

Geconsolideerde balans per 31 december 2014 (na voorgestelde resultaatbestemming x € 1.000)

	31 December 2014	31 December 2013
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<i>Immateriële vaste activa</i>		
Software en website	497	473
<i>Materiële vaste activa</i>		
Sociaal vastgoed in exploitatie	333.485	336.001
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	12.889
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.661	8.934
	342.146	357.824
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Commercieel vastgoed in exploitatie	23.745	23.640
Onroerende zaken verkocht onder Voorwaarden	60.731	59.783
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	490
	84.476	83.913
<i>Financiële vaste activa</i>		
Latente belastingvordering	1.200	1.139
Leningen u/g	2.120	2.612
Te vorderen BWS subsidies	19	78
	3.339	3.829
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<i>Voorraden</i>		
Grondposities	10.890	0
Vastgoed bestemd voor de verkoop	130	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	966	2.808
	11.986	2.808
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	372	315
Belastingen en premies sociale verzekeringen	389	389
Overige vorderingen	54	5.631
Overlopende activa	634	580
	1449	6915
<i>Liquide middelen</i>		
	1.522	1
<i>Groepsvermogen</i>		
Eigen vermogen	204.593	200.236
Aandeel derden	116	164
	204.709	200.400
<i>Egalisatierekening</i>		
	18	60
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.131	2.038
Voorziening latente belastingverplichting	0	1.991
Overige voorzieningen	3.300	3.602
	4.431	7.631
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden/leningen overheid	0	330
Schulden/leningen kredietinstellingen	165.519	165.956
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	63.282	63.397
Overige schulden	133	133
	228.934	229.816
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	0	2.355
Schulden aan gemeenten	1.547	5.135
Schulden aan leveranciers	1.259	1.578
Belastingen en premies sociale verzekeringen	456	2.096
Overlopende passiva	4.061	6.692
	7.323	17.856
	445.415	455.763

## Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2014 (x € 1.000)

	2014	2013
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
Huuropbrengsten	29.623	27.510
Opbrengsten servicecontracten	752	766
Overheidsbijdragen	44	49
Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten	-7	-117
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.217	634
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	55	181
Overige bedrijfsopbrengsten	328	195
	<b>33.012</b>	<b>29.218</b>
<b>Bedrijfslasten</b>		
Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	11.513	11.986
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	8.877	14.935
Lonen en salarissen	2.043	2.339
Sociale lasten	281	354
Pensioenlasten	416	430
Onderhoudslasten	5.551	5.274
Leefbaarheid	320	302
Lasten servicecontracten	738	753
Overige bedrijfslasten	8.000	5.715
	<b>37.739</b>	<b>42.088</b>
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	2.856	-10.718
<b>Uit de overige reserves gerealiseerde herwaardering</b>	7.815	14.602
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-888	-2.612
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	119	117
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	670	199
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.864	-8.916
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-6.963</b>	<b>-11.212</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>-1.019</b>	<b>-20.198</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	2.040	738
Aandeel derden in het resultaat	34	0
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>1.055</b>	<b>-19.460</b>

Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2014 (x € 1.000) - directe methode

	2014	2013
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Huren	29.099	27.510
Vergoedingen	1.088	763
Overheidsontvangsten	58	49
Overige bedrijfsontvangsten	191	1.837
Renteontvangsten	16	201
<b>Saldo ingaande kasstroom</b>	<b>30.452</b>	<b>30.360</b>
Personeelsuitgaven	-3.085	-3.122
Onderhoudsuitgaven	-5.334	-5.274
Overige bedrijfsuitgaven	-4.498	-5.283
Renteuitgaven	-7.387	-7.139
Uitgaven heffingen	-3.947	-1.182
Leefbaarheid	-305	-302
Vennootschapsbelasting	0	390
<b>Saldo uitgaande kasstroom</b>	<b>-24.556</b>	<b>-21.912</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>5.896</b>	<b>8.448</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Investerings in materiële vaste activa	-10.307	-27.663
Investerings in financiële vaste activa	-563	0
Verkopen bestaand bezit	8.847	9.390
Verkopen nieuwbouw	5.208	732
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>3.185</b>	<b>-17.541</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Ontvangsten nieuwe leningen	6.282	18.751
Aflossing leningen	-7.162	-13.918
Wijziging kortgeldmutaties	-6.000	0
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-6.880</b>	<b>4.833</b>
<b>Totale kasstroom</b>	<b>2.201</b>	<b>-4.260</b>
<b>Stand liquide middelen 1-1</b>	<b>-679</b>	<b>3.581</b>
Mutatie liquide middelen	2.201	-4.260
<b>Stand liquide middelen 31-12</b>	<b>1.522</b>	<b>-679</b>

## Kengetallen

Boekjaar	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Aantal verhuureenheden (VHE)</b>					
In eigendom	4.628	4.636	4.533	4.517	4.519
In eigendom in gemeente Delft	116	129	129	129	129
Kamerverhuur	89	88	82	12	15
Garages	128	133	90	80	81
Zakelijke ruimte	33	40	14	6	16
Woningen in beheer	7	8	8	8	5
Standplaatsen in eigendom (*1)	55	55	32	30	32
Woonwagens in eigendom	27	26	24	29	30
Bedrijfspanen in beheer	0	1	1	1	0
Overig onroerend goed	2	2	2	2	0
<b>Totaal aantal verhuureenheden</b>	<b>5.085</b>	<b>5.118</b>	<b>4.915</b>	<b>4.814</b>	<b>4.827</b>
<b>Huurklasse (aantal VHE's) (*2)</b>					
Goedkope huur	602	677	785	964	1.064
Betaalbare huur	3.397	3.505	3.454	3.507	3.484
Dure huur	745	752	561	246	182
Onzelfstandige overige wooneenheden (*3)	171				
<b>In het boekjaar (aantal verhuureenheden)</b>					
Verkocht	61	76	50	49	99
Gesloopt	0	0	0	0	0
In aanbouw	0	64	142	37	56
Opgeleverd	22	152	52	37	99
Aangekocht	14	24	10	0	4
Overig	-7	0	0	2	-9
<b>Vastgoedwaarde (bedragen x € 1.000.000)</b>					
Bedrijfswaarde	361	371	379	358	322
WOZ waarde	792	865	965	983	1.003
<b>Personeelsbezetting (in FTE)</b>					
Directie/bestuur	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00
Wonen	14,67	18,34	16,78	17,89	16,50
Vastgoed	5,39	7,30	11,16	10,17	12,60
Bedrijfsvoering	12,99	16,00	17,88	18,16	16,00
<b>Totaal</b>	<b>34,05</b>	<b>42,64</b>	<b>46,82</b>	<b>48,22</b>	<b>47,10</b>

(\*1) Als gevolg van een administratieve correctie is het aantal in 2013 gewijzigd.

(\*2) Afgelopen jaren zijn de grenzen gewijzigd, maar de klassen zijn hetzelfde gebleven.

(\*3) Vanaf 2014 worden de onzelfstandige wooneenheden apart verantwoord wat in overeenstemming is met de uitvraag door onze externe toezichthouders.

## Kengetallen (vervolg)

Boekjaar	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Verhuur en incasso</b>					
Woningzoekenden	1.135	1.220	1.147	1.198	1.311
Toegewezen met urgentie	16	17	25	28	32
Verhuringen (nieuwe huurcontracten)	356	464	351	303	348
Huurmatiging (*1)		957	1.003	1.058	1.110
Huurachterstand (% huur december x 12)	1,04%	0,82%	0,63%	0,75%	1,27%
Huurderving (% jaarhuur)	1,84%	1,67%	2,24%	2,58%	2,09%
<b>Continuïteit</b>					
Liquiditeit	2,04	0,54	0,70	0,60	1,62
Solvabiliteit (EV / TV)	45,96%	43,97%	50,34%	49,87%	44,75%
Rendement	0,25%	-4,38%	-0,18%	-0,24%	6,70%
Interest dekking ratio	2,21	1,57	2,02	1,65	1,38
Debt Service Coverage Ratio	1,29	1,26	1,30		
Loan to value	45,72%	46,34%	44,51%	44,05%	49,10%
Dekkingsratio	21,61%	19,50%	18,23%		
Rentabiliteit Eigen Vermogen	0,52%	-9,71%	-0,34%	-0,46%	14,91%
Rentabiliteit Totaal Vermogen	1,76%	-2,26%	1,34%	1,40%	8,71%
<b>Onderhoud woningbezit</b>					
Serviceonderhoud per vhe	91	81	96	90	60
Mutatieonderhoud per vhe	67	57	60	58	47
Planmatig onderhoud per vhe	922	907	981	1.418	1.158
<b>Overige kengetallen</b>					
Bedrijfskostennorm per woning (*2)	998	1.484	1.337	1.271	1.245
Koopgarantwoningen verkocht	5	66	36	43	89
Aantal kwesties/meldingen overlast (*3)	82	423	482	524	489
Aantal adressen overlast	82	268	262	307	319
Ziekteverzuim personeel	1,82%	2,50%	5,60%	6,60%	3,30%

(\*1) Met ingang van 2014 wordt als gevolg van een wetswijziging de huurtoeslag rechtstreeks aan de huurder voldaan.

(\*2) Vanaf 2014 op basis van systematiek CBC (Corporatie Benchmark Centrum).

(\*3) Vanaf 2014 op basis van aantal kwesties, een kwestie kan meerdere meldingen omvatten.