties, garages en bedrijfspanden zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde of lagere bedrijfswaarde, verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen, welke bepaald zijn op basis van de te verwachten economische levensduur. De afschrijvingen zijn berekend volgens het annuïtaire systeem.

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van het saldo van de kasstromen, verbonden met de toekomstige inkomsten en uitgaven over de geschatte resterende economische levensduur. De bedrijfswaarde wordt, uitgaande van interne parameters, op complexniveau bepaald. Eventuele afwaarderingen zijn bepaald als verschil tussen boekwaarde en bedrijfswaarde op complex-niveau.

##### *Waardering grond*

Met betrekking tot de component grond binnen de stichtingskosten, mag worden gesteld dat deze component niet aan slijtage onderhevig is. Hierdoor wordt niet afgeschreven op de grondkosten.

#### Financiële vaste activa

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

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

##### *Deelnemingen*

Waardering van deelnemingen vindt plaats tegen netto vermogenswaarde.

##### *Actieve belastinglatentie*

De actieve belastinglatentie is opgenomen rekening houdend met tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente. De nettorente bestaat uit de voor Woningbouwvereniging Heerjansdam geldende rente voor langlopende leningen (4,42%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,5%). De opgenomen latentie heeft betrekking op langlopende schulden. Ultimo 2009 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd. Latente belastingvorderingen worden opgenomen voorzover realisatie daarvan redelijkerwijze te verwachten is.

#### Schulden op lange termijn

##### *Leningen o/g*

De leningen worden op basis van de annuïteitmethode danwel ineens afgelost.

##### *Overige activa en passiva*

Voorzover in het bovenstaande niet anders is aangegeven, worden activa en passiva gewaardeerd op nominale waarde.

## **GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT**

### **Algemeen**

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

### **Overheidsbijdragen**

De overheidsbijdragen betreffen de egalisatie van de exploitatiebijdragen in het kader van de BWS- subsidie en de mindervaliden-bijdragen.

### **Afschrijvingen**

#### *Materiële vaste activa*

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, of de lagere bedrijfswaarde. Afschrijvingen vinden plaats volgens de annuïtaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

### **Lasten onderhoud**

Hieronder worden de kosten van projectmatig onderhoud, planmatig onderhoud, reparatieverzoeken, mutatie- en serviceonderhoud verantwoord. De totale onderhoudslasten komen rechtstreeks ten laste van de exploitatie.

### **Overige bedrijfslasten**

Hieronder worden de overige kosten verantwoord die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsuitvoering zoals personeelskosten (exclusief salarissen, sociale lasten en kosten uitzend- krachten) huisvestingskosten, bestuurskosten, belastingen, verzekeringen, leveringen goederen en diensten, etc.

### **Rentebaten**

Hieronder worden de renteopbrengsten op bankrekeningen, deposito's en overige vorderingen verantwoord.

### **Opbrengsten financiële vaste activa**

Hieronder worden de opbrengsten van de tot de financiële vaste activa behorende leningen u/g verantwoord.

### **Rentelasten**

Hieronder worden de rentelasten verantwoord die betrekking hebben op betaalde rente over leningen en toegevoegde rente aan de egalisatierekening BWS.

### **Vennootschapsbelasting**

Met ingang van 1 januari 2006 is de volledige vrijstelling van vennootschapsbelasting voor woningcorporaties ingeperkt. Kort weergegeven gold de (subjectieve) vrijstelling dan alleen nog voor sociale huurwoningen (toetsing aan de huurtoeslaggrens), plintruimten en gebouwen met een maatschappelijke functie. Deze gedeeltelijke belastingplicht gold voor de jaren 2006 en 2007. Vanaf 2008 zijn corporaties volledig belastingplichtig.

Tussen de boekwaarde in de balans (commerciële boekwaarde) en de fiscale boekwaarde van balansposten bestaan (tijdelijke) verschillen. Omdat er voor het bezit niet aan te duiden is wat de bestemming zal zijn afgezien van doorexplotten is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE BALANS

**ACTIVA**

**VASTE ACTIVA**

**MATERIËLE VASTE ACTIVA**

	<b>31-12-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
1. Onroerende zaken in exploitatie	17.843.651	14.480.951
2. Onroerende zaken in ontwikkeling	441.408	3.989.885
3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	355.210	5.929
<b>Materiële vaste activa per balans</b>	<b>18.640.269</b>	<b>18.476.765</b>

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

**1. Onroerende zaken in exploitatie**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Woningen en woon- gebouwen	Woningen en woon- gebouwen
Stand per 1 januari		
- Aanschaffingswaarde	17.222.215	16.842.124
- Cumulatieve afschrijvingen	-2.741.264	-2.440.928
- Cumulatieve afwaarderingen min. waarderingsregel	0	0
<b>Boekwaarde per 1 januari 2009</b>	<b>14.480.951</b>	<b>14.401.196</b>
Mutaties in de boekwaarde:		
- investeringen	3.770.388	380.091
- Aankoop	0	0
- Desinvesteringen	0	0
- Afschrijvingen	-407.688	-300.336
- Overige waardeveranderingen	0	0
<b>Saldo</b>	<b>3.362.700</b>	<b>79.755</b>
Stand per 31 december 2009		
- Aanschaffingswaarde	20.992.603	17.222.215
- Cumulatieve afschrijvingen	-3.148.952	-2.741.264
- Cumulatieve afwaarderingen min. waarderingsregel	0	0
<b>Boekwaarde per 31 december 2009</b>	<b>17.843.651</b>	<b>14.480.951</b>

**Investerings**

De investeringen betreffen voornamelijk het in exploitatie nemen van complex XXXII en complex XXXIII.

**Beperking van eigendom**

Bij de materiële vaste activa is geen sprake van beperking van eigendom. Bepaalde complexen dienen wel tot zekerheidsstelling voor de verplichtingen ten opzichte van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Er is geen sprake van hypothecaire inschrijving. Inschrijving is alleen van toepassing als het WSW daar aanleiding toe ziet.

**Afschrijvingen**

Op de in het boekjaar gedane en in de toekomst te plegen investeringen geldt het navolgende afschrijvingsschema:

<u>Onroerende zaken in exploitatie</u>	<i>Systematiek</i>	<i>Looptijd</i>	<i>Termijnen</i>
- Grond in eigendom	n.v.t.	einde levensduur	n.v.t.
- Bouw	annuïtair	einde levensduur	25 / 50 jaar
- Renovatie / woningverbetering	annuïtair	einde levensduur	12 jaar
- Na-investeringen	annuïtair	einde levensduur	10 / 15 jaar
- Woningaanpassingen	annuïtair	einde levensduur	15 jaar

**Overige waardeveranderingen**

De toetsing van de uitkomsten van de bedrijfswaardeberekeningen aan de boekwaarde van de 'onroerende zaken in exploitatie', heeft geen aanleiding gegeven tot een waardeverandering.

**Zekerheden**

Bepaalde materiële vaste activa dienen tot zekerheidsstelling voor de verplichtingen ten opzichte van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Bij de materiële vaste activa is geen sprake van beperking van eigendom.

Er zijn contractuele investeringsverplichtingen aangegaan voor WoZoCo Heerjansdam voor € 1.000.000,-

#### Actuele waarde

De waarde van de bedrijfsgebouwen gebaseerd op bedrijfswaarde bedraagt € 23,2 miljoen.

Onder bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de netto-omzet oftewel het saldo tussen toekomstige opbrengsten en kosten (exclusief rente en afschrijving). De mutatie in de bedrijfswaarde zoals bedoeld in alinea 214 van Richtlijn 645 wordt volgt gespecificeerd:

De waarde van de onroerende zaken in exploitatie gebaseerd op de bedrijfswaarde bedraagt ultimo 2009 € 23,2 miljoen (2008: € 22,9 miljoen). De toename van de bedrijfswaarde in het verslagjaar met een bedrag van € 0,3 miljoen ten opzichte van 2008 wordt met behulp van onderstaand cumulatief mutatieoverzicht nader toegelicht:

<u>Bedrijfswaarde (x €1.000)</u>	<u>Mutatie</u>	<u>Bedrijfswaarde</u>
Bedrijfswaarde 2008		22.859
- Verkorting levensduur met 1 jaar	-2.188	20.671
- Wijziging huur	718	21.389
- Wijziging norm dagelijks onderhoud	-295	21.094
- Wijziging norm planmatig onderhoud	-41	21.053
- Wijziging norm overige bedrijfslasten	-399	20.654
- Voorraadmutatie nieuwbouw	2.598	23.252

Voor de bedrijfswaardeberekening zijn de volgende parameters gehanteerd, tevens is inzichtelijk gemaakt welke parameters voor de bedrijfswaardeberekening 2008 zijn gebruikt.

<u>Parameter:</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
- Huurprijscomponent	2,25% (2010 1,2%)	2,25% (2009 2,5%)
- Onderhoudslasten	3,25%	3,25%
- Overige lasten	2,25%	2,25%
- Vermogenskostenvoet	6,00%	6,00%

De gehanteerde parameters zijn conform de parameters voorgeschreven door het WSW. Deze parameters komen overeen met het eigen beleid van woningbouwvereniging Heerjansdam.

Aangezien de parameters gelijk zijn gebleven ten opzichte van 2008 zijn de mutaties in de componenten minimaal. Alleen voor 2010 is de nu reeds bekende maximale (inflatievolgende) huurverhoging ad 1,2% gehanteerd. De jaren erna, conform WSW 2,25%.

De restant levensduur is gedaald met 1 jaar.

De stijging in de contante waarde van de huur wordt veroorzaakt door huurverhogingen die zijn doorgevoerd bij woningverbeteringen en mutaties.

De daling als gevolg van de mutatie in het dagelijks onderhoud wordt veroorzaakt door een stijging van de norm van het dagelijks onderhoud per vhe van €231 in 2008, naar €273 in 2009. Dit op basis van de gemiddelde norm op basis van het dagelijks onderhoud van de afgelopen jaren. De parameter voor de stijging van de lasten van het dagelijks onderhoud is gelijk gebleven ten opzichte van 2008.

De daling als gevolg van de mutatie in het planmatig onderhoud wordt veroorzaakt door een stijging van de norm van het planmatig onderhoud per vhe van €943 in 2008, naar €950 in 2009. Dit op basis van de gemiddelde norm op basis van het planmatig onderhoud van de afgelopen jaren. De parameter voor de stijging van de lasten van het planmatig onderhoud is gelijk gebleven ten opzichte van 2008.

De daling als gevolg van de mutatie in de overige bedrijfslasten wordt veroorzaakt door een daling van de norm van de overige bedrijfslasten per vhe van €563 in 2008, naar €626 in 2009. Dit op basis van de gemiddelde norm op basis van de overige bedrijfslasten van de afgelopen jaren. De parameter voor de stijging van de overige bedrijfslasten is gelijk gebleven ten opzichte van 2008.

De stijging als gevolg van de voorraadmutatie nieuwbouw ontstaat als gevolg van het opleveren van 2 nieuwbouwcomplexen.

#### Voorgenomen investeringen

Voor de berekening van de bedrijfswaarde is geen rekening gehouden met voorgenomen investeringen.

#### Rentabiliteitswaardecorrectie

Onderstaande tabel betreft de vergelijking tussen de berekende rentabiliteitswaardecorrectie (RWC) voor het boekjaar 2009 en het boekjaar 2008

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>verschil</u>
- Rentabiliteitswaardecorrectie	997.614	2.638.510	-1.640.896

De leningportefeuille van woningbouwvereniging Heerjansdam heeft het afgelopen jaar geen mutaties ondergaan. Er hebben wel een aantal renteherzieningen plaatsgevonden op de lopende leningen.

#### PMC-indeling

Gezien de omvang en homogeniteit van het woningbezit van woningbouwvereniging Heerjansdam wordt het bezit gezien als één Product Markt Combinatie (PMC).

#### Vershil bedrijfswaarde versus boekwaarde

De bedrijfswaarde van de materiële vaste activa ultimo 2009 is € 5,1 miljoen hoger dan de boekwaarde op basis van historische kostprijs.

#### Verzekeringen

De onroerende zaken in exploitatie zijn verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade.

Op de betreffende polissen is de indexclausule van toepassing.

Met ingang van 1 januari 2006 is de basis voor deze verzekering het aantal verhuureenheden.

## 2. Onroerende zaken in ontwikkeling

	<b>Totaal</b>
Stand per 1 januari 2009	
- Aanschaffingswaarde	3.989.885
- Cumulatieve afwaarderingen min. waarderingsregel	0
<b>Boekwaarde per 1 januari 2009</b>	<b>3.989.885</b>
Mutaties in de boekwaarde:	
- Investerings	193.482
- Desinvesteringen	-3.741.959
- Overboeking projecten naar activa in exploitatie	0
- Overboeking naar onderhanden werk	0
- Overige waardeveranderingen	0
<b>Saldo</b>	<b>-3.548.477</b>
Stand per 31 december 2009	
- Aanschaffingswaarde	441.408
- Cumulatieve afwaarderingen min. waarderingsregel	0
<b>Boekwaarde per 31 december 2009</b>	<b>441.408</b>

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

	<b>Totaal</b>
Stand per 1 januari 2009	
- Aanschaffingswaarde	63.753
- Cumulatieve afschrijvingen	-57.824
<b>Boekwaarde per 1 januari 2009</b>	<b>5.929</b>
Mutaties in de boekwaarde:	
- Investerings	357.119
- Desinvesteringen	0
- Afschrijvingen	-7.838
- Correcties afschrijvingen	0
<b>Saldo</b>	<b>349.281</b>
Stand per 31 december 2009	
- Aanschaffingswaarde	420.872
- Cumulatieve afschrijvingen	-65.662
<b>Boekwaarde per 31 december 2009</b>	<b>355.210</b>

### Afschrijvingen

Op de in het boekjaar gedane en in de toekomst te plegen investeringen geldt het navolgende afschrijvingsschema:

<u>Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie</u>	<i>Systematiek</i>	<i>Looptijd</i>	<i>Termijnen</i>
- Bouw	annuïtair	einde levensduur	25 / 50 jaar
- Inrichtingskosten kantoor	annuïtair	einde levensduur	10 jaar
- Kantoorinventaris	annuïtair / lineair	einde levensduur	5 jaar
- Automatisering	lineair	einde levensduur	3 jaar

**FINANCIËLE VASTE ACTIVA**

<b>DEELNEMINGEN</b>	<b>31-12-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
Stand per 1 januari	12.250	0
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	36.750	12.250
Desinvesteringen	0	0
Herwaarderings over het boekjaar	0	0
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deelnemingen per balans</b>	<b><u>49.000</u></b>	<b><u>12.250</u></b>

Dit betreft een deelneming in Stadsherstel Drechtsteden NV dat zich ten doel stelt achterstandswijken binnen de Drechtsteden op een hoger niveau te krijgen.

<b>TE VORDEREN BWS-SUBSIDIES</b>	<b>31-12-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
Te vorderen BWS-subsidies	<u>0</u>	<u>191.417</u>
<b>Te vorderen BWS-subsidies per balans</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>191.417</u></b>

Dit betreft een ontvangen exploitatie subsidie voor complex XV, welke in 2009 is afgekocht.

<b>ACTIEVE BELASTINGLATENTIE</b>	<b>31-12-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
Actieve belastinglatentie	<u>24.194</u>	<u>44.939</u>
	<b><u>24.194</u></b>	<b><u>44.939</u></b>

Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen is een latente belastingvordering gevormd tot het bedrag waarvan het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening (conform RJ 272.306). Voor de waardesprong van de langlopende leningen in de fiscale openingsbalans, ten opzichte van de waarde van de langlopende leningen in de commerciële jaarrekening, is derhalve een actieve belastinglatentie gevormd. Door deze waardesprong ontstaat een toekomstig fiscaal afschrijvingspotentieel.

**VLOTTENDE ACTIVA**

<b>VORDERINGEN</b>	<b>31-12-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
Huurdebiteuren	7.987	11.735
Overlopende activa	<u>10.373</u>	<u>182.779</u>
<b>Vorderingen per balans</b>	<b><u>18.360</u></b>	<b><u>194.514</u></b>

<b>HURDEBITEUREN</b>	<b>31-12-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
Huurdebiteuren	7.987	11.735
- af: wegens vermoedelijke oninbaarheid	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>7.987</u></b>	<b><u>11.735</u></b>

**OVERLOPENDE ACTIVA**

Niet vervallen exploitatie bijdragen	0	55.697
Vooruitbetaalde assuranties	2.333	1.506
Vooruitbetaalde kosten	4.213	5.703
Nog te ontvangen bijdrage verzekering	0	56.464
Bankrente	3.828	63.409
<b>Overlopende activa per balans</b>	<b><u>10.373</u></b>	<b><u>182.779</u></b>

**LIQUIDE MIDDELEN**

Regiobank	0	0
Rabobank	0	69.675
Postbank	31.852	103.881
Kas	463	880
SNS Bank	100.462	1.011.096
Gelden onderweg	0	0
<b>Liquide middelen per balans</b>	<b><u>132.777</u></b>	<b><u>1.185.532</u></b>

**PASSIVA****EIGEN VERMOGEN**

	<b>31-12-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
<b>KAPITAAL</b>	<u>913</u>	<u>913</u>

Kapitaal per balans

<u>913</u>	<u>913</u>
------------	------------

**OVERIGE RESERVES**

	<b>31-12-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
Algemene bedrijfsreserve		
Stand per 1 januari	4.943.127	4.244.755
Toevoeging resultaat vorig boekjaar	<u>86.774</u>	<u>698.372</u>
Overige reserves per balans	<u>5.029.901</u>	<u>4.943.127</u>

**ONVERDEELD RESULTAAT**

129.162	86.774
---------	--------

Eigen vermogen per 31 december

5.159.977	5.030.814
-----------	-----------

**EGALISATIEREKENING**

	<b>31-12-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
Egalisatierekening	<u>0</u>	<u>191.416</u>
Egalisatierekening per balans	<u>0</u>	<u>191.416</u>

**LANGLOPENDE SCHULDEN**

	<b>31-12-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
Leningen kredietinstellingen	7.990.483	8.307.772
Leningen overheid	4.408.860	4.525.975
Waarborgsommen	<u>61.806</u>	<u>62.627</u>
Langlopende schulden per balans	<u>12.461.149</u>	<u>12.896.374</u>

Het verloop van de langlopende schulden is als volgt:

	<b>31-12-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
Leningen kredietinstellingen		
Stand begin boekjaar	8.307.772	8.618.833
Mutaties in het boekjaar:		
- af: naar kortlopende schulden	<u>-317.289</u>	<u>-311.061</u>
Leningen kredietinstellingen per balans	<u>7.990.483</u>	<u>8.307.772</u>

**Leningen overheid**

	<b>31-12-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
Stand begin boekjaar	4.525.975	4.638.479
Mutaties in het boekjaar:		
- af: naar kortlopende schulden	<u>-117.115</u>	<u>-112.504</u>
Leningen overheid per balans	<u>4.408.860</u>	<u>4.525.975</u>

<b>Waarborgsommen</b>	<b>31-12-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
Waarborgsommen	38.542	40.694
Rente waarborgsommen	<u>23.264</u>	<u>21.933</u>
<b>Stand waarborgsommen per balans</b>	<b><u>61.806</u></b>	<b><u>62.627</u></b>
<b>Gemiddelde rentevoet</b>		
Leningen overheid	4,34%	4,34%
Leningen kredietinstellingen	4,54%	4,54%
Totale leningportefeuille	4,42%	4,42%

**Aflossingsverplichting**

De aflossingsverplichting voor 2009 bedraagt € 434.310,-

Voor een bedrag van €10.558.330,- is de schuldrestant langer dan 5 jaar.

Voor een specificatie van de resterende looptijden, aflossingen en rentepercentages van de leningen van kredietinstellingen en van de overheid wordt verwezen naar de bijlage bij deze jaarrekening.

Bij deze langlopende leningen is geen sprake van:

- achtergestelde leningen
- verbintenissen tot bezwaring

<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>31-12-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
Aflossing op korte termijn	434.310	863.650
Schulden aan kredietinstellingen	231.547	224.938
Schulden aan leveranciers	116.783	517.710
Belastingen en premies sociale verzekeringen	138.378	104.929
Overige schulden en overlopende passiva	322.455	275.584
<b>Kortlopende schulden per balans</b>	<b>1.243.474</b>	<b>1.986.811</b>
<b>AFLOSSING OP KORTE TERMIJN</b>	<b>31-12-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
Bank Nederlandse gemeenten	317.289	310.399
Gemeente Zwijndrecht	117.021	550.905
	<b>434.310</b>	<b>861.304</b>
<b>SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN</b>	<b>31-12-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
Gemeente, complex XI	97.284	99.454
Gemeente, complex V	7.700	7.422
Gemeente, complex XVII	5.341	5.594
Bank Nederlandse gemeente, complex XV	37.295	40.156
Bank Nederlandse gemeente, complex XVI	49.254	50.249
Bank Nederlandse gemeente, complex XXXI	20.748	21.233
Rabobank	13.768	0
Overig	157	830
<b>Schulden aan kredietinstellingen per balans</b>	<b>231.547</b>	<b>224.938</b>
Bij de Rabobank bestaat een kredietfaciliteit van € 500.000,-, hier is de verplichting aan verbonden om een solvabiliteitsratio te hanteren van 19%. Van deze kredietfaciliteit is op 31-12-2009 € 13.768 gebruikt.		
<b>SCHULDEN AAN LEVERANCIERS</b>	<b>31-12-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
Schulden aan leveranciers	116.783	517.710
<b>Schulden aan leveranciers per balans</b>	<b>116.783</b>	<b>517.710</b>
<b>BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN</b>	<b>31-12-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
Belastingen en premies sociale verzekeringen	138.378	104.929
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen per balans</b>	<b>138.378</b>	<b>104.929</b>
<b>OVERIGE SCHULDEN EN OVERLOPENDE PASSIVA</b>	<b>31-12-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
Administratiekosten	6.830	27.663
Kosten opstellen jaarrekening	5.950	6.650
Kosten controle jaarrekening	8.640	12.350
Secretariaat	0	0
Huur en energie kantoor	0	6.200
Te betalen planschade de Manning	0	50.000
Nog te betalen rente en aflossing 2009	197.768	0
Overige	103.268	172.721
<b>Totaal overlopende passiva per balans</b>	<b>322.455</b>	<b>275.584</b>

#### NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

##### Voorwaardelijke verplichtingen

Dit betreft de obligo aan het WSW uit hoofde van de door het WSW geborgde leningen, die opeisbaar wordt, indien blijkt dat het aan het WSW betaalde disagio niet voldoende is om de aanspraken op het WSW te dekken. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. De hoogte van deze obligoverplichting bedraagt ultimo 2009 €342.881.

Woningbouwvereniging Heerjansdam heeft een kredietfaciliteit bij de Rabobank van €500.000. De voorwaarde voor deze kredietfaciliteit is dat woningbouwvereniging Heerjansdam minimaal een solvabiliteitsratio moet hebben van 19%. Per 31 december 2009 heeft Woningbouwvereniging Heerjansdam €13.768 van deze kredietfaciliteit benut.

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Nettohuur woningen, woongebouwen en niet zijnde woningen	2.371.721	2.148.218
Af: huurderwing	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Huren per saldo</b>	<b><u>2.371.721</u></b>	<b><u>2.148.218</u></b>

De huuropbrengst is ten opzichte van het vorige boekjaar toegenomen als gevolg van:

- jaarlijkse huurverhoging per 1 juli van 2,5% + huurharmonisatie
- ingebruikname De Manning

**OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Overheidsbijdragen exploitatietekort	171.737	27.848
Servicekosten en warmwater voorziening	24.429	21.565
Contributie en bemiddeling	8.227	7.364
Diverse baten en lasten	<u>10.283</u>	<u>80</u>
<b>Overige bedrijfsopbrengsten per saldo</b>	<b><u>214.676</u></b>	<b><u>56.857</u></b>

**BEDRIJFSLASTEN****LASTEN ONDERHOUD**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Dagelijks onderhoud & mutatie onderhoud	259.694	135.058
Lasten planmatig onderhoud	<u>466.545</u>	<u>532.700</u>
<b>Lasten onderhoud per saldo</b>	<b><u>726.239</u></b>	<b><u>667.758</u></b>

**AFSCHRIJVING OP MATERIELE VASTE ACTIVA**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Woningen en woongebouwen	407.995	300.350
Overige goederen	<u>7.838</u>	<u>1.576</u>
<b>Afschrijving op materiele vaste activa per saldo</b>	<b><u>415.833</u></b>	<b><u>301.926</u></b>

Afschrijving op de materiële vaste activa vindt plaats op annuitaire basis, hierdoor laten de afschrijvingen een stijgende lijn zien.

<b>ALGEMENE BEHEERS- EN ADMINISTRATIELASTEN</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Huur en overige lasten kantoorruimte	5.533	5.057
Onderhoud en schoonmaak kantoor	5.770	5.423
Administratiekosten	22.025	31.669
Kosten secretariaat en debiteurenbeheer	63.493	55.012
Kosten accountantsorganisatie voor onderzoek van de jaarrekening	24.681	18.693
Kosten accountantsorganisatie opstellen jaarrekening	18.309	9.000
Kosten accountantsorganisatie fiscale adviëring	1.789	0
Overige adviezen	21.368	2.783
Vergoedingen technische dienst	9.500	7.650
Diverse vergoedingen	0	90
Sponsoring	0	1.980
Representatiekosten/bijdrage van sociale aard	13.503	20.170
Kantiekosten	3.840	403
Telefoon- en faxkosten	9.489	6.657
Studiekosten	1.410	1.160
Contributies/abonnementen/kantoorkosten	12.216	8.742
Advertentiekosten	9.259	5.438
Onderhoud inventaris	319	0
Stimulering doorstroom woningen	0	24.240
Overige algemene kosten	10.867	13.391
<b>Algemene beheers- en administratielasten per saldo</b>	<b>233.372</b>	<b>217.558</b>

<b>OVERIGE BEDRIJFSLASTEN</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Bezoldiging bestuurders	47.208	42.832
Bezoldiging commissarissen	9.373	4.800
Belastingen	86.215	81.523
Waterschapslasten	31.517	24.815
Verzekeringen	20.852	20.361
Contributie federatie	5.408	4.900
Service kosten	59.517	11.826
Leefbaarheid	24.775	124.214
Heffing wijkenaanpak	26.179	27.113
<b>Overige bedrijfslasten per saldo</b>	<b>311.044</b>	<b>342.384</b>

In 2009 zijn diverse uitgaven gedaan in het kader van de leefbaarheid. Voor de bestemming van de kosten wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van het volkshuisvestingsverslag.

#### **FINANCIËLE BATEN EN LASTEN**

<b>RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Rente op termijn uitgezette gelden	6.672	103.131
<b>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten per saldo</b>	<b>6.672</b>	<b>103.131</b>

<b>OPBRENGSTEN FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN EFFECTEN</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Rente op te vorderen BWS subsidies	0	16.242
<b>Opbrengsten financiële vaste activa en effecten per saldo</b>	<b>0</b>	<b>16.242</b>

<b>RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Langlopende schulden	611.631	630.509
Waarborgsommen	1.619	1.307
Heffingsrente voorlopige aanslagen	5.045	0
Egalisatierekening	0	16.242
<b>Rentelasten en soortgelijke kosten per saldo</b>	<b>618.295</b>	<b>648.058</b>

VENNOOTSCHAPSBELASTING		2009	2008
Vennootschapsbelastingbata als gevolg van actieve latentie		0	44.939
Vennootschapsbelastinglast als gevolg van mutatie in actieve latentie		20.745	0
Vennootschapsbelastinglast over exploitatieresultaat		<u>138.378</u>	<u>104.929</u>
Vennootschapsbelasting per saldo		<u><u>-159.123</u></u>	<u><u>-59.990</u></u>

Commercieel resultaat voor VPB  
Belastingdruk 46,6% 288.285

Af:  
\* Correctie overheidsbijdragen -171.737  
\* Fiscale afschrijving op agio leningen O/G -55.176

Bij:  
\* Correctie afschrijvingen (geen fiscale kosten) 407.995  
\* Correctie onderhoudsuitgaven gemarkeerd als instandhouding 81.412  
\* Vogelaarheffing (geen fiscale kosten) 26.179  
\* Fiscale vrijval disagio leningen O/G 8.836

Fiscaal resultaat 2009 585.795

Vennootschapsbelasting:  
\* Eerste € 200.000 20,0% € 40.000  
\* Daarna over restant 25,5% € 98.378

Totaal acute vennootschapsbelasting over 2009 € 138.378

Belastingdruk 23,7%

#### BELASTINGLATENTIES

##### Latentie u.h.v. fiscaal waarderingsverschil leningportefeuille:

\* Contante waarde waarderingsverschillen per 31-12-2008 over periode 2009  
t/m 2041 tegen gemiddelde rentevoet langlopende leningen ultimo 2008: € 176.233  
=> Effect actieve latentie per 31-12-2008 a.g.v. integrale VPB-plicht m.i.v.  
1-1-2008: € 44.939

\* Contante waarde waarderingsverschillen per 31-12-2009 over periode 2010  
t/m 2041 tegen gemiddelde rentevoet langlopende leningen ultimo 2008: € 94.880  
=> Mutatie actieve latentie 2009 u.h.v. fiscaal waarderingsverschil  
leningportefeuille: € (20.745)

Totaal mutatie latente belastingen over 2009 € 20.745

Totale vennootschapsbelasting over 2009 € 159.123

##### Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de corporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de VSO 2. De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd.

Woningbouwvereniging Heerjansdam heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2009 en het fiscale resultaat 2009 bepaald. Omdat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor corporaties nog ontbreekt kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting over 2009 afwijken van de in de jaarrekening 2009 opgenomen schatting.

RESULTAAT BOEKJAAR		2009	2008
Resultaat boekjaar per saldo		<u><u>129.162</u></u>	<u><u>86.774</u></u>

Het jaarresultaat volgens de winst- en verliesrekening is opgenomen onder de post resultaat boekjaar. Voorstel is om het resultaat ten gunste te brengen van de algemene bedrijfsreserve.

**Kasstroomoverzicht per 31 december 2009**

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Saldo liquide middelen per 1 januari 2009	1.185.532	3.183.254
Saldo liquide middelen per 31 december 2009	<u>132.777</u>	<u>1.185.532</u>
<b>Afname saldo liquide middelen</b>	<b><u>1.052.755</u></b>	<b><u>1.997.722</u></b>
<b><u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u></b>		
Exploitatiesaldo	129.162	86.774
Afschrijvingen materiële vaste activa	415.527	301.926
Mutatie financiële vaste activa	0	0
Mutatie voorzieningen	0	0
Mutatie vorderingen	196.899	-163.866
Mutatie effecten	0	0
Mutatie kortlopende schulden	<u>-743.337</u>	<u>1.271.817</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>-1.749</b>	<b>1.496.651</b>
<b><u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u></b>		
Investerings in materiële vaste activa	-4.320.990	-3.062.412
Desinvesteringen materiële vaste activa	3.741.959	0
Investerings in financiële vaste activa	-36.750	-12.250
Desinvesteringen in financiële vaste activa	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-615.781</b>	<b>-3.074.662</b>
<b><u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u></b>		
Aflossing waarborgsommen	-822	1.508
Aflossing uit langlopende schulden	<u>-434.404</u>	<u>-421.219</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-435.226</b>	<b>-419.711</b>
<b>Mutatie saldo liquide middelen</b>	<b><u>-1.052.755</u></b>	<b><u>-1.997.722</u></b>

Dit kasstroomoverzicht is bepaald volgens de indirecte methode