

Jaarverslag Wonen Zuid 2018

Inhoud

1.	VOORWOORD	4
2.	BESCHIKBAARHEID EN KWALITEIT	6
2.1	Strategisch voorraadbeleid	6
2.2	Omvang woningvoorraad in exploitatie	9
2.3	Sociaal plan	10
2.4	Planmatig en dagelijks onderhoud	10
2.5	Mutatiegraad	11
2.6	Leegstand bewust en onbewust	11
2.7	Woningtoewijzing	12
2.8	Mening klant en benchmark	14
3.	WONEN EN ZORG	17
3.1	Visie op Wonen en Zorg	17
3.2	Integrale wijkaanpak	17
3.3	Bijzondere doelgroepen	21
3.4	Samenwerking met zorgpartijen	22
4.	ENERGIE EN DUURZAAMHEID	26
4.1	6-sporenbeleid	26
4.2	Energiezuinige woningen	28
4.3	Duurzame sloop	28
4.4	CO ₂ -neutraal in 2050	29
4.5	Conditie en veiligheid	29
5.	BETAALBAARHEID	31
5.1	Doelgroepen	31
5.2	Huurbeleid	31
5.3	Huurachterstand en huisuitzettingen	32
5.4	Betaalbaarheid	33
6.	PARTICIPATIE	35
6.1	Prestatieafspraken met gemeenten	35
6.2	Huurdersparticipatie	37
6.3	Klachtencommissie	38
7.	BEDRIJFSVOERING	40
7.1	Onze organisatie	40
7.2	Governance	43
7.3	Raad van Commissarissen	52
7.4	Ondernemingsraad	63
8.	VERBINDINGEN	66
9.	FINANCIEEL GEZOND ZIJN EN BLIJVEN	75
9.1	Financiën	75
9.2	Treasury	87
10.	JAARREKENING	94

Leeswijzer

In dit jaarverslag presenteren we de belangrijkste ontwikkelingen in 2018. Voor de opbouw van dit jaarverslag hebben we de zes maatschappelijke thema's uit onze ondernemingsvisie 'Kansen voor groei' als basis genomen.

1. Beschikbaarheid & kwaliteit,
2. Wonen & zorg,
3. Energie & duurzaamheid,
4. Betaalbaarheid,
5. Participatie,
6. Bedrijfsvoering.

Daarnaast bestaat het jaarverslag uit de hoofdstukken verbindingen, financieel gezond zijn en blijven en de jaarrekening.

1. VOORWOORD

Het jaar 2018 was het tweede jaar van ons ondernemingsplan “Kansen voor groei”. Hierin is opgenomen dat Wonen Zuid nadrukkelijk kansen ziet voor groei de komende jaren. Door onze gezonde financiële positie is er meer ruimte ontstaan om een groter deel van de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgave in te vullen. Met andere woorden, om meer te investeren én om te groeien, zowel in kwaliteit als kwantiteit. In 2018 hebben we op diverse fronten invulling gegeven aan deze ambitie.

Kansen voor groei

We zien steeds vaker om ons heen dat woningcorporaties, particuliere verhuurders en zorginstellingen het lastig hebben om te voldoen aan hun investeringsopgave of zich terugtrekken uit bepaalde gebieden. Deze vastgoedeigenaren, maar ook gemeenten, kloppen regelmatig bij ons aan met de vraag of wij hierin kunnen voorzien. Als de voorliggende vraag aansluit bij onze eigen volkshuisvestelijke doelen laten we het niet na hierop in te spelen. En daarmee een groter deel van de volkshuisvestelijke opgave in een bepaald gebied voor onze rekening te nemen. Een goed voorbeeld hiervan is de in 2018 aangegane samenwerking met zorginstelling Pergamijn voor de aankoop 36 intramurale zorgeenheden in de gemeente Sittard-Geleen. In deze gemeente waren we voorheen nog niet actief. We zijn in overleg met Pergamijn om ook in andere gemeenten soortgelijke zorgeenheden te realiseren. Ook zal ons woningbezit de komende jaren toenemen door gerichte aankoop van (zorg)woningen en de ontwikkeling van nieuwbouw.

Duurzaamheid en betaalbaarheid

Ook duurzaamheid en betaalbaarheid zijn belangrijke thema's voor Wonen Zuid. Deze gaan steeds vaker hand in hand. Investerings in energie en duurzaamheid geven niet alleen meer wooncomfort, maar leiden uiteindelijk ook tot lagere (energie)lasten voor onze huurders. Daarmee snijdt het mes aan twee kanten. We moeten vaststellen, dat maatregelen en ingrepen in het verduurzamen van onze woningen steeds lastiger worden, doordat de technische eisen steeds hoger worden (denk aan de gasloze woningen en hogere isolatienormen) en de kosten toenemen. Dit vergt van ons het uiterste om investeringen in nieuwbouw, renovatie en onderhoud binnen de gestelde rendementseisen gerealiseerd te krijgen. Ons 6-sporenbeleid “energie & duurzaamheid” geeft invulling aan en speelt in op de voortdurend veranderende ambities op dit vlak.

Wonen en zorg

Daarnaast is wonen en zorg een belangrijk thema voor ons omdat deze elementen steeds vaker met elkaar verbonden zijn. Door de extramuralisering en vergrijzing van de samenleving wordt een (groter) beroep gedaan op de zelfredzaamheid en het sociale netwerk van zorgvragers. Dat betekent dat meer kwetsbare inwoners in ‘gewone’ (corporatie)woningen en wijken blijven

wonen. Voor ons betekent dit dat we steeds meer doelgroepen huisvesten die meer aandacht en zorg nodig hebben. Dit heeft gevolgen voor onze samenwerkingsrelatie en vastgoedactiviteiten. Eind 2017 hebben we daarom een integrale visie op wonen en zorg vastgesteld, die we in 2018 breed hebben gedeeld met gemeenten en zorgpartijen. Ook hebben we een programma van eisen opgesteld van toegankelijkheidseisen waaraan woningen moeten voldoen. Dit programma zullen we de komende jaren uitvoeren om 10 procent van onze woningen geschikt(er) te maken voor extramurale zorgvragers.

Bedrijfslasten

Om onze ambities waar te maken, hebben we de afgelopen jaren sterke focus gehad op onze bedrijfslasten. Zo hebben we in 2018 € 1,2 miljoen minder aan bedrijfskosten gemaakt dan in 2017. Hiermee is in 2018 opnieuw voldaan aan onze begrotingsdoelstellingen. Daarnaast hebben we opnieuw gekeken naar toerekening van de verschillende bedrijfskosten, door gebruik te maken van de inzichten die de Aedes Benchmark ons biedt. Dit heeft geleid tot een betere toerekening van onze bedrijfslasten, waardoor we beter vergelijkbaar zijn met onze collega-corporaties. Desalniettemin blijft het monitoren van de bedrijfslasten een continu proces.

Tenslotte

Ik kijk met grote tevredenheid terug op 2018. We hebben zelfs meer gerealiseerd dan we ons hadden voorgenomen. Dit betekent dat de realisatiekracht van onze organisatie verbetert. Maar door een nieuwe inrichting van onze organisatie zullen we blijvend werken aan onze realisatiekracht en zichtbaarheid in wijken, buurten en netwerken. De agenda voor 2019 en komende jaren zal opnieuw gevuld worden met de thema's die hierboven zijn benoemd. Dit doen we nadrukkelijk niet alleen; samen met onze medewerkers, toezichthouders, huurders(organisaties), gemeenten en andere stakeholders doen we ons uiterste best om uw en onze ambities waar te maken.

Een groot woord van dank, aan iedereen voor de geleverde inspanningen en bereikte resultaten over 2018, is dan ook op z'n plaats.

Arnold van Malde
bestuurder

2. BESCHIKBAARHEID EN KWALITEIT

Wonen Zuid streeft naar gedifferentieerde wijken met voldoende beschikbaar en kwalitatief goed bezit om verschillende doelgroepen te kunnen (blijven) bedienen. Hierbij richten we ons vooral op de kwetsbaren op de woningmarkt. Wat dit inhoudt voor onze woningvoorraad, strategisch voorraadbeleid, onderhoudsactiviteiten en kwaliteit van onze diensten leest u in dit hoofdstuk.

2.1 Strategisch voorraadbeleid

Ons meerjarig strategisch voorraad beleid is gebaseerd op het verschil tussen vraag en aanbod en de wensen van onze klanten. Nu en in de toekomst. In 2018 hebben we in het kader van ons programma strategisch voorraadbeleid € 11,6 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw huur (begroot: € 8,2 miljoen) en € 8,1 miljoen in de renovatie van huurwoningen (begroot: € 10,7 miljoen).

Begroot versus realisatie 2018

	Aantal begroot	Aantal gerealiseerd
Nieuwbouw huur	47	77
Nieuwbouw koop	0	0
Aangekocht t.b.v. verhuur	125	44
Sloop	75	25*
Renovatie	86	160
Verkoop bestaand bezit	25	35*

* Naast 25 woningen hebben we 6 bedrijfspanden en 1 garage gesloopt. Daarnaast hebben we 2 garages en 1 parkeerplaats verkocht.

Projecten en bouwstromen zijn niet binnen kalenderjaren in te passen. Daarom werken we met meerjarenbegrotingen. De tabel heeft betrekking op de jaarschijf 2018. Deze is onderdeel van de meerjarenbegroting 2018-2022.

In 2018 hebben we onze verkoopdoelstelling ruim gehaald. De netto opbrengst hiervan bedroeg € 3,8 miljoen.

Uitgevoerd programma strategisch voorraadbeheer 2018 per gemeente

	Nieuwbouw huur	Nieuwbouw koop	Aankoop	Sloop	Renovatie bestaand	Verkoop bestaand
Midden-Limburg						
Roermond	31	0	1	0	101	16
Leudal	16	0	0	0	0	1
Maasgouw	0	0	0	0	0	1
Nederweert	0	0	0	0	0	0
Zuid-Limburg						
Brunssum	0	0	7	0	0	4
Heerlen	0	0	0	25	46	0
Kerkrade	0	0	0	0	0	4
Nuth	10	0	0	0	0	4
Valkenburg	20	0	0	0	13	5
Sittard-Geleen	0	0	36	0	0	0
Totaal	77	0	44	25	160	35

Nieuwbouw

Wonen Zuid vindt het belangrijk de kwaliteit van haar woningbezit te behouden en verbeteren. Daarom blijven we actief bouwen aan buurten en wijken. In 2018 hebben we 77 nieuwe huurwoningen opgeleverd. Het gaat om de volgende projecten:

- 9 patiowoningen en 7 gezinswoningen aan het Schoolpad in Horn;
- 24 levensloopbestendige en 7 gezinswoningen wijk Donderberg Roermond;
- 10 energieneutrale woningen Bavowijk Nuth;
- 20 appartementen Wethouder Paulssenlaan Valkenburg.

In 2018 hebben we bij twee projecten huurwoningen gebouwd met stichtingskosten boven de € 200.000,-: de energieneutrale woningen in Nuth en de appartementen aan de Wethouder Paulssenlaan in Valkenburg. Net als in 2017 hebben we in 2018 ook geen nieuwe koopwoningen gebouwd.

Sloop

Als woningen niet meer passen bij de vraag van de klant, wijkvisies en plannen voor bepaalde wijken worden deze gesloopt. Dat geldt ook voor woningen die niet meer voldoen aan het huidige gewenste kwaliteitsniveau en ook niet tegen aanvaardbare kosten op een minimaal niveau kunnen worden gebracht. In 2018 hebben we 25 woningen gesloopt in de wijk Molenberg in Heerlen.

Renovatie

Via renovatie verbeteren we de kwaliteit van woningen. Ook maken we ze geschikter voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, bijvoorbeeld senioren. Andere criteria om te renoveren zijn uitstraling van complexen en leefbaarheid in de wijk. Bij renovatie streven we er naar dat de

woningen bereikbaar blijven voor de betreffende doelgroep. Betaalbaarheid is hierbij een belangrijke randvoorwaarde. Daarom verhogen we de huur na renovatie alleen als er woontechnische verbeteringen aangebracht zijn.

Daarnaast zijn renovaties ook onderdeel van ons 6-sporenbeleid op het gebied van duurzaamheid en betaalbaarheid. We werken met duurzame materialen en verbeteren de energieprestatie van de woningen. Hiermee gaan we er onder andere voor zorgen dat het gros van de slechte energie indices (voorheen F en G-label) verdwijnt.

In 2018 hebben we 160 gerenoveerde woningen opgeleverd voor een gemiddeld bedrag van € 50.617,- per woning. Het totaalbedrag aan investeringen voor de renovatie van de 160 woningen bedroeg € 8,1 miljoen.

Verkoop bestaand bezit

We verkopen een deel van onze huurwoningen. Daarmee dragen we bij aan een gedifferentieerde samenstelling van wijken, stimuleren het eigen woningbezit, bevorderen doorstroming en krijgen we extra financiële middelen om ons programma strategisch voorraadbeheer te kunnen realiseren. In 2018 hebben we 35 woningen verkocht.

Verkoop bestaand bezit per gemeente 2018

	Verkoop aan zittende huurders	Verkoop bij mutatie
<i>Midden-Limburg</i>		
Roermond	2	14
Leudal	1	0
Maasgouw	0	1
Nederweert	0	0
<i>Zuid-Limburg</i>		
Brunssum	3	1
Heerlen	0	0
Kerkrade	0	4
Nuth	1	3
Valkenburg	0	5
Sittard-Geleen	0	0
Totaal	7	28

We verkopen op basis van vastgesteld beleid. Eind 2017 hebben we onze verkooppoule herijkt en besproken met onze huurdersorganisaties. Op basis van onze nieuwe ondernemingsvisie en daarbij behorende groeidoelstelling zijn vanaf 2018 onze verkoopdoelen sterk naar beneden bijgesteld naar 25 woningen per jaar. Per gemeente wordt dit aantal in de besprekingen rond de prestatieafspraken meegenomen.

Uitgevoerde maatregelen in het kader van strategisch voorraadbeheer 2014 t/m 2018

	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
Nieuwbouw huur	80	58	56	28	77	299
Nieuwbouw koop	0	5	8	0	0	13
Aankoop	0	2	0	11	44	57
Sloop	24	25	34	134	25	242
Renovatie	212	318	253	223	160	1166
Verkoop bestaand bezit	117	108	126	80	35	466

2.2 Omvang woningvoorraad in exploitatie

Het uitvoeren van de maatregelen in het kader van ons strategisch voorraadbeleid heeft geleid tot een toename van ons woningbezit. Eind 2018 hadden we 13.489 woningen en 176 zorgwoningen (ZOG) in bezit.

Ontwikkeling bezit Wonen Zuid per gemeente 2018

	Bezit 01-01-2018	Bezit 01-01-2019
Midden-Limburg		
Roermond	5.653	5.669
Leudal	1.184	1.201
Maasgouw	408	407
Nederweert	19	19
Totaal	7.264	7.296
Zuid-Limburg		
Brunssum	597	600
Heerlen	1.881	1.856
Kerkrade	1.594	1.590
Nuth	1.142	1.148
Valkenburg	1.124	1.139
Sittard-Geleen	0	36
Totaal	6.338	6.369
Totaal	13.602	13.665

Behalve woningen heeft Wonen Zuid in 2018 ook nog de volgende onroerende zaken in bezit.

Overige onroerende zaken in exploitatie 2018

	Garages		Bergingen		Parkeerplaatsen en scootmobielplaatsen		Winkels/bedrijfsruimten		Overige ruimten	
	01-01	31-12	01-01	31-12	01-01	31-12	01-01	31-12	01-01	31-12
Totaal	1.382	1.378	129	129	670	708	45	40	24	23

2.3 Sociaal plan

Bij renovatie en sloop werken we met een sociaal plan. Hierin staan de rechten en plichten van zowel Wonen Zuid als onze huurders. Behalve de hoogte van de vergoedingen zijn ook afspraken over leefbaarheid en veiligheid in het plan opgenomen. Per 1 januari 2018 zijn de vergoedingen uit het sociaal plan verhoogd met 1,4% (inflatie 2017). De verhuiskostenvergoeding bij verplichte verhuizing bedroeg in 2018 € 6.020,-. De vergoeding voor een ingrijpende opknapbeurt waarbij geen verhuizing nodig is bedroeg bij Wonen Zuid in 2018 maximaal € 2.876,-.

Op basis van het sociaal plan hebben 168 huishoudens in 2018 een vergoeding voor renovatie gekregen (totaal ruim € 152.000,-). Het gaat hierbij om de volgende renovatieprojecten:

- Guido Gezellestraat Heerlen,
- St. Josephstraat Valkenburg,
- Diepenbrock- en Chopinstraat Roermond,
- Plutolaan, Venusstraat, Lunastraat Roermond,
- Hendrik van Veldekestraat en Alberdingk Thijmplein Heerlen.

Daarnaast hebben 139 huishoudens een verhuiskostenvergoeding (totaal circa € 452.000,-) gekregen omdat hun woning gesloopt is/gaat worden. Het gaat hierbij om de volgende sloopprojecten:

- Witte wijk Maasniel Roermond,
- Treebeekplein Brunssum,
- H. Hermansstraat Valkenburg.

Het sociaal plan is vertaald in een praktische folder. Deze is te vinden op wonen-zuid.nl.

In 2018 zijn we samen met de huurdersverenigingen bezig geweest met de voorbereidingen voor een nieuw sociaal plan. Dit zal naar verwachting in 2019 vastgesteld worden.

2.4 Planmatig en dagelijks onderhoud

Om de kwaliteit van onze woningen op peil te houden besteden we naast de ingrepen uit ons programma strategisch voorraadbeheer ook veel aandacht aan onderhoud. We werken hierbij aan een zo efficiënt mogelijke inzet van onze financiële middelen. Dit met behoud van woonkwaliteit voor onze klanten. In 2018 hebben we € 25,5 miljoen in onderhoud geïnvesteerd.

Onderhoudskosten opgesplitst naar soort 2018 x € 1.000,-

Planmatig onderhoud	14.506
Klachtenonderhoud	5.887
Mutatieonderhoud	5.106
Totaal	25.499

2.5 Mutatiegraad

In 2018 hebben we 1039 bestaande woningen opnieuw verhuurd. Dat komt neer op een mutatiegraad van 7,7%.

Ontwikkeling mutatiegraad in %

2014	2015	2016	2017	2018
7,9%	9,2%	8,1%	7,8%	7,7%

2.6 Leegstand bewust en onbewust

We kennen twee soorten leegstand: bewuste en onbewuste leegstand.

Bewuste leegstand wordt veroorzaakt door:

- renovaties waarbij de woning tijdelijk niet bewoond kan worden,
- onthuring van woningen voorafgaand aan sloop en
- leegstand die ontstaat als we besluiten een woning niet meer te verhuren omdat we deze te koop zetten.

De gemiddelde bewuste leegstand bedroeg in 2018 1,37%.

Onbewuste leegstand wordt veroorzaakt door de tijd die nodig is bij mutatie. Concreet gaat het dan om de tijd die nodig is om:

- reparaties uit te voeren/de woning op te knappen en/of
- een nieuwe huurder te vinden.

De gemiddelde onbewuste leegstand bedroeg in 2018 1%.

Ontwikkeling leegstand 2014-2018*

	Bewuste leegstand	Onbewuste leegstand	Totale leegstand
2014	2,90%	0,99%	3,89%
2015	2,31%	1,07%	3,38%
2016	2,15%	0,70%	2,85%
2017	1,95%	0,64%	2,59%
2018	1,37%	1,00%	2,37%

* vanaf 2018 basis gemiddelde leegstand over 12 maanden.

Het verschil in bewuste leegstand ten opzichte van 2017 wordt verklaard doordat we minder woningen hebben onthurd bij de uitvoer van projecten en minder woningen hebben verkocht. De onbewuste leegstand is toegenomen vanwege een stijging van de frictie- en mutatieleegstand en vraaguitval in een aantal complexen in Parkstad.

2.7 Woningtoewijzing

Wonen Zuid werkt met twee modellen voor woningtoewijzing: het 'aanbodmodel' en het model 'direct te huur'. Bij woningen die wij adverteren in het 'aanbodmodel' is (naast de in de advertentie genoemde criteria) de inschrijftijd het belangrijkste. Bij woningen die wij adverteren in het 'direct te huur' model gaan we uit van het principe wie het eerst komt, wie het eerst maalt.

Detailinformatie toewijzingen over 2018

Eenpersoons huishoudens	Basishuur	<= Kwaliteits- kortingsgrens	> Kwaliteitskortings- grens tot en met laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatie-grens
----------------------------	-----------	---------------------------------	---	---

Jonger dan AOW- leeftijd

Inkomen ≤ inkomensgrens Wht	0	111	328	0
Inkomen > inkomensgrens Wht	0	3	13	33

Vanaf AOW-leeftijd

Inkomen ≤ inkomensgrens Wht	0	1	94	0
Inkomen > inkomensgrens Wht	0	2	19	7

Tweepersoons huishoudens	Basishuur	<= Kwaliteits- kortingsgrens	> Kwaliteitskortings- grens tot en met laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatie-grens
-----------------------------	-----------	---------------------------------	---	---

Jonger dan AOW- leeftijd

Inkomen ≤ inkomensgrens Wht	0	11	124	1
Inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	6	43

Vanaf AOW-leeftijd

Inkomen ≤ inkomensgrens Wht	0	0	29	1
Inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	13	19

Drie- en meerpersoons huishoudens	Basishuur	<= Kwaliteits- kortingsgrens	> Kwaliteitskortings- grens tot en met laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatie-grens
---	-----------	---------------------------------	---	---

Jonger dan AOW- leeftijd

Inkomen ≤ inkomensgrens Wht	0	0	133	4
Inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	4	25

Vanaf AOW-leeftijd

Inkomen ≤ inkomensgrens Wht	0	0	1	0
Inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	0	0

Wht = Wet op de huurtoeslag

Diensten Algemeen en Economisch Belang (DAEB)

Op basis van Europees beleid moeten woningcorporaties minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen aanbieden aan huishoudens met een jaarinkomen tot € 36.798,-. Met de invoering van de nieuwe woningwet per juli 2015 is ook een tijdelijke verruiming met 10% voor de middeninkomens (van € 36.798,- tot € 41.056,-) van kracht geworden. Deze verruiming geldt voor een periode van 5,5 jaar.

Aantal nieuwe verhuringen tot liberalisatiegrens (€ 710,68)

	Inkomen < 36.798,-	Inkomen >= € 36.798,- en < € 41.056,-	Inkomen >= € 41.056,-	Totaal
Aantal	911	22	37	970*
Percentage	93,92%	2,27%	3,81%	100%

*Naast deze 970 woningen hebben we nog 7 DAEB-woningen toegewezen aan zorginstellingen die deze woningen in gebruik geven of gebruiken voor intramurale zorg. Deze toewijzingen vallen buiten de DAEB-toets.

Passend toewijzen

Op basis van de herziene Woningwet moet vanaf 1 januari 2016 minimaal 95% van alle woningtoewijzingen aan huurtoeslag gerechtigden passend zijn. Passend betekent in dit geval beneden de geldende aftoppingsgrenzen. Ultimo 2018 komen wij uit op 99,28% passend toewijzen. Hiermee hebben we aan de 95% norm voldaan.

2.8 Mening klant en benchmark

Wij vinden het belangrijk onze klanten periodiek te vragen naar hun mening over onze dienstverlening. Daarnaast kijken we ook hoe wij het doen in vergelijking met collega corporaties. Dat doen we op verschillende manieren.

KWH Huurlabel

Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) meet ieder jaar onze dienstverlening op het onderdeel KWH Huurlabel. Hierbij wordt door de ogen van de klant gekeken hoe Wonen Zuid het doet.

Scores Wonen Zuid en KWH-norm 2018

Onderdeel	Score 2018	KWH-norm 2018*	Score 2017
Algemene dienstverlening**	7,4	7,5	7,5
Woning zoeken	7,9	7,7	7,8
Nieuwe woning	7,9	7,7	7,6
Huur opzeggen	7,8	7,8	7,7
Reparaties	7,7	7,8	7,9
Onderhoud	8,0	7,8	8,2
Totaal	7,8	7,9	7,8

* benchmark vergeleken met corporaties van vergelijkbare grootte.

** voorheen contact nu uitgebreid naar algemene dienstverlening.

Reparatieverzoeken

Ook laten we de beleving van onze klanten onderzoeken als het gaat over de dienstverlening rondom reparatieverzoeken. Dat doen we online via de methodiek van Feeddex. Wij vragen daarbij naar feedback van klanten over onze service en de service van aannemers die voor ons werken.

Scores Feeddex onderzoek 2017 en 2018

Onderdeel	Score 2018	Score 2017
Melding reparatieverzoek/aankondiging werkzaamheden	7,7	7,9
Afspraak reparatie	7,3	7,5
Kwaliteit afhandeling	7,1	7,2
Persoonlijke service	7,7	7,8
Gemiddelde beoordeling	7,4	7,6

Complexen en wijken

We vragen onze klanten ook naar hun mening over de toekomst van complexen en wijken. Dat doen we op verschillende manieren. Belangrijk hierbij is de mening van de klanten te krijgen over de sterke en zwakke punten van de woningen, complex en wijk. Daarbij vragen we ook gericht naar verbeterpunten.

Aedes benchmark

We vinden het ook belangrijk te weten hoe wij presteren ten opzichte van collega corporaties. Daarom doen we mee met de Aedes benchmark. Deze bestaat uit vijf onderdelen. Dat zijn:

1. huurdersoordeel,
2. bedrijfslasten,
3. duurzaamheid,
4. onderhoud & verbetering,
5. beschikbaarheid & betaalbaarheid.

Op huurdersoordeel scoren we nu een C, het jaar daarvoor was dat nog een B. Ondanks dat we op twee van de drie onderdelen een B scoren. Verbetering is nodig op het zwaarst gewogen onderdeel 'reparatieverzoeken', hierop scoren we 0,2 punt lager dan het sectorgemiddelde.

Op bedrijfslasten scoren we net als het jaar daarvoor een C. Hierop worden in 2019 verdiepende analyses op uitgevoerd.

Op duurzaamheid scoren we ook net als het jaar daarvoor een C. Op het onderdeel energie-index hebben wij een drie keer zo grote verbetering gemaakt dan de sector in totaal. Niettemin ligt de gemiddelde index met 1,77 bij Wonen Zuid nog steeds boven het sectorgemiddelde van 1,65 en scoren we een C. Op het onderdeel CO₂-uitstoot scoren we aanzienlijk beter. Ook boven het sectorgemiddelde, maar wel in de top 3 van de 8 grootste Limburgse woningcorporaties (ook wel de C8 genoemd).

Het onderdeel onderhoud & verbetering bestaat uit drie subonderdelen. Op instandhoudingskosten scoren we een B, evenals het jaar daarvoor. Voor technische woonkwaliteit kijkt men wederom naar de energie-index (score C). Op door de huurder ervaren woonkwaliteit scoren we een C. Voor het totale onderdeel onderhoud en verbetering resulteert dit in een B.

Op beschikbaarheid & betaalbaarheid scoren we een B. Dit is als volgt samengesteld; op het subonderdeel beschikbaarheid een C, op betaalbaarheid een B en op het huisvesten van doelgroep een A. Dezelfde scores als het jaar daarvoor.

3. WONEN EN ZORG

Wonen en zorg komen steeds vaker in relatie tot elkaar te staan. Dit komt omdat steeds vaker een (groter) beroep wordt gedaan op de zelfredzaamheid en het sociale netwerk van zorgvragers. Dat betekent dat er meer kwetsbare inwoners in 'gewone' corporatiewoningen en wijken blijven wonen. We moeten daarom steeds meer doelgroepen huisvesten die meer aandacht en zorg nodig hebben. Dit betekent iets voor onze wijkaanpak, samenwerkingsrelaties en vastgoedactiviteiten; niet afzonderlijk, maar juist integraal.

3.1 Visie op Wonen en Zorg

In 2017 heeft er een analyse plaatsgevonden van doelgroepen, het speelveld en de toekomstige opgaves als gevolg van extramuralisering en vergrijzing. Eind 2017 heeft dat geleid tot een visie op Wonen en Zorg. Hierin zijn drie ambities benoemd:

1. Invulling geven aan veranderende vraag naar woonruimte in relatie tot de groeiambitie vanuit het ondernemingsplan.
2. Onze woningen en wijken toekomstbestendig houden voor een breed palet van klanten.
3. Nastreven vitale mix van leeftijden en leefstijlen in zowel bestaande als nieuwbouw.

Bij elke ambitie is een aantal doelstellingen benoemd voor de periode 2018 tot en met 2025. In 2018 hebben we onder andere onze visie gedeeld met gemeenten en zorgpartijen, het programma van eisen opgesteld van toegankelijkheidseisen waaraan woningen moeten voldoen en als pilot onze opgave in Kerkrade bepaald. Er is voor genoemde periode een budget gereserveerd om ongeveer 1.300 woningen geschikt(er) te maken voor extramurale zorgvragers.

3.2 Integrale wijkaanpak

Wijkvisies vormen de basis voor onze investeringen en activiteiten. Hierin leggen wij het fundament voor structurele verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving. Dat doen we niet alleen. Daarvoor zoeken we bewust de samenwerking met huurders en andere belanghebbenden in de wijk op. Onze wijkvisies zijn niet statisch, het zijn levende documenten die jaarlijks op basis van actuele ontwikkelingen en/of veranderende inzichten aangepast kunnen worden.

Roermond

Donderberg

Samen met de gemeente Roermond, Provincie Limburg en collega corporatie Wonen Limburg hebben we in 2012 een wijkontwikkelingsplan Donderberg (WOP) opgesteld. Het plan bestaat uit 3 fasen. In fase 1 is vooral ingezet op fysieke veranderingen in de wijk en zichtbare sociale projecten. In fase 2 gaan we werken aan de doelen waar een lange adem voor nodig is en die wellicht minder goed en snel zichtbaar zullen zijn. Uiteraard blijven we werken aan de renovatie en herbouw van de woningen conform planning. Voor de resterende jaren van fase 2 zijn vier prioriteiten benoemd waar een aanpak voor wordt ontwikkeld. Deze zijn alle vier gericht op het structureel verbeteren van de leefbaarheid, namelijk:

1. Sociaal-economische achterstanden terugbrengen op niveau Roermond
2. Aanpak leefbaarheid / verloedering tegengaan
3. Differentiatie creëren in doelgroepen
4. Verduurzaming van sociaal-maatschappelijke projecten

Kwaliteitsatlas

Wonen Zuid heeft in 2018 het voortouw genomen een kwaliteitsatlas op te stellen voor de Donderberg. De kwaliteitsatlas is een instrument waarin nieuwbouw- en renovatieplannen in samenhang met het openbaar gebied ingekaderd worden.

Renovaties en nieuwbouw

In 2018 hebben we 80 woningen aan de Diepenbrockstraat en Chopinstraat gerenoveerd. Verder zijn we gestart met de renovatie van 37 woningen aan de Plutolaan, Lunastraat en Venusstraat. De eerste 19 woningen zijn opgeleverd waaronder 10 woon-werkwoningen. Daarnaast hebben we aan de Donderbergweg, Saturnusstraat en Mercuriusstraat 24 levensloopbestendige en 7 gezinswoningen gerealiseerd.

Roermondse Veld

Op het braakliggende terrein van de voormalige Campinafabriek aan de Prins Bernhardstraat komen 42 woningen: 10 basiswoningen en 6 stadswoningen met eigen tuin, 15 appartementen met lift, 7 tiny houses, een werk/ontmoetingsruimte voor kleine ondernemers met nog eens 4 appartementen. Alles rondom een gezamenlijke binnentuin. Het plan met de naam Area M is van begin af aan mee ontworpen door een actieve community van geïnteresseerden. We verwachten in de tweede helft van 2019 te kunnen starten met de bouw.

Vrijveld

In 2018 zijn we gestart met de voorbereidingen voor de realisatie van 31 levensloopbestendige en 45 gezinswoningen aan de Minister Bongaertsstraat/Dr. Philipslaan. Eind 2018 zijn de bewoners geïnformeerd over de sloop van hun woningen en de nieuwbouwplannen. We verwachten in de eerst helft van 2020 te kunnen starten met de bouw.

'Complex 307'

In 2018 is gestart met de voorbereidingen voor de renovatie van 307 woningen. Er is een actieve bewonersgroep geformeerd voor zowel het technische als het sociale domein. Daarnaast is een bouwteam met technische partners samengesteld. De renovatie bestaat hoofdzakelijk uit het energetisch (van label D-E naar A) en het technisch bij de tijd maken van de woningen en woonomgeving. De renovatie start medio 2019.

Maasniel

Aan de Linde-, Meidoorn- en Iepenlaan gaan we 65 nieuwe, duurzame woningen bouwen in verschillende prijsklassen en –typen (eengezinswoningen en levensloopbestendige woningen). Naar verwachting start de bouw van de nieuwe woningen in de tweede helft van 2019.

Kemp, Kitskensberg, Heide

In 2018 hebben we de voorbereidingen getroffen voor de realisatie van het project Groene Campagne: de bouw van 72 nul op de meter woningen aan de Pastoor Adamsstraat. Van de 72 woningen zijn er 18 levensloopbestendig. Daarnaast worden nog vier speciale woningen gerealiseerd waar gezinnen en zorgvragers in één woning kunnen wonen en mantelzorg kunnen verlenen én krijgen. We verwachten medio 2019 te kunnen starten met de bouw.

Leudal

In 2018 hebben we 16 nieuwbouwwoningen gerealiseerd aan het Schoolpad te Horn (Huybenhof) en 6 gezinswoningen en 15 appartementen aan de Bernhardstraat/Irenestraat in Haelen (Franciscus Quartier). Daarnaast zijn we met de gemeente in gesprek over de realisatie van 22 nieuwe appartementen met lift aan het Kerkpad te Horn, 10 grondgebonden woningen met tuin (hofje) op de voormalige discotheek locatie in Haelen. Verder zijn we voornemens om de 36 woningen aan de Maaslandstraat in Horn te slopen en 36 bungalows en patiowoningen terug te bouwen.

Brunssum

Nieuwbouw 50 woningen Treebeekplein

Samen met de gemeente en een architect is in 2018 gewerkt aan het nieuwbouwplan voor 50 woningen op de locatie van de huidige 96 portiek etagewoningen. In samenwerking met IBA (Internationale Bau Ausstellung) Parkstad vindt onderzoek plaats naar de mogelijkheden om sloopmaterialen uit de 96 woningen te hergebruiken in de herontwikkeling van de groenstrook op het Treebeekplein. Naast duurzaam slopen en hergebruik van materialen ter plekke, kijken we ook naar werkervaringsplekken vanuit Super Local ofwel return on social investment. Daarnaast is er door IBA een bedrag van € 200.000 gereserveerd voor het creëren van extra duurzaamheid in de nieuwbouw. Mijwater en collectief opwekken van energie behoren tot de opties.

Nuth

Nieuwbouw 10 NOM woningen Bavostraat en Barbarastraat

In maart 2018 heeft Wonen Zuid haar eerste energieneutrale woningen opgeleverd. Energieneutraal houdt in dat ze bij een gemiddeld gebruik in hun eigen energiebehoefte kunnen voldoen. De woningen hebben geen gasaansluiting. De huurder betaalt hiervoor aan Wonen Zuid een energieprestatie vergoeding. De woningen zijn daarnaast gelijkvloers, hebben 2 slaapkamers en zijn toegewezen aan 55-plussers.

Heerlen

De Hees – Douve Weien

In 2018 zijn de aanleunwoningen in het complex De Haagdoorn gerenoveerd. Bij alle appartementen werden badkamer, keuken, toilet, plafond, wanden, vloeren, binnendeuren en – kozijnen aangepakt. De bewoners zijn erg tevreden en de upgrade van het complex heeft zelfs geleid tot een wachtlijst.

Valkenburg

In maart 2018 vierden we de oplevering van 20 appartementen aan de Wethouder Paulssenlaan. Met dit project komen we tegemoet aan de vraag naar appartementen in Valkenburg.

Kerkrade

In de buurt Rolduckerveld hebben de gemeente Kerkrade, Stadsregio Parkstad Limburg, Provincie Limburg, HEEMwonen en Wonen Zuid onderzoek gedaan naar de gebiedsontwikkeling van deze buurt. Hiervoor hebben partijen een gebiedsvisie opgesteld en een gebiedsexploitatie uitgewerkt. Ook is gestart met het opstellen van een duurzaamheidsvisie voor het plangebied en

een uitvoeringsplan in het sociaal domein. Inzet is een integrale verbetering van de buurt, zowel op fysiek als op sociaal economisch vlak.

Sittard-Geleen

Wonen Zuid en Stichting Pergamijn hebben de samenwerking gezocht voor de kleinschalige huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking. Aan de Bronstraat in Born hebben we in 2018 een nieuw thuis voor 36 mensen met een licht verstandelijke beperking gerealiseerd.

3.3 Bijzondere doelgroepen

Wonen Zuid staat voor het aanbieden van voldoende kwalitatief goede woningen in een aangename en veilige woonomgeving. Dat hebben wij vertaald in onze missie: 'wij helpen mensen te wonen zoals ze wensen, met de middelen die ze hebben'. We richten ons daarbij in eerste instantie op onze primaire klantgroep: mensen die vaak aangewezen zijn op een corporatie om goed en betaalbaar te kunnen wonen.

Senioren

Senioren vormen de snelst groeiende doelgroep. Ze kunnen echter niet gezien worden als een homogene doelgroep. Hun leefstijlen, wensen en mogelijkheden verschillen sterk. De grote overeenkomst bij deze groep is dat ze vaak zo lang mogelijk in de eigen woning willen blijven wonen. Wij willen dit graag faciliteren. Omdat ze vaak meer behoefte hebben aan zorg werken wij daarin samen met hierin gespecialiseerde partijen zoals zorgorganisaties.

Eind 2018 hadden we 2.266 specifiek bestemd voor senioren en 295 voor zorgbehoevende senioren in bezit. Circa 5.000 van onze woningen zijn zogenaamde nul tredenwoningen. Daarmee zijn ze ook geschikt voor senioren.

Gehandicapten

We (ver)bouwen ook voor mensen met een handicap. In Brunssum, Kerkrade en Roermond verhuren we Fokuswoningen voor zwaar lichamelijk gehandicapten. Daarnaast verhuren we in Brunssum ook een aantal zogenaamde kangoeroewoningen. Dubbele woningen waarvan er een bestemd is voor de zorgvrager en de andere voor de mantelzorger. Ook hebben er in 2018 in het kader van de WMO 64 woningaanpassingen plaatsgevonden.

Dak- en thuislozen

Ook dak- en thuislozen kunnen bij ons onderdak vinden. Huisvesting van deze groep mensen gebeurt veelal via maatschappelijke instellingen zoals Moveoo. Een organisatie die zorgt voor de opvang en begeleiding van dak- en thuislozen. We zijn met Levanto groep in gesprek over nieuwe huisvesting van de opvang voor dak- en thuislozen in Nuth.

Woonwagengewoners

Ook woonwagengewoners zijn een doelgroep voor ons. We zien dat gemeenten onze hulp inroepen om deze mensen te huisvesten. In het kader van de prestatieafspraken is onder meer in de gemeente Nuth, Leudal en Maasgouw gesproken over de huisvesting van woonwagengewoners en de overname van standplaatsen en/of woonwagens.

Statushouders

Statushouders zijn een extra kwetsbare groep in onze samenleving. Vanuit onze maatschappelijke opdracht en missie zien wij voor ons een duidelijke taak in de huisvesting van deze doelgroep.

In 2018 hebben we 86 statushouders gehuisvest.

Gemeente	Realisatie Wonen Zuid
Brunssum	2
Heerlen	0
Kerkrade	22
Leudal	13
Maasgouw	3
Nederweert	4
Nuth	12
Roermond	17
Valkenburg a/d Geul	13
Sittard-Geleen	0

* De taakstelling voor de gemeenten Brunssum, Leudal, Maasgouw, Nederweert en Roermond heeft betrekking op alle corporaties in deze gemeenten.

In 2018 hebben we 19 AMV-ers die in dat jaar 18 werden aan een nieuwe woning geholpen. 9 in Leudal, 1 in Maasgouw en 9 in Roermond.

3.4 Samenwerking met zorgpartijen

Het gros van onze woningen verhuren we rechtstreeks aan onze huurders. Een deel verhuren we aan diverse maatschappelijke organisaties. Zij zorgen op hun beurt voor huisvesting van mensen die aangewezen zijn op een stuk begeleiding. Veelal in de vorm van zorg en welzijn. Een aantal van deze woningen is geschikt voor en wordt ook bewoond door meer dan één persoon. Het aantal mensen dat uiteindelijk geholpen wordt is in feite dus groter dan het aantal eenheden dat wij aan deze organisaties verhuren. Omdat wij verhuren aan de maatschappelijke organisatie, en niet aan de cliënt, hebben wij geen exacte cijfers over de aantallen bewoners.

Midden-Limburg

Locatie	Verhuur aan	Plaats	Doelgroep	Eenheden/woningen
Beethovenstraat	Stichting Fokus	Roermond	lichamelijk gehandicapten	12 Fokuswoningen
Mercuriusstraat	MET ggz	Roermond	begeleid wonen	4 woningen, 11 kamers
Groene Kruisstraat	Stichting Daelzicht	Herten	verstandelijk gehandicapten	16 woningen
Donderberg, Hoogvonderen, Tegelarijeveld en centrum	Koraalgroep	Roermond	verstandelijk gehandicapten	9 woningen
Magdalenastraat	PSW	Heythuysen	verstandelijk gehandicapten	7 appartementen en 1 gemeenschappelijke ruimte
Koppelstraat	De Seizoenen BV	Roggel	verstandelijk gehandicapten	25 woningen
Fluppehofje	De Seizoenen BV	Roggel	verstandelijk gehandicapten	1 woning
Raadhuisstraat	De Seizoenen BV	Roggel	verstandelijk gehandicapten	2 woningen
Schuttersdreef	De Seizoenen BV	Heythuysen	verstandelijk gehandicapten	1 woning
Rijksweg	Stichting Moveoo	Horn	dak- en thuislozen	1 woongebouw voor ca. 25 mensen
Magdalenahof	Proteion en Stichting Dominicanessen	Haalen	senioren met een verpleeg- of zorgbehoefte	1 woongebouw voor 56 mensen en 5 appartementen
Klaverhof	Proteion	Roermond	senioren met een verpleeg- of zorgbehoefte	1 ontmoetingsruimte
Javastraat	Gemeente Roermond	Roermond	bewoners De Kemp	1 woning
Godsweetersingel	Rubicon	Roermond	jonge AMV-ers	12 woningen en 1 gemeenschappelijke ruimte
Godsweetersingel	Stichting Gehandicapten Limburg	Roermond	mensen met een zorgbehoefte	10 appartementen
Koninginnelaan	PSW	Roermond	verstandelijk gehandicapten	12 woningen en 1 gemeenschappelijke ruimte
Voogdijstraat	MET ggz	Roermond	verstandelijk gehandicapten	1 woning
Pr. Bernhardstraat	Stichting Don Camillo	Roermond	Wijkbewoners 't Veld	1 woning/winkel
Pr. Bernhardstraat	Stichting Wijkraad	Roermond	Wijkbewoners 't Veld	1 woning/winkel
Spoorlaan Zuid	Stichting Moveoo	Roermond	Dak- en thuislozen	1 woongebouw voor ca. 70 mensen
Diverse panden	Stichting Moveoo	Roermond, Maasgouw en Leudal	Kwetsbare burgers	4 appartementen, 1 woning
Min.	PSW	Roermond	Verstandelijk	1 woning

Bongaertsstraat			gehandicapten	
Diverse panden	Rubicon	Roermond, Maasgouw en Leudal	Jonge AMV-ers	13 woningen
Kloosterlaan	Proteion	Wessem	Senioren met een verpleeg- of zorgbehoefte	1 ontmoetingsruimte

Zuid-Limburg

Locatie	Verhuur aan	Plaats	Doelgroep	Eenheden/woningen
Tacitusstraat	Radar	Heerlen	mensen met een lichte lichamelijke of verstandelijke beperking	22 woningen
De Haagdoorn	Sevagram	Heerlen	senioren, al dan niet met een zorgbehoefte	79 woningen
Hofstaete	Sevagram	Heerlen	senioren, al dan niet met een zorgbehoefte	67 woningen
Pius Vista	Sevagram	Heerlen	Senioren	41 woningen
G. Gezellestraat	Gemeente Heerlen	Heerlen	Reïntegratieproject buurthulp	1 bedrijfsruimte
J. v. Vondelstraat	De 2 ^e Kamer	Heerlen	dagopvang van licht dementerende ouderen	1 woning
De Tichel	Adelante	Heerlen	gehandicapte jongeren	1 woning
Jac. V. Maerlantstraat	Consuminderhuis	Heerlen	Buurtbewoners	1 bedrijfsruimte
Donatusstraat	Radar	Nuth	Verstandelijk gehandicapten	1 woning
De Wissel	Radar	Nuth	Verstandelijk gehandicapten	10 woningen
De Ping	Stichting Cocoon	Nuth	Mensen met een verstandelijke beperking (intramuraal wonen met begeleiding)	1 woning, 10 kamers, gedeelde algemene voorzieningen
Emmastaete	Stichting Fokus	Brunssum	Lichamelijk gehandicapten	8 Fokuswoningen
Lindelaan	Stichting Fokus	Kerkrade	lichamelijk gehandicapten	8 Fokuswoningen
Deken Deutzlaan	Meander Zorggroep	Kerkrade	senioren met een verpleeg- of zorgbehoefte	1 ruimte voor maaltijdverzorging
Elbereveldstraat	Radar	Kerkrade	begeleiding van cliënten met een beperking	1 ruimte
Weidehof		Schimmert	Buurtbewoners	1 ontmoetingsruimte
Bronstraat	Stichting Pergamijn	Born	Mensen met een licht verstandelijke beperking	36 woningen

Daarnaast zoeken we ook bewust de samenwerking op met zorgpartijen op het gebied van sociale problematiek. Enkele voorbeelden:

- vangnetoverleg in diverse gemeenten,
- project huisvesting kwetsbare burgers,
- Housing Parkstad,
- netwerk zorg en welzijn,
- participatie in buren ruzie teams,
- wmo-uitvoeringsconvenanten.

4. ENERGIE EN DUURZAAMHEID

Wonen Zuid investeert de komende jaren fors extra in maatregelen op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid. Daarvoor hebben we medio in 2017 ons zogenaamde 6-sporenbeleid ontwikkeld. De doelstellingen van dit beleid hebben we in 2018 verder uitgebreid. Energie en duurzaamheid staan daarbij voor ons niet op zich. We werken via energetische maatregelen ook aan de betaalbaarheid van het wonen en reductie van de CO₂-uitstoot.

4.1 6-sporenbeleid

In onze huidige ondernemingsvisie is energie en duurzaamheid benoemd als een van de belangrijke thema's voor de komende jaren. Dat hebben we vertaald in een 6-sporenbeleid. Dit hebben we in 2018 verder uitgewerkt tot een set concrete maatregelen. Via dit beleid werken we eraan onze activiteiten in het kader energie en duurzaamheid te versnellen. Voor de extra investeringen die hiervoor nodig zijn hebben we in de periode 2018 t/m 2025 € 52 miljoen extra aan financiële middelen gereserveerd. Dit komt bovenop de investeringen die we al doen in renovatie en nieuwbouw.

De 6-sporen waarop we ons inzetten zijn:

1. bewustwording en gedragsbeïnvloeding,
 2. minimaal naar label C (liefst B) in combinatie met segmentatie van kostendekkendheid,
 3. eliminatie van slechte energielabels,
 4. innovaties in nieuwbouw,
 5. zonnepanelen,
 6. duurzame sloop en gebruik van duurzame materialen.
- In het kader van spoor 1 hebben we in 2018 onder andere een energiecoach aangesteld, instructiefilmpjes gemaakt hoe effectief om te gaan met woning en installaties, herkenbare iconen en motivatieteksten per leefstijl ontwikkeld en in elk bewonersblad een artikel gewijd aan een van de 6 sporen.
 - In spoor 2 hebben we in 2018 201 woningen verbeterd naar minimaal label C, waarbij in de meeste gevallen een hoger label is gerealiseerd. Dat is grotendeels gebeurd bij renovatie, maar voor een deel ook in combinatie met planmatig onderhoud en dagelijks onderhoud.
 - In spoor 3 hebben we in 2018 118 woningen met een E, F of G label verbeterd naar minimaal label D.
 - In spoor 4 hebben we in 2018 65 woningen nieuw gebouwd, waarbij we op het gebied van duurzaamheid verder zijn gegaan dan de geldende eisen uit het Bouwbesluit én per saldo lagere woonlasten voor de huurders leiden.

- Spoor 5 gaat over zonnepanelen bij bestaande bouw en nieuwbouw. In de bestaande bouw hebben we in 2018 320 woningen voorzien van zonnepanelen en in de nieuwbouw 101 woningen.
- De materialen die vrij zijn gekomen bij de sloop van de 25 woningen in de Joost van Vondelstraat zijn in het kader van spoor 6 deels op andere locaties hergebruikt.

In 2018 hebben we € 3,2 miljoen besteed aan maatregelen voor ons 6-sporenbeleid.

Klimaatakkoord

Eind 2018 is het ontwerp Klimaatakkoord gepresenteerd. Hierin zijn ook voor de gebouwde omgeving een aantal vergaande doelen geformuleerd, waaronder: corporaties fungeren als startmotor voor het aardgasvrij maken van buurten, tot 2030 moeten 1,5 miljoen woningen ingrijpend verduurzaamd worden en er worden nieuwe financieringsvormen ontwikkeld.

Met het 6-sporenbeleid werken we in de goede richting van deze doelen, maar om deze te realiseren moet nog veel gebeuren. Wonen Zuid heeft zich met circa 180 andere corporaties aangesloten bij de Urgenda beweging, die zich onder andere hard maakt voor afschaffing van de verhuurdersheffing om de enorme verduurzamingsopgave waar te kunnen maken.

Energielabels

Wonen Zuid is verplicht haar woningen te voorzien van een energielabel en een energie index rapportage. Deze zijn 10 jaar geldig. In 2018 hebben we ruim 4.100 woningen laten meten en voorzien van een label.

Verdeling energielabels van woningen van Wonen Zuid eind 2018

Label/energie-indexklasse	Percentage
A++	0,7
A+	0,9
A	9,6
B	19,3
C	27,5
D	21,7
E	10,7
F	4,8
G	3,6
Onbekend*	1,2
Totaal	100,0

* Deze categorie heeft met name betrekking op woningen die op de nominatie staan voor sloop en in 2018 opgeleverde nieuwbouw huurwoningen die nog niet gelabeld zijn.

In 2018 hebben we als gevolg van de uitvoering van het 6-sporenbeleid en nieuwe opnames conform het Nader Voorschrift flinke stappen voorwaarts gezet. Ten opzichte van eind 2017 resulteren er ruim 6% meer B labels of beter en bijna 8% minder D labels of slechter. Dat komt ook tot uiting in de gemiddelde energie-index van 1,68. Eind 2017 zaten we nog op 1,72. In de laatste Aedes benchmark komt onze gemiddelde energie-index uit op 1,77. Het landelijk gemiddelde in de corporatiesector is 1,65. In deze benchmark wordt echter uitgegaan van het huidige label en niet het afgemelde label. Naar onze mening zegt dit afgemelde label veel meer. Relatief gezien heeft Wonen Zuid een grotere verbetering gerealiseerd dan de sector.

4.2 Energiezuinige woningen

Eén van de 6-sporen gaat over innovaties. Waar mogelijk willen we bij nieuwbouw zeer energiezuinig tot energieneutraal gaan bouwen.

Het eerste project betreft de realisatie van 10 zeer energiezuinige woningen in Nuth, die in maart 2018 zijn opgeleverd. Het tweede project betreft de realisatie van 7 zeer energiezuinige woningen in Roermond, die in oktober 2018 zijn opgeleverd.

De woningen zijn zeer goed geïsoleerd. Zelfs beter dan de eisen die de huidige regelgeving vereist. Daarnaast zijn zonnepanelen op de woningen geplaatst. Deze wekken evenveel energie op als dat er volgens de norm verbruikt wordt. In de eerste plaats voor de installaties in de woning zelf: de verwarming, ventilatie, warmwaterinstallatie. Daarnaast wekken de panelen ook energie op voor huishoudelijk gebruik. Bijvoorbeeld de koelkast, wasmachine, tv en het opladen van de mobiele telefoon. De woningen hebben geen gasaansluiting.

Voor de isolatie van de woningen en de stroom die de zonnepanelen opwekt betalen de huurders een energieprestatievergoeding (EPV) aan Wonen Zuid.

4.3 Duurzame sloop

We zetten ook in op duurzame sloop. Deze duurzaamheid komt tot uiting in het op een dusdanige manier slopen dat zo veel mogelijk materiaal hergebruikt kan worden. Al dan niet in de oorspronkelijke staat. Daarnaast proberen we bij duurzame sloop ook mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt een kans te geven. In 2018 hebben we geen duurzame sloop conform de geldende richtlijnen gerealiseerd. Wel is een deel van de materialen die vrijgekomen zijn uit de sloop aan de Joost van Vondelstraat (Molenberg, Heerlen) hergebruikt. Daar waar mogelijk gaan we ook bij toekomstige sloopprojecten uit van duurzame sloop.

4.4 CO₂-neutraal in 2050

In het kader van de landelijke doelstelling om in 2050 een CO₂-neutrale woningvoorraad te hebben, hebben we in 2018 de Routekaart van Aedes ingevuld en ingediend. Op basis van een beperkt aantal ter beschikking staande scenario's is berekend dat de totale investering voor Wonen Zuid € 485 miljoen bedraagt om in 2050 te komen tot (nagenoeg) CO₂-neutraal. De Routekaart had als doel om de lobby van Aedes richting de landelijke overheid op te starten. Er kan pas een realistischere doorrekening worden gemaakt als in 2021 onder regie van gemeenten per wijk een energie transitieplan opgesteld is. In het concept Klimaatakkoord is aangegeven welke afspraken er gemaakt zijn over onder andere opgaves, samenwerking en gedeeltelijke financiering. Het is de bedoeling dat het akkoord in 2019 definitief wordt en er politieke instemming plaats vindt.

4.5 Conditie en veiligheid

Via conditiemetingen van al onze woningen krijgen we inzicht in de technische kwaliteit ervan. Deze informatie gebruiken we om onze meerjarenbegroting nauwkeuriger samen te kunnen stellen. Hierbij gaan we ervan uit dat we alle woningen op een minimaal kwaliteitsniveau (score 3) kunnen brengen. Bij de inspecties van de woningen kijken we ook naar veiligheidsaspecten zoals branddoorslag, vallen, elektrocutie, legionella en constructieve veiligheid.

In onderstaande tabel staat hoeveel eenheden er eind 2018 waren geïnspecteerd. Medio 2018 hadden we ons volledige bezit een eerste keer geïnspecteerd en zijn we begonnen aan de tweede cyclus. Score 1 betekent nieuwbouwkwaliteit, score 6 betekent sloopprijp.

Score	Aantal	Percentage
1	1.101	8,1
2	4.069	29,8
3	7.841	57,4
4	393	2,9
5	0	0,0
6	0	0,0
Onbekend*	261	1,8
Totaal	13.665	100,0

Redenen waarom de conditiescore voor 261 eenheden onbekend zijn onder andere: nieuwbouw, onlangs aangekocht, renovatie in uitvoering of op zeer korte termijn gepland en op de nominatie voor sloop.

Constructieve veiligheid van uitkragende balkons en galerijen

Na de onderzoeksfase in 2017 is in 2018 de uitvoering van de versterking van uitkragende balkons gestart. Voor 2017 was het onderzoek van de galerijen reeds afgerond en zijn maatregelen uitgevoerd.

Er zijn totaal 1241 woningen (in 24 clusters) onderzocht. Bij deze woningen zijn 895 balkons met de betreffende constructie aangetroffen. Van deze 895 balkons zijn er 602 veilig bevonden en moet er aan 293 stuks (bij 13 clusters) een versterking worden aangebracht.

In 2018 zijn 100 balkons voorzien van versterking door koolstofwapeningsstaven. De overige 193 balkons staan in het eerste halfjaar van 2019 gepland om uit te voeren.

5. BETAALBAARHEID

De betaalbaarheid van het wonen staat steeds meer onder druk. Niet alleen de huurprijs, maar ook de bijkomende kosten zijn van belang. Door ingrepen op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing werken we aan beperking van de totale woonlasten. Maar we doen meer aan betaalbaarheid. Ook het voorkomen van huurachterstanden, betaalrisico's en door de gerichte inzet van (communicatie)middelen werken we aan de betaalbaarheid van het wonen.

5.1 Doelgroepen

Onze doelgroep is de groep die voor goed en betaalbaar wonen afhankelijk is van de corporaties. Dat zijn de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden) en de secundaire doelgroep (niet huurtoeslag gerechtigden met een inkomen tot ongeveer € 37.000,-). Eind 2018 heeft 98% van onze woningen een huurprijs tot de liberalisatiegrens. Daarmee zijn deze beschikbaar voor onze primaire en secundaire doelgroep.

Aantal woningen per huurprijsklasse per december 2018

Huurprijs	Aantal
t/m € 417,34 (goedkoop/kwaliteitskortingsgrens)	1.611
Van € 417,35 t/m € 597,30 (betaalbaar)	8.917
Van € 597,31 t/m € 640,14 (betaalbaar)	1.565
Van € 640,15 t/m € 710,68 (middelduur)	1.245
Vanaf € 710,69 (duur)	327
Totaal	13.665

Huurtoeslag

Een deel van onze huurders is afhankelijk van huurtoeslag om de woning te kunnen betalen. Zittende huurders kunnen huurtoeslag krijgen tot de liberalisatiegrens (€ 710,68). Voor woningen met een huurprijs boven dit bedrag wordt nooit huurtoeslag verstrekt. Verworven rechten van zittende huurders op huurtoeslag tot de liberalisatiegrens blijven wel gelden. Voor woningen die we specifiek bereikbaar willen houden voor jongeren tot 23 jaar hanteren we de kwaliteitskortingsgrens (€ 417,34).

5.2 Huurbeleid

Per 1 juli 2018 hebben we de huren van onze woningen en andere eenheden aangepast. Vanaf 2017 geldt hiervoor de zogenaamde huursombenadering. Hierbij mag de huursomstijging over het gehele kalenderjaar niet meer zijn dan inflatie plus 1% ten opzichte van de huursom van het voorgaand jaar. Het gaat daarbij om de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli plus de harmonisatie bij mutatie. We hebben er – net als in 2016 en 2017 - voor gekozen geen inkomensafhankelijke

huurverhoging door te voeren. In 2018 hebben we de jaarlijkse huurverhoging beperkt tot gemiddeld 1,4%. Dat is gelijk aan de inflatie over 2017. De huren van niet-woningen (garages, bergingen etc.) zijn verhoogd met maximaal 2,4%.

Zowel voor Wonen Zuid als voor de huurdersverenigingen is betaalbaarheid van het wonen een belangrijk thema. Daarom hebben we nauw samengewerkt aan de totstandkoming van ons huurbeleid.

Naast de jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli, passen we de huurprijs ook bij mutatie aan; de zogenaamde huurharmonisatie. De nieuwe huurprijs stellen we dan vast op basis van de streefhuur. Het aantal woningwaarderingpunten is bepalend voor de streefhuur.

5.3 Huurachterstand en huisuitzettingen

We werken gericht aan vermindering van huurachterstand en het begeleiden van huurders met huurachterstand. Omdat hulp het gemakkelijkst is als problemen vroeg ontdekt worden, zijn wij hier extra alert op. We voeren een strikt incassobeleid om te voorkomen dat huurachterstand oploopt. Daarvoor hebben we een aantal gespecialiseerde incassomedewerkers. Ook nemen we deel aan convenanten voorkomen huisuitzetting en werken we actief mee aan het opstarten van deze convenanten. We informeren klanten actief over het betalen van de huur, werken intensief samen met hulpverlenende instanties. Daarnaast stimuleren we zo veel mogelijk het betalen via automatische incasso.

Ontwikkeling huurachterstanden en huisuitzettingen periode 2008 – 2018

	Huurachterstand	Huisuitzettingen
2008	1,42%	44
2009	1,30%	48
2010	1,13%	61
2011	0,93%	77
2012	0,90%	59
2013	0,85%	56
2014	0,70%	46
2015	0,56%	31
2016	0,41%	31
2017	0,42%	25
2018	0,35%	33

We blijven werken aan het verder terugdringen van huurachterstanden. Maatwerk is hierbij belangrijk. Hierdoor is de huurachterstand in 2018 laag gebleven. Het aantal huisuitzettingen is voor het eerst sinds jaren gestegen. In 2018 hebben we 33 huurovereenkomsten via de rechter beëindigd en zijn we over moeten gaan tot huisuitzetting.

De redenen hiervoor waren:

- 29 huurachterstand,
- 2 drugs,
- 1 illegale bewoning,
- 1 overlast.

5.4 Betaalbaarheid

Samen met onze huurdersorganisaties werken we aan de betaalbaarheid van het wonen. In werkgroepverband zijn we vanaf 2015 aan de slag gegaan om de stijgende druk op de betaalbaarheid voor huurders zo veel mogelijk te beperken. Hierbij is in eerste instantie een viertal maatregelen uitgewerkt.

1. Informatieverstrekking aan woningzoekenden over de totale woonlasten van de woning.
2. Huurgewenning, waarbij een huurder in vijf jaar toegroeit naar de huurprijs van de nieuwe woning. Doelgroepen zijn 65-plussers, chronisch zieken en gehandicapten.
3. Voorrang bij verhuizing naar een goedkopere woning bij plotselinge inkomensdaling.
4. Beïnvloeding van lokale heffingen.

Resultaten tot nu toe

Op het gebied van informatieverstrekking hebben we sinds 2016 een zogenaamde woonlastenmonitor op onze website. Hiermee kunnen woningzoekenden berekenen wat de totale woonlasten van hun huurwoning gaan worden. Zo kunnen woningzoekenden gericht de afweging maken of de totale woonlasten van hun toekomstige woning passen bij hun financiële middelen. Daarnaast begeleiden we sinds 2017 huurders die te maken hebben met een plotselinge inkomensdaling actief naar een nieuwe goedkopere woning.

Nadat we goedkeuring hadden gekregen van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), de Belastingdienst en het ministerie hebben we ook een korte tijd huurgewenning toegepast. Al snel daarna werd huurgewenning alsnog verboden. Met de autoriteit hebben we een overgangsregeling afgesproken zodat we bestaande afspraken over huurgewenning niet met terugwerkende kracht terug hoefden te draaien.

Ook hebben we in 2018 de streefhuren herijkt, waarbij we de streefhuren van ongeveer 1.500 woningen hebben verlaagd en van ongeveer 900 woningen hebben verhoogd. Van de 1.500 verlagingen van de streefhuren zijn er bijna 700 woningen verlaagd tot maximaal de kwaliteitskortingsgrens. Deze worden vanaf nu met voorrang toegewezen aan sociale minima en inkomens net daarboven én de komende jaren verduurzaamd tot minimaal label C. Dit om het relatief hoge betaalbaarheidsrisico voor genoemde doelgroepen te beperken.

In een complex in Valkenburg met 138 woningen zijn we in 2018 gestart met een pilot met tweehurenbeleid. Dit omdat de doelgroep die (net) niet in aanmerking komt voor huurtoeslag daar in de knel dreigde te komen.

Eind 2017 hebben we de focus van de werkgroep betaalbaarheid verbreed met het thema duurzaamheid. De Huurdersraad wordt vanaf dat moment intensief betrokken bij de voortgang van de uitvoering van ons 6-sporenbeleid.

6. PARTICIPATIE

We kunnen alleen inspelen op de wensen van huurders en stakeholders als we weten wat ze graag willen en waarom dat belangrijk voor ze is. Daarom moeten we nauw met elkaar verbonden zijn. Niet omdat het moet, maar omdat het voorwaardelijk is voor het realiseren van onze doelen en cruciaal is voor onze legitimatie.

6.1 Prestatieafspraken met gemeenten

Ieder jaar maken we samen met de huurdersorganisaties en collega corporaties prestatieafspraken met de gemeenten waarin we werkzaam zijn. Een uitzondering hierop zijn de gemeenten Nederweert en Sittard-Geleen. Gezien ons beperkte bezit in deze gemeenten maken we één op één afspraken met hen. De afspraken gaan over volkshuisvestelijke opgaven in de gemeenten en de (redelijke) bijdrage die corporaties hieraan leveren. Huurdersorganisaties zijn volwaardig partij bij het maken van prestatieafspraken.

In de Woningwet is vastgelegd waar prestatieafspraken over moeten worden gemaakt. De rijksoverheid stelt daarbij elke 5 jaar een aantal prioriteiten vast. Prestatieafspraken moeten ten minste gaan over:

- vastgoedontwikkelingen (nieuwbouw, sloop, verkoop, renovatie, onderhoud),
- duurzaamheid,
- betaalbaarheid en beschikbaarheid,
- huisvesting van specifieke doelgroepen,
- wonen met zorg,
- lokale thema's zoals krimp, vergrijzing, leefbaarheid en wijkontwikkeling.

Deze onderwerpen komen terug in alle prestatieafspraken die Wonen Zuid met de gemeenten in haar werkgebied afgesloten heeft.

De prestatieafspraken over 2018 zijn in 2017 gemaakt. Eind 2018 hebben we de prestatieafspraken voor 2019 getekend.

Prestatieafspraken 2019

Plaats	Betrokken*	Ondertekend op
Roermond	Gemeente, Wonen Zuid, Wonen Limburg, WoonGoed 2-Duizend, Domus en huurdersvereniging Op het Zuiden	10-12-2018
Leudal	Gemeente, Wonen Zuid, Wonen Limburg, WoonGoed 2-Duizend, Domus en huurdersvereniging Op het Zuiden	6-12-2018
Maasgouw	Gemeente, Wonen Zuid, Wonen Limburg, WoonGoed 2-Duizend, Domus en huurdersvereniging Op het Zuiden	4-12-2018
Nederweert	Gemeente, Wonen Zuid en huurdersvereniging Op het Zuiden	28-11-2018 opnieuw bevestigd
Heerlen	Gemeente, Wonen Zuid, De Voorzorg, Weller, Wonen Limburg, Woonpunt, Woonzorg Nederland en huurdersverenigingen Op het Zuiden en HTM	30-11-2018
Kerkrade	Gemeente, Wonen Zuid, Heem Wonen, Wonen Limburg, huurdersverenigingen St. Pietersrade en Op het Zuiden	10-12-2018
Brunssum	Gemeente, Wonen Zuid, Wonen Limburg en huurdersverenigingen HTM en Op het Zuiden	14-12-2018
Nuth	Gemeente, Wonen Zuid, Wonen Limburg en huurdersvereniging Op het Zuiden	12-12-2018
Valkenburg	Gemeente, Wonen Zuid, Woonpunt, Woningstichting Berg & Terblijt en huurdersvereniging Op het Zuiden	28-11-2018
Sittard-Geleen	Gemeente, Wonen Zuid, Huurdersvereniging Op het Zuiden	09-07-2018

* In het overzicht zijn alleen de huurdersverenigingen van Wonen Zuid opgenomen.

Voor de prestatieafspraken 2018 kunt u de belangrijkste realisatiecijfers teruglezen in dit jaarverslag. Denk daarbij aan woningen naar huurprijscategorie, huisvesting statushouders, huursomstijging, woningtoewijzingen, realisatie vastgoedprojecten, onderhoud etc. Daarnaast zijn alle prestatieafspraken ook terug te vinden op onze website.

In 2018 hebben zowel de woningcorporaties in Midden-Limburg, Parkstad-Limburg en Valkenburg hun plannen rond strategisch voorraadbeleid gezamenlijk in beeld gebracht. De resultaten hiervan zijn gedeeld met gemeenten en huurdersorganisaties.

Vanuit de regionale prestatieafspraken Midden-Limburg is gestart met de regionalisering van de Roermondse convenant kwetsbare burgers. Dit is onderdeel van het project decentralisatie maatschappelijke opvang en beschermd wonen dat door de regiogemeenten wordt uitgevoerd. We verwachten in 2019 tot realisatie te komen.

In januari 2018 stelden gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties in Parkstad Limburg regionale samenwerkingsafspraken vast (2018-2019) op de thema's betaalbaarheid en

beschikbaarheid, duurzaamheid en wonen met zorg. Samen werken we aan verdere verbreding en concretisering van de afspraken. Naar verwachting worden in 2019 de regionale prestatieafspraken herijkt en opnieuw vastgesteld.

6.2 Huurdersparticipatie

We vinden het belangrijk dicht bij onze huurders te staan. Dat doen we door regelmatig met elkaar in gesprek te gaan en te zorgen voor lokale inbedding. Zo kunnen we maatwerk bieden. Het is onmogelijk om met alle individuele huurders de dialoog aan te gaan. Daarom vinden we het belangrijk om naast onze dagelijkse contact met huurders ook periodiek overleg te hebben met vertegenwoordigers van onze huurders op complex-, wijk-, plaats- en corporatieniveau.

Overleg huurdersverenigingen

Wonen Zuid heeft 3 huurdersverenigingen. Dat zijn HTM, Op het Zuiden en St. Pietersrade. We vinden het belangrijk het overleg met de huurders goed aan laten sluiten bij de huidige tijd. Daarvoor hebben we samen een model ontwikkeld dat uitgaat van een gezamenlijke aanpak op vier verschillende niveaus:

1. individueel,
2. wijk en buurtgericht,
3. beleidsmatig,
4. bestuurlijk.

Bestuurlijk overleg

In 2018 heeft 2 maal bestuurlijk overleg plaatsgevonden. Bij dit overleg waren de bestuurders van HTM, St. Pietersrade en Op het Zuiden en de bestuurder, directieleden, manager Strategie & Beleid en beleidsmedewerkers van Wonen Zuid aanwezig. In deze overleggen waren de organisatieontwikkeling, ontwikkeling Huurdersraad, ledenwerfactie, ledenraadpleging en de Aedes Benchmark de belangrijkste onderwerpen.

Beleidsmatig overleg

Op beleidsmatig niveau hebben we in 2018 3 maal overleg gehad. Bij dit overleg waren de besturen van HTM, St. Pietersrade en Op het Zuiden en de directeur Wonen, manager Strategie & Beleid en beleidsmedewerkers van Wonen Zuid aanwezig. In deze overleggen is o.a. gesproken over kwartaalrapportages, huurbeleid 2018, biedingen en prestatieafspraken 2019, energie en duurzaamheid en passend toewijzen.

Werkgroep Duurzaamheid & Betaalbaarheid

Wonen Zuid en de huurdersverenigingen werken gericht aan het betaalbaar houden van het wonen. Dat hebben ze gedaan in werkgroepverband. De werkgroep bestond uit bestuurlijke vertegenwoordigers van de drie huurdersverenigingen, beleidsmedewerkers en de manager Strategie & Beleid van Wonen Zuid. Binnen de werkgroep zijn diverse onderwerpen aan de orde geweest die betrekking hebben op betaalbaarheid en verduurzaming van de voorraad en het effect hiervan op de betaalbaarheid van het wonen (totale woonlasten inclusief energielasten).

Bewonersgroepen

In onze wijken en complexen zijn vele bewonersgroepen actief. Vrijwilligers die meedenken over plezierig wonen en initiatieven nemen waardoor buurtgenoten elkaar beter leren kennen. Het woord voeren namens medebewoners. Problemen signaleren en bespreekbaar maken. We zijn trots op de vele bewonersgroepen in ons werkgebied. Zij zijn onze gesprekspartners die zich samen met Wonen Zuid en de huurdersverenigingen inzetten voor goed wonen. De frequentie van het overleg met de bewonersgroepen varieert van maandelijks tot 1 of 2 maal per jaar. Gespreksonderwerpen zijn onder andere: leefbaarheid, onderhoud, renovatie en sloop, nieuwbouw, servicekosten, schoonmaak, aanpak overlast, activiteiten ontmoetingsruimtes en samenwerking met VvE. In 2018 waren 43 bewonersgroepen actief.

Faciliteren van georganiseerde huurders

De basis voor de facilitering van de huurdersorganisaties is de Wet op het overleg huurders verhuurder. Daarnaast heeft Wonen Zuid sinds 2009 een subsidieregeling voor woonconsumentenorganisaties. Daarin zijn de uitgangspunten en regels vastgelegd voor subsidieverlening aan woonconsumentenorganisaties zoals bewonersgroepen en huurdersverenigingen. In 2018 heeft Wonen Zuid de 3 in haar werkgebied werkzame huurdersorganisaties voor een waarde van circa € 160.000,- gefaciliteerd. Daarnaast stellen we om niet kantoorruimte ter beschikking aan onze huurdersorganisaties.

6.3 Klachtencommissie

Wonen Zuid werkt met een eigen klachtencommissie. De commissie bestaat uit 5 leden. Twee namens de huurdersorganisaties, twee namens Wonen Zuid en één onafhankelijk voorzitter. Bij een zitting zijn naast de voorzitter één lid namens de huurders en één lid namens de verhuurder aanwezig. De klachtencommissie heeft ook een eigen website: klachtenciewonenzuid.nl. De klachtencommissie Wonen Zuid heeft in 2018 in totaal 1 klacht in een zitting behandeld. Bij deze klacht werd Wonen Zuid in het gelijk gesteld en de klacht ongegrond verklaard.

Daarnaast is 1 klacht uit 2017 in 2018 behandeld in 2 zittingen. Ook deze klacht is ongegrond verklaard.

Voor meer informatie over de klachtencommissie verwijzen wij naar het jaarverslag van de klachtencommissie Wonen Zuid. Dit jaarverslag wordt gepubliceerd op klachtenciewonenzuid.nl.

7. BEDRIJFSVOERING

7.1 Onze organisatie

Om de ambities en doelen uit onze nieuwe ondernemingsvisie ‘Kansen voor groei’ te verwezenlijken is het van belang dat wij als organisatie sterker worden in realisatiekracht en ondernemerschap. Tegelijkertijd moeten we blijven zorgen voor voldoende goede en betaalbare woningen en blijft het van belang om financieel verantwoordelijk en betrouwbaar te zijn. Die balans is belangrijk voor onze bedrijfsvoering.

Ook meer wendbaarheid van de organisatie is van belang. Zeker gezien de snelle veranderingen in onze samenleving. Om hieraan invulling te geven zijn we in 2017 gestart met de voorbereidingen voor een nieuwe organisatiestructuur. Ons ondernemingsplan “Kansen voor groei” is in 2018 vertaald in een plan voor organisatieontwikkeling: “Organiseren voor groei 2018-2021”. Accountmanagement, op weg naar zelfsturing en geclusterde teams zijn daarbij de sleutelwoorden.

De organisatieontwikkeling is in kaart gebracht met behulp van het ESH-model. Naar aanleiding van de gewenste organisatiestructuur hebben onze medewerkers een nieuw functieaanbod gekregen. Verdere kwalitatieve uitwerking gebeurt in projectgroepen, door middel van onderzoek en een plan van aanpak, en is een iteratief proces.

Instroom, doorstroom en uitstroom

Wonen Zuid heeft ultimo 2018 144 fte in dienst. In de tabel staat een meerjarige vertaling van het aantal medewerkers in fte.

Periode	Aantal fte
2013	155
2014	153
2015	150
2016	154
2017	150
2018	144

In de tabel is zowel de vaste als tijdelijke formatie opgenomen. Het aantal fte ultimo 2018 bestaat uit vaste formatie 142 fte en tijdelijke formatie 2 fte.

In 2018 hebben 7 medewerkers hun dienstverband bij Wonen Zuid beëindigd. Hiervan zijn er 2 met pensioen gegaan, van 2 medewerkers is hun tijdelijke contract afgelopen en niet verlengd, van 2 medewerkers is het vaste dienstverband beëindigd en 1 medewerker is overleden.

Loopbaan, duurzame inzetbaarheid en vitaliteit

Wij vinden het belangrijk dat medewerkers zich kunnen ontwikkelen. Zowel om mee te kunnen groeien met de organisatie en onze manier van werken als om van werk naar werk te kunnen groeien. Daarom besteden we veel aandacht aan de persoonlijke ontwikkeling van onze medewerkers. Dat doen we zowel door groepsgewijze training (deels in company) alsook individuele opleidingstrajecten. Daarnaast is er ruimte voor intern traineeship als voorbereiding op interne doorstroming van medewerkers. Waar nodig zetten we ook ontwikkelingsgerichte coaching in.

Door het samenwerkingsverband van 8 grote Limburgse woningcorporaties is het Transferpunt opgericht. Dit heeft tot doel het creëren van bewustzijn over duurzame inzetbaarheid. Daarvoor wordt gezamenlijk een aantal concrete activiteiten georganiseerd en kunnen medewerkers er terecht voor advies.

Als maatschappelijk ondernemer vinden wij het belangrijk in onze organisatie ruimte te bieden voor het begeleiden van stagiaires en het bieden van werkervaring. In 2018 hebben 5 studenten bij ons hun stage doorlopen. Wonen Zuid is een door de Stichting Samenwerking Beroepsonderwijs Bedrijfsleven (SBB) erkend leerbedrijf.

Beoordelen en belonen

Wonen Zuid werkt met een beoordelingssysteem dat uitgaat van beoordeling op basis van het maken van resultaatafspraken in combinatie met competentie management. De resultaat-afspraken worden afgeleid van de ondernemingsdoelstellingen en afdelingsdoelstellingen. Dit in combinatie met onze kernwaarden samenwerken, klantgericht en ondernemend. Aan het begin van het jaar worden met iedere medewerker planningsafspraken gemaakt. In de loop van het jaar vinden voortgangsgesprekken plaats en aan het einde van het jaar wordt bekeken in hoeverre deze afspraken daadwerkelijk gerealiseerd zijn.

Ziekteverzuim

Ons ziekteverzuim richt zich op het zo veel mogelijk voorkomen en verminderen van ziekteverzuim. Een goed samenspel tussen werknemer en organisatie is hierbij een voorwaarde. Het ziekteverzuim over 2018 was 3,69%. Hiermee is het ziekteverzuim lager dan in 2017 (4,98%). Het kort verzuim betrof 1,59% van het totale ziekteverzuim. Het lang verzuim 2,1%. Preventief werken we via het project vitaliteit aan gezond en energiek werken. Hiermee werken

we aan de bewustwording van medewerker over de invloed die ze zelf uit kunnen oefenen op hun gezondheid en vitaliteit. Curatief zetten we onder meer coaching en andere vormen van begeleiding in. Het lijkt erop dat dit preventieve beleid nu vruchten af begint te werpen in een lager ziekteverzuim.

Veiligheid

Veiligheid is een belangrijk aandachtspunt in onze organisatie. Dat geldt zowel voor de veiligheid van onze klanten, onze medewerkers als de bedrijven die in opdracht van ons werken. Veiligheid hebben we gewaarborgd via een protocol Agressie & Geweld, ons calamiteitenplan en een BHV-plan.

Agressie en geweld

In 2016 hebben we een nieuw protocol Agressie & Geweld opgesteld. Daarbij zijn alle medewerkers met direct klantcontact en hun leidinggevendenden getraind in de omgang met agressie en geweld. Ook hebben we een interventieteam samengesteld en getraind. In 2018 zijn al deze medewerkers opnieuw getraind, zodat hun vaardigheden om met agressie en geweld om te gaan op het gewenste niveau blijven. Daarnaast blijft het thema bespreekbaar.

Calamiteiten

Om goed voorbereid te zijn op eventuele calamiteiten werken we met een calamiteitenplan. In 2017 hebben we een nieuw plan geïmplementeerd. Begin 2018 zijn alle betrokken medewerkers getraind in het signaleren van calamiteiten en hoe daarbij te handelen.

BHV

In ons bedrijf zijn een aantal bedrijfshulpverleners aanwezig. Collega's die kunnen helpen als een medewerker of bezoeker onwel wordt. Om ervoor te zorgen dat hun kennis actueel blijft volgen ze ieder jaar een training.

Beleidsontwikkelingen

Ook op het gebied van HRM werken we aan beleidsontwikkeling. In dat kader hebben we in 2018 onder andere aan de volgende zaken gewerkt.

- Vaststellen Arbobeleidsplan. Deze kadernotitie vormt de kapstok voor verdere uitwerking op onderdelen.
- Ontwikkeling modernisering Mobiliteitsbeleid. De keuzes en uitwerking vinden in 2019 plaats.
- Generatiepact. Conform de CAO Woondiensten 2017-2018 is er vanaf 1 januari 2019 een mogelijkheid voor medewerkers van 63 jaar en ouder om met behoud van pensioenrechten

en gedeeltelijk salaris minder te gaan werken: een zogenaamd Generatiepact. Daarnaast heeft Wonen Zuid voor medewerkers die maximaal 10 jaar voor hun AOW-leeftijd zitten, een eigen, uitgebreidere variant ontwikkeld van het Generatiepact. Het doel hiervan is drieledig: (a) het uitvoeren en bevorderen van duurzaam doorwerken van oudere werknemers (b) bevordering van instroom, doorstroom en ontwikkeling van jongere medewerkers en (c) reductie van personeelskosten.

Dienstverlening voor derden

Naast werkzaamheden voor onze eigen organisatie heeft Wonen Zuid in 2018 ook werkzaamheden voor andere partijen uitgevoerd. Het betreft het innen van de huur en organiseren van het onderhoud voor de gemeente Heerlen van 7 eengezinswoningen in Tuindorp.

7.2 Governance

Wonen Zuid is een maatschappelijke ondernemer die met een maatschappelijke opdracht een volkshuisvestelijke taak uitvoert. We staan midden in de samenleving, zijn open en transparant. In dat kader zien wij good governance als een absolute voorwaarde voor verantwoord ondernemerschap en het kunnen realiseren van onze doelstellingen. Openheid, transparantie en vertrouwen over een weer zijn voor ons de basis om succesvol samen te kunnen werken met onze stakeholders. Voor woningcorporaties bestaat een uitgebreid wettelijk kader. In de nieuwe Woningwet is vastgelegd waaraan corporaties moeten voldoen. Daarmee kan op het gebied van governance echter niet worden volstaan.

Governancecode

Aanvullend op de wetgeving geeft de Governancecode woningcorporaties 2015 richting aan de wijze waarop bestuur en Raad van Commissarissen functioneren en de manier waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten.

5 Principes

De Governancecode woningcorporaties is ingedeeld in 5 principes die leidend moeten zijn voor iedereen die betrokken is bij het bestuur van en toezicht op een woningcorporatie:

1. leden van bestuur en Raad van Commissarissen hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht;

2. bestuur en Raad van Commissarissen zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af;
3. bestuur en Raad van Commissarissen zijn geschikt voor hun taak;
4. bestuur en Raad van Commissarissen gaan in dialoog met belanghebbende partijen;
5. bestuur en Raad van Commissarissen beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

In dit jaarverslag laten we u zien hoe we invulling aan deze principes geven.

De code is niet vrijblijvend. Leden van Aedes vereniging van woningcorporaties en van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) zijn verplicht de code op te volgen. Wonen Zuid is lid van Aedes en de Raad van Commissarissen is lid van de VTW.

Governance is voor Wonen Zuid meer dan een serie afspraken; het gaat om het feitelijke gedrag van iedereen verbonden aan de corporatie. Bestuur, beheer, verantwoording en (intern) toezicht vormen samen het instrumentarium waarmee we governance vormgeven. Wonen Zuid onderschrijft de beginselen uit de Governancecode woningcorporaties. Op een aantal punten varen we bewust onze eigen koers. Daar waar we afwijken lichten we dit toe.

Governancestructuur

Bestuursmodel

Wonen Zuid kent een 2-lagen bestuursmodel met een Raad van Commissarissen en een bestuur. Centraal daarin staat de opvatting dat alle handelingen en besluiten van bestuurder en commissarissen zich afspelen in de openbaarheid van de publieke dienstverlening. De governancestructuur of -arrangement is beschreven in onder meer de volgende documenten:

- statuten Wonen Zuid,
- reglement Raad van Commissarissen,
- reglement bestuur,
- reglement auditcommissie,
- reglement commissie vastgoed en wonen,
- reglement werving- en selectiecommissie,
- reglement beoordelings- en beloningscommissie,
- reglement financieel beleid en beheer,
- gedragscode integriteit,
- toezichtskader Raad van Commissarissen,
- toetsingskader vastgoedsturing Raad van Commissarissen.

De statuten, reglementen, gedragscode en kaders zijn te vinden op onze site: [wonen-zuid.nl](https://www.wonen-zuid.nl).

Taak en werkwijze

Het bestuur van Wonen Zuid is belast met het besturen van de corporatie inclusief het beleid ten aanzien van de verbindingen van de corporatie. Bij de invulling van haar taak richt het bestuur zich primair op haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen. Taak en werkwijze zijn beschreven in de statuten van Wonen Zuid. Het bestuur is verantwoordelijk voor het naleven van alle relevante wet- en regelgeving en het beheersen van de risico's verbonden aan de bedrijfsvoering van de corporatie. Het bestuur rapporteert hierover en bespreekt de interne risicomanagement controlesystemen met de Raad van Commissarissen, de auditcommissie, commissie vastgoed en wonen en de externe accountant. Het bestuur legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen.

Benoeming en beloning

Op het gebied van benoemingsperiode van het bestuur wijkt Wonen Zuid af van de Governancecode woningcorporaties. Beoordeling en beloning van het bestuur is de verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen. In het belang van de continuïteit van beleid is de huidige bestuurder in 2002 voor onbepaalde tijd benoemd. Destijds zijn de door Aedes gehanteerde salarisschalen (IMF) als uitgangspunt genomen. De beloning van het bestuur kent geen variabele componenten. Wel is er sprake van vooraf overeengekomen, meetbare en beïnvloedbare doelstellingen.

Sinds 1 januari 2013 dient de beloning van topfunctionarissen in de (semi)publieke sector te voldoen aan de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). De bezoldigingsafspraken die boven de WNT-norm liggen mogen gedurende een periode van 4 jaar gerespecteerd worden; de overgangstermijn verloopt in 2018. Vervolgens dienen deze in een termijn van 3 jaar teruggebracht te worden naar het wettelijk bezoldigingsmaximum uit de WNT.

In de WNT is een staffelregeling voor de inkomens van bestuurders van woningcorporaties gepubliceerd. In deze staffel wordt de hoogte van het salaris van een corporatiebestuurder bepaald door de omvang van de corporatie en het inwonersaantal van de gemeente waarin de corporatie actief is. Op basis van deze staffelregeling valt de bezoldiging van de bestuurder van Wonen Zuid in 2018 in categorie G.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat ultimo 2018 uit vier personen en heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en de algemene gang van zaken bij Wonen Zuid. Daarnaast vervult de Raad ook een belangrijke rol als klankbord, werkgever en netwerker. In het verslag van de Raad van Commissarissen (hoofdstuk 7.3 van dit jaarverslag) zijn de taak en werkwijze van de Raad

en haar commissies beschreven, evenals de manier waarop de Raad hieraan in 2018 invulling heeft gegeven.

Strijdigheid van belangen/integriteit

Wonen Zuid wil elke vorm en schijn van mogelijke belangenverstrengeling vermijden. Dit is beschreven in de statuten en in een gedragscode voor de Raad van Commissarissen. Ook is er een integriteitsbeleid voor alle medewerkers, een klokkenluidersregeling en een interne en externe vertrouwenspersoon. De klokkenluidersregeling is in 2018 in lijn gebracht met de Wet Huis voor Klokkenluiders. Medewerkers die tijdens het werk te maken hebben met ongewenst gedrag en/of integriteitsdilemma's kunnen terecht bij deze vertrouwenspersonen. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van het bestuur kunnen spelen voor Wonen Zuid of de bestuurder, kunnen uitsluitend genomen worden na goedkeuring door de Raad van Commissarissen. Een dergelijke situatie heeft zich in 2018 niet voorgedaan.

In- en externe controle

Interne controlefunctie

Wonen Zuid werkt met een raamwerk voor interne beheersing. Hiermee optimaliseren we onze bedrijfsprocessen en managen we onze risico's. De afdeling Control is verantwoordelijk voor het opstellen en beheren van de interne systemen voor risicobeheersing en controle binnen het raamwerk interne beheersing. De afdeling Control functioneert onder verantwoordelijkheid van het bestuur. In het Reglement Financieel Beleid en Beheer is verankerd dat de controlfunctie in een afzonderlijke organisatie-eenheid is opgenomen. De concerncontroller legt verantwoording af aan het bestuur en de Raad van Commissarissen over de opzet en werking van interne beheersing- en controlesystemen. In 2018 hebben Raad van Commissarissen en bestuur met elkaar gesproken over de inhoud en werking van de controlfunctie. Ter uitwerking hiervan is een Controlstatuut opgesteld, waarin de controlfunctie nader is omschreven en gepositioneerd binnen het totale governancearrangement van Wonen Zuid.

Externe controle door accountant

De Raad van Commissarissen benoemt de accountant. Dit gebeurt op voorstel van de auditcommissie en na overleg met het bestuur. De accountant maakt deels gebruik van de rapportages die door de afdeling Control van Wonen Zuid zijn opgesteld. De externe accountant was in 2018 aanwezig in de vergadering van de Raad van Commissarissen en auditcommissie waarin het jaarverslag en de jaarrekening werden behandeld. Via de managementletter, het accountantsverslag, de controleverklaring bij de jaarrekening en overige rapportages rapporteert de externe accountant zijn bevindingen aan het bestuur, auditcommissie en Raad van Commissarissen. Periodiek evalueert de Raad van Commissarissen het functioneren van de

accountant. In 2018 is besloten PwC als nieuwe accountant te benoemen voor controle van de boeken over het verslagjaar 2018.

Visitatie

Woningcorporaties laten een visitatie uitvoeren om zich te verantwoorden over hun maatschappelijke prestaties. Onderdeel van deze visitatie is de naleving van de Governancecode. Wonen Zuid heeft in 2015 een visitatie laten uitvoeren door Ecorys. Het visitatierapport en de reactie van Wonen Zuid daarop is te lezen op wonen-zuid.nl. In 2018 is de selectie gestart voor de maatschappelijke visitatie 2019.

Extern toezicht door BZK en sectorinstituten

Met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de twee sectorinstituten Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) worden ieder jaar een aantal – deels periodieke - overleggen gevoerd. In 2018 is onder andere gesproken over:

- begroting 2019,
- jaarrekening en jaarverslag 2017,
- WSW-toets 2017,
- cijfermatige kerngegevens 2017 (BZK/CFV-AW),
- ontwikkeling van de financieel-economische positie van Wonen Zuid i.r.t. de groeiambitie,
- risicomanagement (WSW business risk),
- niveau en ontwikkeling bedrijfslasten,
- ontslag commissaris.

Financiële verslaglegging

Het bestuur is verantwoordelijk voor de volledigheid en kwaliteit van de (openbaar gemaakte) financiële informatie over de corporatie en haar verbindingen. De Raad van Commissarissen ziet er op toe dat het bestuur hieraan invulling geeft. In 2018 heeft de Raad van Commissarissen ingestemd met het jaarverslag en de jaarrekening 2017 en de begroting 2019-2024. Ook heeft de Raad van Commissarissen via kwartaalrapportages de realisatie van de doelstellingen gemonitord. Het overleg tussen bestuur en de Raad wordt nader uitgediept in de auditcommissie en commissie vastgoed en wonen. Wonen Zuid heeft de wens om eerder de verantwoordingsrapportages te bespreken. Daarom is in 2018 besloten vanaf 2019 op een andere wijze/moment deze rapportages op te leveren en ook te kiezen voor andere vergadermomenten van de Raad van Commissarissen en haar commissies. Een overzicht van de belangrijkste financiële (verslagleggings)producten die in de Raad, auditcommissie en

commissie vastgoed en wonen zijn besproken en/of goedgekeurd zijn staat in hoofdstuk 7.3 Raad van Commissarissen.

Risico's en onzekerheden

Wonen Zuid onderneemt een groot aantal activiteiten en staat midden in de samenleving. We zijn ons ervan bewust dat we in ons werk te maken kunnen krijgen met risico's. Dat hoort bij ondernemen. We proberen risico's vooraf zo goed mogelijk te identificeren en de reikwijdte ervan in te schatten. Dit vormt een vast onderdeel bij besluitvormingstrajecten. Waar mogelijk nemen we vooraf maatregelen om risico's te beheersen en te beperken. Waar dit niet mogelijk is, wordt de ontwikkeling van deze (rest)risico's actief gemonitord en gerapporteerd om - indien nodig - snel in te kunnen grijpen. Om de interne risicoanalyse verder aan te scherpen voeren wij periodiek overleg met onze stakeholder Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De WSW risicoanalyse van de 24 business risks vormt daarbij een belangrijke leidraad. Ook is in 2018 het concept beoordelingskader van de Aw en WSW als leidraad gehanteerd bij het bespreken en beheersen van risico's.

Het bestuur van Wonen Zuid is verantwoordelijk voor het opzetten en in stand houden van het stelsel van interne risicobeheersings- en controlemaatregelen. Het stelsel bestaat onder meer uit risicoanalyses met betrekking tot de omgeving en de activiteiten van Wonen Zuid (identificatie van inherente risico's), handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving, procesbeschrijvingen voor risicovolle bedrijfsprocessen, interne auditwerkzaamheden ten aanzien van deze bedrijfsprocessen en periodieke monitoring en rapportage. Deze systemen zijn ontwikkeld om een optimale beheersing van risico's mogelijk te maken. Tegen deze achtergrond heeft de Raad in 2018 het activiteitenplan Control 2019 goedgekeurd.

Verder identificeert Wonen Zuid een aantal (financiële) indicatoren die (mede) de beleidsuitgangspunten vormen voor interne sturing. Voor belangrijke indicatoren werken wij met gevoeligheidsanalyses die we opnemen in de begroting.

Jaarlijks stelt het bestuur de begroting vast. De Raad van Commissarissen keurt de begroting goed. In de begroting en het daaraan gekoppelde activiteitenplan is een groot aantal concrete acties en beoogde resultaten opgenomen. De begroting wordt opgesteld op basis van beleidsuitgangspunten en aannames. Het risico bestaat dat de gehanteerde beleidsuitgangspunten, aannames en activiteiten anders zullen uitpakken dan we vooraf inschatten en voorzien. Deze afwijkingen kunnen een negatieve invloed hebben op de (financiële) uitkomsten van de begroting en daarmee samenhangende kengetallen.

In de begroting 2019-2024 heeft Wonen Zuid ten aanzien van een aantal beleidsuitgangspunten en aannames risico's geïdentificeerd en op basis van een gevoeligheidsanalyse inzichtelijk gemaakt wat het gevolg is van een negatieve afwijking van de aannames op een aantal voor ons belangrijke parameters, te weten de exploitatiekasstroom, Interest Coverage Ratio en Loan to Value. In totaal is een zestal gevoeligheidsanalyses opgesteld, te weten:

1. lagere huur,
2. extra investeringen,
3. hogere kostenstijging,
4. ongunstige rente-ontwikkeling,
5. lagere beleidswaarde als gevolg van onrendabele investeringen,
6. besparing afdracht verhuurdersheffing.

Waar we voor de begroting 2019 mee te maken hebben gekregen, is een verandering in de wijze waarop externe toezichthouders (Aw/WSW) in financieel opzicht naar corporaties kijken. De bedrijfswaarde als waarderingsgrondslag voor de beoordeling van onder andere het financiële kengetal Loan to Value (LTV) zal met ingang van 2019 worden vervangen door de beleidswaarde. Op dit moment zijn er wat betreft de beleidswaarde nog onduidelijkheden over de wijze waarop die berekend moet worden en ook over wat de norm (maximale waarde) dan uiteindelijk zal worden. Tegelijkertijd hebben we in 2018 op een aantal punten een versnelling ingezet met de uitvoering van het ondernemingsplan. Denk aan aanvullende plannen en acties rondom duurzaamheid of Wonen en Zorg, maar ook bijvoorbeeld het onderhoud en onze investeringen. Naast deze (extra) plannen, die ook een extra beslag leggen op onze financiën, hebben we ook te maken met kosten die ons worden opgelegd, zoals de wetgeving rondom ATAD en een verplichte nieuwe waardering van onze woningen die leidt tot meer kosten dan voorheen. Op basis van de "oude" plannen/kostenniveau's hadden we ook in voorgaande begrotingen reeds een stevige invulling van de financiële mogelijkheden van Wonen Zuid, en onze aanvullende ambities en andere (kosten)ontwikkelingen komen hier dus bij.

Wat we nu hebben gezien is dat het opnemen van al onze ambities in combinatie met de kostenontwikkelingen zou leiden tot het overschrijden van de op dit moment gehanteerde norm van de Loan to Value. In voorgaande jaren konden beide invalshoeken gecombineerd worden waarbij zowel onze ambities konden worden opgenomen en Wonen Zuid binnen de gestelde financiële kaders bleef. In de doorrekeningen voor de begroting 2019 blijkt dat beide invalshoeken niet op alle terreinen bij elkaar gebracht kunnen worden. Dit heeft geleid tot het maken van afwegingen en keuzes. Kort gezegd komt het er op neer dat er in principe twee invalshoeken zijn om de begroting op te stellen. De eerste is uitgaan van de uit ons ondernemingsplan voortvloeiende plannen, afspraken en ambities en deze op te nemen in de begroting. De tweede invalshoek is het uitgaan van de beschikbare (financiële) ruimte/kaders en daarop de in de begroting op te nemen activiteiten aanpassen. Als Wonen Zuid kiest voor de

invalshoek vanuit de financiële kaders, die op het moment van het opstellen van de begroting nog erg onzeker waren, zou dat betekenen dat we een belangrijk deel van de activiteiten niet in onze meerjarenbegroting (kunnen) opnemen. We kunnen dan ingezette trajecten met huurders, huurdersverenigingen en andere stakeholders niet uitvoeren, waarbij we als Wonen Zuid wellicht niet professioneel en betrouwbaar zullen overkomen. En ook niet onbelangrijk: het vergt veel extra tijd, geld en energie om dit in een vervolgtraject weer op te starten.

Juist vanwege de grote onzekerheid over het berekening en normering van het financiële kengetal heeft Wonen Zuid ervoor gekozen om onze plannen en ambities niet te laten vertragen en het komend jaar de ingezette acties verder uit te voeren. In de loop van 2019 verwachten we meer duidelijkheid over de financiële randvoorwaarden en op het moment dat die er is zullen we deze afzetten tegenover de plannen die we hebben/hernieuwde beelden over onze meerjarenplannen. Indien noodzakelijk zullen we aan de hand van deze analyse opnieuw onze afwegingen maken. In financieel opzicht is deze flexibiliteit er (we hebben in de komende jaren voldoende bijsturingmogelijkheden), maar dat kan wel betekenis hebben voor de mate waarin we onze volkshuisvestelijke taak kunnen invullen. Parallel daaraan blijven we natuurlijk aandacht hebben voor onze bedrijfslasten.

Risicobereidheid

Wonen Zuid heeft 'ondernemend' geformuleerd als één van haar kernwaarden. Ondernemen gaat per definitie gepaard met het nemen van bepaalde risico's. Wonen Zuid heeft in haar beleid verankerd dat we willen ondernemen binnen een voor ons aanvaardbaar risicoprofiel, zie ook voorgaand de in 2018 gevoerde discussie over de meerjarenbegroting 2019-2024. Echter, continuïteit van de bedrijfsvoering staat nooit ter discussie.

WSW risicomanagement

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stelt jaarlijks per corporatie een risicoscore vast. Het WSW bepaalt deze risicoscore op basis van een beoordeling van de financial risks en businessrisks van Wonen Zuid. De businessrisks worden geïdentificeerd aan de hand van 24 kwalitatieve business risk vragen en een bijbehorende informatie-opvraag. De WSW risicoscore bepaalt de ruimte voor groei van de leningenportefeuille, de mogelijkheden voor(her)financiering en de periode waarvoor het WSW het borgingsplafond vaststelt.

Op grond van de beoordeling die in 2018 heeft plaatsgevonden heeft het WSW bij brief van 25 juni 2018 aangegeven dat het risicoprofiel van Wonen Zuid niet is gewijzigd. Op grond daarvan heeft het WSW ook haar borgbaarheidsverklaring afgegeven, waarmee binnen de ruimte van het borgingsplafond leningen met WSW-borging kunnen worden aangetrokken. Het borgingsplafond is gezien de uitkomst van de beoordeling weer voor de maximale periode van 3 jaar vastgesteld en is volledig in lijn met onze ingediende meerjarenbegroting.

Financiële positie

In hoofdstuk 9 Financieel gezond zijn en blijven, gaan we in op de financiële positie van Wonen Zuid. Ons beleid is gericht op het hebben van positieve exploitatie-kasstromen en het waarborgen van onze financiële continuïteit op langere termijn.

Visie op control 2018

Aanbesteding

In het kader van risicomanagement beschikt Wonen Zuid over een inkoopbeleid en aanbestedingsreglement. Dit is vastgelegd in de volgende documenten:

- het aanbestedingsreglement voor onderhandse aanbestedingen;
- de gunningsleidraad voor aanbestedingen op basis van de laagste prijs;
- de algemene inkoopvoorwaarden.

Integriteit, fraudegevoeligheid en reputatie van Wonen Zuid

Integriteit is voor ons een belangrijk thema. We werken immers in een omgeving die ons iedere dag voor dilemma's kan stellen. Om hierop in te spelen hebben we enkele jaren geleden een integriteitsbeleid vastgesteld. Dit beleid biedt ons een handreiking voor de omgang met deze dilemma's.

Monitoren voortgang doelstellingen

Via kwartaalrapportages bewaken we de voortgang van de belangrijkste doelstellingen. Daarnaast wordt in het directieteam maandelijks belangrijke managementinformatie besproken. Deze managementinformatie bestaat onder andere uit:

- verloop bedrijfsvoering,
- ontwikkeling exploitatie- en (des)investeringskasstromen,
- verloop liquiditeitspositie,
- verhouding verkoopopbrengst bestaand bezit in relatie tot aangegane investeringen,
- verloop rondom woningtoewijzing (DAEB) en passend toewijzen,
- overige relevante informatie.

Bij gesignaleerde afwijkingen worden extra acties uitgezet.

Opdrachtverstrekking accountant

Op grond van artikel 21 van de nieuwe statuten van Wonen Zuid wijst de Raad van Commissarissen de externe accountant aan. Ook verstrekt de Raad formeel opdracht aan de

accountant voor controle van de jaarrekening. Op grond van een raamovereenkomst geeft Wonen Zuid de accountant jaarlijks een formele opdracht tot de controle van de jaarrekening. De huidige raamovereenkomst geldt voor de controlejaren 2015-2018. In 2017 is het besluit genomen voor het boekjaar 2018 op zoek te gaan naar een andere accountant. Na een zorgvuldige selectieprocedure is voor het boekjaar 2018 PwC benoemd als account.

Wet normering topinkomens

Vanaf boekjaar 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht (Besluit van 15 november 2012). Toegelaten instellingen vallen bij algemene maatregel van bestuur onder de strekking van de WNT. Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. De bezoldiging van de bestuurder valt onder het overgangsrecht. Op grond van de WNT en deze regeling dienen de individuele inkomensgegevens van topfunctionarissen te worden gerapporteerd. Deze staan op pagina 161 en 162 in dit jaarverslag.

7.3 Raad van Commissarissen

Vanuit de speciale rol die wij in de samenleving vervullen hechten we ook veel belang aan het afleggen van maatschappelijke verantwoording. De Raad van Commissarissen van Wonen Zuid speelt een actieve rol in het externe toezicht van de corporatie. In dit hoofdstuk geeft de Raad inzicht in de wijze waarop zij haar rol als interne toezichthouder bij Wonen Zuid vervult.

Taken

De taken van de Raad van Commissarissen zijn onder te verdelen naar een viertal gezichtspunten:

- de toezichthoudende taak,
- de rol als werkgever van de bestuurder,
- de rol als klankbord en adviseur voor de bestuurder,
- de rol als netwerker.

De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring aan het strategisch ondernemingsbeleid van Wonen Zuid, maar houdt tevens toezicht op het gevoerde beleid van het bestuur van Wonen Zuid en de werking en integriteit van de interne controle- en risicomanagementsystemen en -procedures, ingesteld door de bestuurder. Dit omvat ook de algemene gang van zaken binnen de corporatie en de met haar verbonden ondernemingen in de verbindingsstructuur van Wonen

Zuid. Het kader van waaruit de Raad doelstellingen, besluitvorming en realisatie van beleid toetst wordt in belangrijke mate gevormd door de ondernemingsstrategie “Kansen voor groei” en het toezichts- en toetsingskader.

De Raad van Commissarissen volgt alle relevante interne en externe ontwikkelingen van Wonen Zuid op de voet en beoordeelt als werkgever ten minste één maal per jaar het functioneren van de bestuurder.

Samenstelling

De Raad van Commissarissen bestaat ultimo 2018 uit vier personen. Eén lid is op voordracht van de huurdersorganisaties benoemd en één lid op voordracht van de ondernemingsraad. De overige twee leden zijn niet op voordracht benoemd. Het tweede lid in de Raad op voordracht van de huurdersorganisaties is op 21 september 2018 door de Ondernemingskader van het Gerechtshof in Amsterdam ontslagen als lid van de Raad van Commissarissen als gevolg van een vertrouwensbreuk met de huurdersorganisaties en de Raad van Commissarissen.

De Raad heeft een algemeen kwaliteitsprofiel opgesteld dat geldt voor alle leden. Daarnaast is er een aantal specifieke kwaliteitsprofielen opgesteld. Deze zorgen voor een evenwichtige invulling van de diverse kwaliteiten binnen de Raad van Commissarissen. De samenstelling van de Raad en de portefeuillevverdeling ziet er als volgt uit.

‘Paspoort’ Raad van Commissarissen en bestuurder

De heer ing. K. (Kor) Bonnema - voorzitter	
Geboren	6 maart 1959
Beroep	directeur-bestuurder Schunck DGA Bonnemaas BV
Commissaris sinds	oktober 2013
Aftredend in	2021
Portefeuille	volkshuisvesting en projectontwikkeling benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties
Commissielid	lid van de commissie vastgoed en wonen lid van de beoordelingscommissie
PE-punten	behaald over 2016: 0 PE-punten behaald over 2017: 0 PE-punten behaald over 2018: 60 PE punten
Nevenfuncties	voorzitter Raad van Commissarissen Waterleidingmaatschappij Limburg (WML) Maastricht

Mevrouw mr. W.A.G.A. (Mieke) Bastiaanssen-Jacobs - lid

Geboren	6 oktober 1963
Beroep	oprichter en vennoot van Pontefix, adviseurs voor maatschappelijke ondernemingen, te Tilburg
Commissaris sinds	1 juli 2010
Aftredend op	1 juli 2018
Portefeuille	juridisch
Commissielid	voorzitter van de commissie vastgoed en wonen (tot 1 juli 2018)
PE-punten	behaald over 2016: 20 PE-punten behaald over 2017: 0 PE-punten behaald over 2018: 0 PE-punten
Nevenfuncties	-

De heer mr. R.L.J. (Rob) Stevens – vice voorzitter

Geboren	4 september 1952
Beroep	algemeen directeur L1 (tot 1 september 2018)
Commissaris sinds	juli 2012
Aftredend in	2020
Portefeuille	marketing & communicatie vice voorzitter per augustus 2017
Commissielid	lid van de auditcommissie
PE-punten	behaald over 2016: 19 PE-punten behaald over 2017: 62 PE-punten behaald over 2018: 2 PE-punten
Nevenfuncties	voorzitter Raad van Toezicht philharmonie zuidnederland, Eindhoven/Maastricht vicevoorzitter Raad van Toezicht Marres, Huis voor Hedendaagse Cultuur, Maastricht lid algemeen bestuur Stichting Het Limburgs Landschap

Mevrouw mr. drs. (Ans) A.F.A.A. Cuijpers - lid

Geboren	3 juni 1958
Beroep	bestuurder Cuijpers Consultancy
Commissaris sinds	juli 2016
Aftredend in	2020 (resteert nog een zittingstermijn van vier jaar)
Portefeuille	personeel & organisatie en juridisch benoemd op voordracht van de Ondernemingsraad
Commissielid	voorzitter van de commissie vastgoed en wonen (vanaf 1 juli 2018) en lid van de beoordelingscommissie
PE-punten	behaald over 2015/2016: 11 PE-punten behaald over 2017: 53 PE-punten behaald over 2018: 11 PE-punten
Nevenfuncties	lid Raad van Commissarissen Mooiland lid Raad van Commissarissen Antares lid Commissie Permanente Educatie VTW (tot december 2018) voorzitter programmaraad VTW academie partner de Galan Groep (tot mei 2018) partner Aardoom en de Jong (vanaf mei 2018)

De heer J.T.M. (Joep) Munten - lid

Geboren	15 maart 1977
Beroep	oprichter en CFO van Hartelt Fund Management
Commissaris sinds	september 2016
Aftredend in	2020 (resteert nog een zittingstermijn van vier jaar)
Portefeuille	financiën/treasury
Commissielid	voorzitter van de auditcommissie
PE-punten	behaald over 2016: 2 PE-punten behaald over 2017: 7 PE-punten behaald over 2018: 8 PE-punten
Nevenfuncties	lid Raad van Commissarissen Rabobank Maastricht en Omstreken

Mevrouw dr. A. (Alita) Hidding - lid

Geboren	27 december 1960
Beroep	commissaris en toezichthouder in zorg, onderwijs en woningcorporaties
Commissaris sinds	november 2017
Aftredend op	21 september 2018
Portefeuille	maatschappij en wonen & zorg

	benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties
Commissielid	lid van de auditcommissie
PE-punten	behaald over 2017: 0 PE-punten behaald over 2018: 3 PE-punten
Nevenfuncties	voorzitter Raad van Toezicht RAP (Revalideren, Activeren en Participeren), Heerlen voorzitter Raad van Toezicht POVH en POVV (Peuteropvang Heerlen en Voerendaal), Heerlen lid Raad van Toezicht ROC Leeuwenborgh, Maastricht lid Raad van Toezicht PAMM, (Laboratoria voor Pathologische Anatomie en Medische Microbiologie), Eindhoven lid Raad van Toezicht GGZ Momentum en GGZ Promentis, Den Bosch lid Raad van Toezicht De Gelderhorst, Ede lid Raad van Toezicht IBASS (Integrale Begeleiding Autisme Spectrum Stoornis), Ede voorzitter Raad van Toezicht Burgerkracht Provincie Limburg, Sittard/Maastricht lid Raad van Toezicht a.i. 't Nut voor scholen en kinderopvang, Geldrop voorzitter Raad van Toezicht SWV Passend Onderwijs VO Midden Limburg, Roermond

'Paspoort' bestuurder

De heer ir. A. (Arnold) van Malde	
Geboren	18 januari 1960
Beroep	bestuurder
Bestuurder sinds	juli 2002
Duur van benoeming	onbepaalde tijd
Werkzaam bij de organisatie sinds	juni 1997 (bestuurder sinds 2002)
PE-punten	behaald over 2016: 24 PE-punten behaald over 2017: 26 PE-punten behaald over 2018: 40 PE-punten
Nevenfuncties	-

Governancearrangement

De Raad maakt onderscheid tussen een toezicht en een toetsing. In 2017 heeft de Raad een toezichtskader opgesteld. Dit gaat over de formele klant van het toezicht houden. Daarbij spelen de extern en intern neergelegde taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad

van Commissarissen en bestuur een rol. De Raad van Commissarissen van Wonen Zuid wil met dit toezichtskader een gemeenschappelijke referentie hebben en zodoende het rollenspel tussen het bestuur en Raad inzichtelijk te maken. Een toezichtskader is dan ook de instrumentele vertaling van de visie op governance, bestuur en toezicht, die tevens de belangrijkste principes voor gedrag en structuur omvatten. De raad heeft in 2018 een toetsingskader vastgesteld, dat de inhoudelijke kant van het toezicht houden beschrijft, waarbij vragen over de strategische koers, behaalde resultaten, continuïteit en risicobeheersing aan de orde komen. Tevens geeft het op basis van objectieve criteria de mogelijkheid objectief toezicht te houden op de voorgestane transitie van Wonen Zuid.

Statuten

De Veegwet Wonen, die op 1 juli 2017 is ingegaan, repareert een aantal punten in de Woningwet en maakt die beter uitvoerbaar voor corporaties. Deze reparaties hebben tegelijkertijd geleid tot aanpassingen in het onderliggende Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en in de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). Hierdoor heeft Wonen Zuid in 2018 haar statuten en het Reglement van de Raad van Commissarissen en Bestuursreglement op enkele punten aangepast. De Autoriteit woningcorporaties heeft ingestemd met de voorgestelde statutenwijziging en de gewijzigde statuten zijn in 2018 bij de notaris gepasseerd.

Tegenstrijdige belangen

De Raad vindt het belangrijk helder te zijn over hoe om te gaan met (transacties met) mogelijke tegenstrijdige belangen. Daarom zijn hierover afspraken gemaakt in de gedragscode integriteit en is ook vastgelegd hoe hier in voorkomende gevallen mee om te gaan. In 2018 heeft een dergelijke situatie zich niet voorgedaan.

Governancecode

De Raad van Commissarissen voldoet aan de vernieuwde Governancecode woningcorporaties die vanaf mei 2015 van kracht is. Meer over de code en de manier waarop Wonen Zuid daar invulling aan geeft in paragraaf 7.2 Governance.

Informatievoorziening

De Raad geeft op een professionele manier invulling aan haar taak. Daarbij gebruikt ze diverse rapportages en beleidsdocumenten. Dit zijn onder andere:

- ondernemingsstrategie,
- (meerjaren) begroting en activiteitenplan,
- hoofdlijnen treasurybeleid en treasuryjaarplan,
- prognoses,
- kwartaalrapportages,

- auditrapportages en verslagen van de concerncontroller,
- volkshuisvestelijk jaarverslag en financieel jaarverslag,
- managementletter en accountantsverslag,
- benchmarkgegevens,
- toekomstverkenningen en analyses van de marktpositie,
- overige beleids- en strategische informatie.

Op basis van deze informatie krijgt de Raad inzicht in zowel de lopende bedrijfsprocessen als de bedrijfsrisico's. Daarnaast neemt de Raad ook zelf initiatief om advies en informatie bij de bestuurder of anderen in te winnen; zowel binnen als buiten Wonen Zuid.

Begroting

Op basis van de ondernemingsvisie worden elk jaar een begroting en activiteitenplan gemaakt. Tevens worden elk jaar in het kader van de Woningwet biedingen richting alle gemeenten uitgebracht als inzet voor de prestatieafspraken. De biedingen worden vooraf door het bestuur ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd, de prestatieafspraken zelf worden ter informatie gedeeld met de Raad. In de begroting wordt ook altijd een meerjaren doorkijk gegeven. Wonen Zuid heeft in het kader van de begroting 2019 enkele bestuurlijke afwegingen benoemd. Dit heeft te maken met de verandering en onduidelijkheid rondom enkele financiële kaders. Meer hierover in hoofdstuk 7.2 Governance. De Raad heeft in de vergadering van 28 november 2018 ingestemd met de begroting 2019.

Accountant

In de vergadering van 1 december 2017 heeft de Raad van Commissarissen een selectiecommissie benoemd die de accountsselectie gaat voorbereiden. De selectiecommissie bestaat uit de leden van de auditcommissie, aangevuld met de directeur Financiën & ICT en de concerncontroller. Begin 2018 heeft de selectiecommissie verslag gedaan van haar bevindingen en voorgesteld accountantskantoor PWC als nieuwe account aan te stellen. De Raad van Commissarissen heeft het advies van de selectiecommissie overgenomen en op 22 mei besloten accountantskantoor PWC voor het boekjaar 2018 opdracht te geven voor het controleren van de jaarrekening. Tevens is de intentie uitgesproken voor de boekjaren 2019, 2020 en 2021 ook de controle van de jaarrekening door PWC te laten uitvoeren.

Vergaderingen

In 2018 vergaderde de Raad van Commissarissen zes keer. Ook was er een themabijeenkomst over het toetsingskader van de Raad van Commissarissen. Daarbij kwamen de volgende onderwerpen aan de orde:

- kwartaalrapportages,
- verslagen auditcommissie en commissie vastgoed & wonen,
- analyse bedrijfskosten,
- omzetting kredietfaciliteit ING bank,
- toetsingskader Raad van Commissarissen,
- aankoop 80 appartementen Grasbroek Heerlen,
- vertrouwenskwestie, schorsing en ontslag lid van de Raad van Commissarissen,
- arbeidsvoorwaarden bestuurder Wonen Zuid,
- teamontwikkeling Raad van Commissarissen,
- jaarverslag en jaarrekening 2017 Wonen Zuid toegelaten instelling en verbindingen,
- biedingen prestatieafspraken 2019,
- statuten Wonen Zuid,
- reglement Raad van Commissarissen,
- ontwikkeling bedrijfslasten,
- aankoop kantoorpand Wonen Zuid Roermond,
- aankoop 10 woningen Insula Heerlen,
- invulling controlfunctie Wonen Zuid,
- aankoop 30 zorgappartementen en 10 eengezinswoningen Hulsberg,
- rapportage interim-controle PWC en managementreactie,
- begroting Wonen Zuid 2019-2024.

Commissies

Om de expertise van de leden van de Raad optimaal in te zetten is naast de volledige Raad een drietal commissies actief. Dit zijn de auditcommissie, de commissie vastgoed en wonen en de beoordelings- en beloningscommissie. Daarnaast is er – waar nodig- een ad hoc werving- en selectiecommissie actief. De kwaliteitsprofielen van de leden vormen het uitgangspunt voor de samenstelling van de commissies.

Auditcommissie

Deze commissie richt zich op de ondersteuning van de Raad van Commissarissen bij het toezicht op de financiële risicobeheersing- en controlesystemen. Deze commissie is in 2018 vier keer bij

elkaar gekomen. Vanuit de Raad nemen de volgende Commissarissen deel aan de auditcommissie:

- de heer J. Munten (voorzitter),
- mevrouw A. Hidding,
- de heer R. Stevens.

In de auditcommissie zijn in 2018 onder andere de volgende zaken besproken:

- nieuwe kredietfaciliteit ING-bank,
- kwartaalrapportages,
- accountantselectie,
- jaarverslag en jaarrekening 2017 Wonen Zuid toegelaten instelling en verbindingen,
- gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW,
- risicoraamwerk,
- rapportage interim-controle PWC,
- begroting Wonen Zuid 2019-2024,
- controlstatuut Wonen Zuid en functieprofiel concerncontroller,
- jaarrekeningen 2017 deelnemingen.

Commissie vastgoed en wonen

Deze commissie richt zich op het voorbereiden van de besluitvorming van de Raad op het gebied van de vastgoedportefeuille en daarmee samenhangende (des)investeringsprojecten. Daarnaast richt deze commissie zich ook op wonen en zorg en onderwerpen ten aanzien van maatschappelijke verankering. De commissie is in 2018 drie keer bij elkaar gekomen. Vanuit de raad nemen de volgende commissarissen deel aan de commissie vastgoed en wonen:

- mevrouw M. Bastiaanssen-Jacobs (voorzitter tot 1 juli),
- mevrouw A. Cuijpers (voorzitter vanaf 1 juli),
- de heer K. Bonnema,
- Mevrouw A. Hidding.

In deze commissie zijn in 2018 onder andere de volgende zaken besproken:

- relevante vastgoedontwikkelingen (o.a. projecten Panhuys, Insula, Pergamijn, Bisschop Lindanussingel en Aurora),
- stand van zaken coalitievorming na gemeentelijke verkiezingen,
- regiodeal Parkstad Limburg,
- kwartaalrapportages,
- toetsingskader Raad van Commissarissen,
- begroting Wonen Zuid 2019-2024,
- ontwikkelingen huurdersparticipatie en ledenwerving Huurdersraad,

- woningtoewijzingssysteem Thuis in Limburg.

Werving- en selectiecommissie

Deze commissie wordt naar behoefte op ad hoc basis samengesteld. De werving- en selectiecommissie is in 2018 niet bijeengekomen.

Beoordelings- en beloningscommissie

Deze commissie houdt zich bezig met de beoordeling en bezoldiging van de bestuurder en de Raad van Commissarissen. De commissie bestaat uit de voorzitter van de Raad van Commissarissen en mevrouw A. Cuijpers. Zowel de collectieve zelfevaluatie als individuele beoordeling van de commissarissen vindt jaarlijks plaats.

Beoordeling bestuur

De Raad van Commissarissen beoordeelt ieder jaar het functioneren van de bestuurder. Dat gebeurt op basis van de maatschappelijke thema's en bijbehorende actieplannen die voortkomen uit ons ondernemingsplan 'Kansen voor groei'. Op 28 januari 2019 hebben de heer K. Bonnema en mevrouw A. Cuijpers van de Raad het evaluatiegesprek over 2018 gevoerd met de bestuurder.

Evaluatie/ontwikkeling

De Raad vindt het belangrijk zowel individueel als collectief een goede invulling aan haar taak te geven. De basis hiervoor ziet zij in een kritische grondhouding ten aanzien van het eigen functioneren. Daarom investeren de leden van de Raad van Commissarissen in hun eigen ontwikkeling. In dat kader hebben de commissarissen de wens individuele opleidingen te volgen, gericht op verbreding en verdieping van hun kennis en inzicht op de voor hun relevante beleidsvelden in relatie tot hun toezichthoudende taak. Daarnaast is de Raad van Commissarissen in 2018 een traject van teamontwikkeling gestart. Onder leiding van een extern bureau is programma doorlopen om meer inzicht te krijgen in de individuele en groepskenmerken en -drijfveren. Dit alles is erop gericht om de samenwerking en het functioneren van de Raad zo effectief mogelijk te laten zijn.

Naast de eigen wens van de Raad te investeren in hun ontwikkeling zijn bestuur en Commissarissen vanaf 1 januari 2015 verplicht tot Permanente Educatie (PE). In het 'Paspoort' van de Raad van Commissarissen en de bestuurder staan de behaalde Permanente Educatie punten.

De Raad van Commissarissen is aangesloten bij de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Deze vereniging behartigt de belangen van haar leden en ondersteunt toezichthouders en levert zo een bijdrage aan het professionaliseren van toezichthouders. Leden van de Raad van Commissarissen bezoeken regelmatig bijeenkomsten van de VTW, seminars etc.

Benoeming leden Raad van Commissarissen

Leden van de Raad van Commissarissen worden voor een periode van vier jaar benoemd, met de mogelijkheid tot een eenmalige herbenoeming van nog eens vier jaar. In 2018 was één lid aftredend vanwege het verstrijken van de tweede termijn van vier jaar. Verder is door de Ondernemingskamer van het Gerechtshof in Amsterdam een lid van de Raad ontslagen (dat op voordracht van de huurdersorganisaties was benoemd) als gevolg van een vertrouwensbreuk met de huurdersorganisaties en de Raad zelf. In 2018 is door de huurdersorganisaties een traject gestart voor de werving van een nieuwe commissaris.

Raad en Ondernemingsraad

De Raad vindt het belangrijk binding te houden met de organisatie van Wonen Zuid. Daarom wonen de voorzitter en de commissaris op voordracht van de ondernemingsraad jaarlijks een overlegvergadering van bestuur en ondernemingsraad bij. Ook is in 2018 een extra (thema)overleg gevoerd tussen bestuur, ondernemingsraad en de afvaardiging van de Raad van Commissarissen over specifieke onderwerpen. Belangrijkste gespreksonderwerp tijdens deze vergaderingen was de organisatieontwikkeling van Wonen Zuid. Daarnaast heeft het lid van de Raad van Commissarissen dat op voordracht door de ondernemingsraad is benoemd in 2018 separaat overleg met de ondernemingsraad.

Raad en huurdersorganisaties

Om ervoor te zorgen dat de binding met de huurdersorganisaties verankerd blijft hebben de Commissarissen op voordracht van de huurdersorganisaties regelmatig overleg met de huurdersorganisatie. Ook wonen ze de algemene (leden)vergaderingen bij. In 2018 hebben de voorzitter en vicevoorzitter van de Raad een aparte vergadering belegd met het bestuur en directie van de drie huurdersorganisaties. Daarnaast is er veelvuldig contact geweest tussen Raad en huurdersorganisaties over de ontstane vertrouwenskwestie rondom een commissaris.

Vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2018

Het bestuur stelt de jaarrekening en het jaarverslag/volkshuisvestingsverslag op. De jaarrekening is gecontroleerd door onze accountant PWC en voorzien van een goedkeurende controleverklaring die in dit verslag op pagina 164 is opgenomen. De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van de bevindingen van de accountant en heeft in de vergadering van 21 juni 2019 de jaarrekening vastgesteld. Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen op 21 juni 2019 goedkeuring gegeven aan het voorgenomen besluit van het bestuur tot vaststelling van het jaarverslag/ volkshuisvestingsverslag en decharge verleend aan het bestuur.

Tot slot

Wonen Zuid staat midden in de samenleving. Een corporatie met maatschappelijke doelstellingen en ambities. Deze kunnen alleen waargemaakt worden door de inzet van velen. De Raad van Commissarissen vindt het gepast om op deze plek haar waardering uit te spreken voor de inzet van bestuur en medewerkers van Wonen Zuid in 2018 en het constructief overleg met de huurdersorganisaties. De Raad van Commissarissen is ook alle betrokken personen en instellingen erkentelijk voor de bijdrage die ze hebben geleverd aan het realiseren van de doelstellingen van Wonen Zuid.

Dhr. ing. K. Bonnema
voorzitter Raad van Commissarissen

7.4 Ondernemingsraad

De belangrijkste doelstelling van de Ondernemingsraad (OR) is het leveren van een bijdrage aan het goed functioneren van de totale organisatie en het behartigen van de algemene belangen van medewerkers. Medezeggenschap heeft een belangrijke rol bij het klankborden met de organisatie, zeker in een tijd van organisatieontwikkeling. Ook op het gebied van governance draagt de OR haar steentje bij. In dit jaarverslag een samenvatting.

Samenstelling OR

Tot 1 april 2018 bestond de OR uit 5 leden. Dit waren Richard Tilmans (waarnemend voorzitter), Vincent Deckers (vicevoorzitter), Guus Goor, Veronique Heijmans, Aschwin Kwak en Carla Vaessen (ambtelijk secretaris). De voorzitter van de OR, Yasmine Stahl, is begin december 2017

plotseling overleden. De OR heeft hierdoor tot de benoeming van de nieuwe OR op 1 april 2018 in een kleinere kring moeten functioneren.

In maart 2018 hebben er OR verkiezingen plaatsgevonden. In totaal zijn er door 123 medewerkers 861 geldige stemmen uitgebracht, wat betekent dat er een “opkomstpercentage” van 79,5% was. Van de 8 kandidaten zijn er 7 gekozen voor de OR. De gekozen kandidaten zijn per 1 april 2018 officieel benoemd als OR lid. Dit zijn Vincent Deckers (voorzitter), Veronique Heijmans (vicevoorzitter), Sandra D'Achille, Maartje Op het Veld, Giel van Driel, Christian Finders, Jeroen Veraa en Carla Vaessen (ambtelijk secretaris). Eerste reserve kandidaat (bij het ontstaan van een vacature) is: Aschwin Kwak.

In de samenstelling heeft later in het jaar nog een wijziging plaatsgevonden. Veronique Heijmans heeft per 1 september de organisatie verlaten en een functie buiten Wonen Zuid aanvaard. De hierdoor vrijgekomen functie van vicevoorzitter is door Christian Finders opgevuld. De OR heeft toen besloten om voorlopig met 6 personen door te gaan.

De OR kent een aantal vaste commissies. Deze bestaan naast leden van de OR ook uit een aantal niet-leden.

De nieuwe OR heeft in overleg met HRM besloten om de commissie Arbeidsvoorwaarden samen te voegen met de commissie Opleidingen. Hierdoor is het aantal vaste commissies teruggebracht naar drie:

- commissie Financiën
- commissie Arbeidsvoorwaarden
- commissie Veiligheid Gezondheid en Welzijn

Daarnaast waren er in 2018 een aantal voorbereidingscommissies operationeel. Aan deze commissies nemen zowel leden van de OR als andere medewerkers deel.

- generatiepact,
- mobiliteit vervoer,
- vitaliteit,
- reorganisatie.

Overleg

Naast diverse ad hoc- en commissievergaderingen en de installatievergadering op 1 april, heeft de OR in 2018 drie keer regulier intern overleg gevoerd met het bestuur van Wonen Zuid.

Conform het huishoudelijk reglement van de Raad van Commissarissen wonen de voorzitter en de commissaris op voordracht van de OR jaarlijks een reguliere vergadering van de OR bij. Deze vergadering heeft 6 november 2018 plaatsgevonden.

Parallel aan het formele overleg met het bestuur hebben vertegenwoordigers van de OR op informele basis periodiek overleg met de leden van het directieteam.

Advies/instemming

De OR kan over een aantal onderwerpen gevraagd en ongevraagd advies uitbrengen. In 2018 heeft de OR advies uitgebracht over:

- reorganisatienota "Organiseren voor Groei".

Verder zijn er in 2018 de volgende instemmingsaanvragen door de OR behandeld en beantwoord:

- generatiepact
- ontruimingsplannen
- klokkenluidersregeling
- RIE (risico-inventarisatie en –evaluatie)

Daarnaast zijn in het kader van de organisatieverandering diverse extra overlegmomenten geweest tussen directie en OR om tot het vaststellen van het reorganisatieplan en sociaal plan te komen. Op 5 oktober is het sociaal plan ten behoeve van de organisatieontwikkeling van Wonen Zuid "Organiseren met perspectief" door het Bestuur van Wonen Zuid en de bonden ondertekend.

Communicatie achterban

De Ondernemingsraad heeft in 2018 drie nieuwsflitsen gemaakt die via diverse kanalen zijn gecommuniceerd naar de achterban. Met de nieuwsflits wordt de achterban op de hoogte gesteld van de belangrijkste ontwikkelingen en data. Verder zijn er maandelijks spreekuren gehouden en heeft de OR de achterban in twee sessies geraadpleegd over de organisatieontwikkeling.

8. VERBINDINGEN

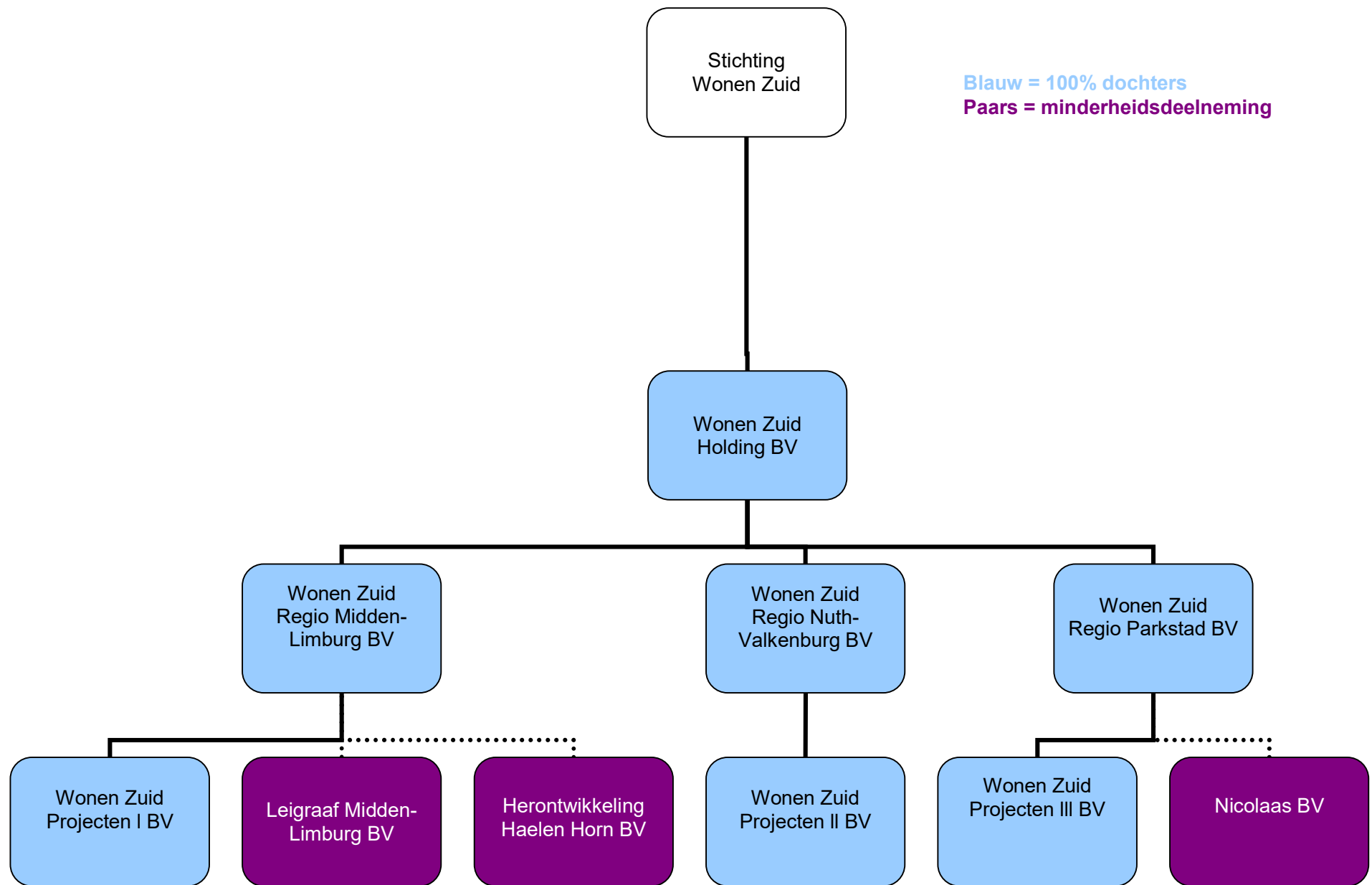
Om onze maatschappelijke doelstellingen te kunnen bereiken is samenwerking met andere partijen vanzelfsprekend. Stichting Wonen Zuid heeft een aantal verbindingen die in deze jaarrekening nader zijn toegelicht. Verbindingen worden aangegaan vanuit een afwegingskader waarin fiscale, operationele en aspecten van risicobeheer zijn opgenomen. De verantwoording voor activiteiten in de verbindingen gebeurt periodiek via kwartaalrapportages en de geconsolideerde jaarrekening.

De activiteiten in de verbindingenstructuur vallen volledig binnen de aansturing door Stichting Wonen Zuid. Hierdoor is de Raad van Commissarissen van Wonen Zuid formeel in de positie om toezicht uit te oefenen op de activiteiten in de verbindingenstructuur. Dit geldt ook voor activiteiten die door/via de dochter-BV's in de verbindingenstructuur worden uitgeoefend in niet 100%-deelnemingen.

De binnen Wonen Zuid opgestelde procesbeschrijvingen en de daaraan ten grondslag liggende uitgangspunten zijn onverkort van toepassing voor de verbindingenstructuur. Daarom liggen de bevoegdheden in de verbindingenstructuur op hetzelfde niveau als binnen de Stichting Wonen Zuid. Hetzelfde geldt voor mandatering. Dat wat binnen de Toegelaten Instelling kan/mag op grond van de beschreven inrichting van de bedrijfsprocessen, kan/mag ook binnen de verbindingenstructuur als hiervoor de besluitvorming in Stichting Wonen Zuid heeft plaatsgevonden. Omgekeerd geldt dat hetgeen conform de geldende procesbeschrijvingen niet onderwerp van besluitvorming is geweest binnen Wonen Zuid, binnen noch buiten Wonen Zuid (lees: de verbindingenstructuur) tot uitvoering kan/mag worden gebracht en dat daarvoor dus geen mandaat kan worden verstrekt.

De inzet van personeel en middelen in de diverse rechtspersonen gebeurt, waar nodig, vanuit de toegelaten instelling.

Het organigram verbindingen op de volgende pagina geeft de situatie per 31 december 2018 weer.



100% DOCHTERS

Wonen Zuid Holding BV

Wonen Zuid Holding BV is opgericht op 25-04-1996 en heeft Roermond als vestigingsplaats. De doelstelling van de vennootschap is het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met en het voeren van directie over andere ondernemingen. De activiteiten die in 2018 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. De financiële gegevens van de vennootschap zijn integraal opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid.

Stichting Wonen Zuid is de enige aandeelhouder van de vennootschap. Bestuurder van de vennootschap is Stichting Wonen Zuid.

Eigen vermogen: € 2.752.791,- negatief Jaaromzet: € 0,- Maatschappelijk kapitaal: € 91.000,- Geplaatst en gestort kapitaal: € 18.200,- (verdeeld in 18.200 gewone aandelen à € 1,- nominaal)
--

Doorberekende kosten vanuit Stichting Wonen Zuid: € 0,-.
Verstreckte financiering vanuit Stichting Wonen Zuid: € 1.451.205,-. Er wordt een marktconforme rente berekend, over aflossing en zekerheid is niets overeengekomen.
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door Stichting Wonen Zuid: € 0,-.
Verstreckte winstuitkeringen aan Stichting Wonen Zuid: € 0,-.
Afgegeven zekerheden door Stichting Wonen Zuid: € 0,-.
Maximale aansprakelijkheid door Stichting Wonen Zuid: geplaatst en gestort kapitaal.
Ten aanzien van de risicobeheersing geldt voor deze vennootschap het integraal beheersingskader zoals dat geldt voor Stichting Wonen Zuid.

Wonen Zuid Regio Midden-Limburg BV

De doelstelling van de vennootschap is het bemiddelen bij aan- en verkoop van, handel in en exploitatie van registergoederen, waaronder verwerven van bouwgronden, ontwikkelen, bouwen, verkopen en financieren van bouwprojecten en bemiddelen daarin.

De activiteiten die in 2018 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. De financiële gegevens van de vennootschap zijn integraal opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid.

Wonen Zuid Holding BV is de enige aandeelhouder van de vennootschap.
Bestuurder van de vennootschap is Stichting Wonen Zuid.

Eigen vermogen: € 1.684.971,- negatief Jaaromzet: € 0,- Maatschappelijk kapitaal: € 91.000,- Geplaatst en gestort kapitaal: € 18.200,- (verdeeld in 18.200 gewone aandelen à € 1,- nominaal)
--

Doorberekende kosten vanuit Stichting Wonen Zuid: € 0,-.
Verstreckte financiering vanuit Stichting Wonen Zuid: € 3.627.814,-. Er wordt een marktconforme rente berekend, over aflossing en zekerheid is niets overeengekomen.
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door Stichting Wonen Zuid: € 0,-.
Verstreckte winstuitkeringen aan Stichting Wonen Zuid: € 0,-.
Afgegeven zekerheden door Stichting Wonen Zuid: € 0,-.
Maximale aansprakelijkheid door Stichting Wonen Zuid: geplaatst en gestort kapitaal.
Ten aanzien van de risicobeheersing geldt voor deze vennootschap het integraal beheersingskader zoals dat geldt voor Stichting Wonen Zuid.

Wonen Zuid Regio Nuth-Valkenburg BV

De doelstelling van de vennootschap is het verrichten van alle vormen van commerciële dienstverlening ten aanzien van registergoederen.

De activiteiten die in 2018 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. De financiële gegevens van de vennootschap zijn integraal opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid.

Wonen Zuid Holding BV is de enige aandeelhouder van de vennootschap.

Bestuurder van de vennootschap is Stichting Wonen Zuid.

Eigen vermogen: € 23.248,- negatief Jaaromzet: € 0,- Maatschappelijk kapitaal: € 91.000,- Geplaatst en gestort kapitaal: € 18.200,- (verdeeld in 18.200 gewone aandelen à € 1,- nominaal)

Doorberekende kosten vanuit Stichting Wonen Zuid: € 0,-.

Verstreckte financiering vanuit Stichting Wonen Zuid: € 5.689,-. Er wordt een marktconforme rente berekend, over aflossing en zekerheid is niets overeengekomen.

Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door Stichting Wonen Zuid: € 0,-.

Verstreckte winstuitkeringen aan Stichting Wonen Zuid: € 0,-.

Afgegeven zekerheden door Stichting Wonen Zuid: € 0,-.

Maximale aansprakelijkheid door Stichting Wonen Zuid: geplaatst en gestort kapitaal.

Ten aanzien van de risicobeheersing geldt voor deze vennootschap het integraal beheersingskader zoals dat geldt voor Stichting Wonen Zuid.

Wonen Zuid Regio Parkstad BV

De doelstelling van de vennootschap is het bouwen, verwerven en vervreemden van onroerende zaken en zakelijke rechten.

De activiteiten die in 2018 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. De financiële gegevens van de vennootschap zijn integraal opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid.

Wonen Zuid Holding BV is de enige aandeelhouder van de vennootschap.

Bestuurder van de vennootschap is Stichting Wonen Zuid.

Eigen vermogen: € 50.676,- negatief Jaaromzet: € 0,- Maatschappelijk kapitaal: € 90.000,- Geplaatst en gestort kapitaal: € 18.000,- (verdeeld in 18.000 gewone aandelen à € 1,- nominaal)

Doorberekende kosten vanuit Stichting Wonen Zuid: € 0,-.

Verstreckte financiering vanuit Stichting Wonen Zuid: € 1.114.607,-. Er wordt een marktconforme rente berekend, over aflossing en zekerheid is niets overeengekomen.

Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door Stichting Wonen Zuid: € 0,-.

Verstreckte winstuitkeringen aan Stichting Wonen Zuid: € 0,-.

Afgegeven zekerheden door Stichting Wonen Zuid: € 0,-.

Maximale aansprakelijkheid door Stichting Wonen Zuid: geplaatst en gestort kapitaal.

Ten aanzien van de risicobeheersing geldt voor deze vennootschap het integraal beheersingskader zoals dat geldt voor Stichting Wonen Zuid.

Wonen Zuid Projecten I BV

De doelstelling van de vennootschap betreft projectontwikkeling. De activiteiten die in 2018 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. De financiële gegevens van de vennootschap zijn integraal opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid. Wonen Zuid Regio Midden-Limburg BV is de enige aandeelhouder van de vennootschap. Bestuurder van de vennootschap is Stichting Wonen Zuid.

Eigen vermogen: € 1.049.213,-
Jaaromzet: € 0,-
Maatschappelijk kapitaal: € 90.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal: € 18.000,
(verdeeld in 18.000 gewone aandelen à € 1,- nominaal)

Doorberekende kosten vanuit Stichting Wonen Zuid: € 0,-.
Verstreckte financiering vanuit Stichting Wonen Zuid: € 378.121,-. Er wordt een marktconforme rente berekend, over aflossing en zekerheid is niets overeengekomen.
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door Stichting Wonen Zuid: € 0,-.
Verstreckte winstuitkeringen aan Stichting Wonen Zuid: € 0,-.
Afgegeven zekerheden door Stichting Wonen Zuid: € 0,-.
Maximale aansprakelijkheid door Stichting Wonen Zuid: geplaatst en gestort kapitaal.
Ten aanzien van de risicobeheersing geldt voor deze vennootschap het integraal beheersingskader zoals dat geldt voor Stichting Wonen Zuid.

Wonen Zuid Projecten II BV

De doelstelling van de vennootschap betreft het optreden als beheermaatschappij. De activiteiten die in 2018 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. De financiële gegevens van de vennootschap zijn integraal opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid. Wonen Zuid Regio Nuth-Valkenburg BV is de enige aandeelhouder van de vennootschap. Bestuurder van de vennootschap is Stichting Wonen Zuid.

Eigen vermogen: € 5.908,- negatief
Jaaromzet: € 0,-
Maatschappelijk kapitaal: € 91.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal: € 18.200,-
(verdeeld in 18.200 gewone aandelen à € 1,- nominaal)

Doorberekende kosten vanuit Stichting Wonen Zuid: € 0,-.
Verstreckte financiering vanuit Stichting Wonen Zuid: € 3.610,-. Er wordt een marktconforme rente berekend, over aflossing en zekerheid is niets overeengekomen.
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door Stichting Wonen Zuid: € 0,-.
Verstreckte winstuitkeringen aan Stichting Wonen Zuid: € 0,-.
Afgegeven zekerheden door Stichting Wonen Zuid: € 0,-.
Maximale aansprakelijkheid door Stichting Wonen Zuid: geplaatst en gestort kapitaal.
Ten aanzien van de risicobeheersing geldt voor deze vennootschap het integraal beheersingskader zoals dat geldt voor Stichting Wonen Zuid.

Wonen Zuid Projecten III BV

De doelstelling van de vennootschap betreft het bouwen, verwerven en vervreemden van onroerende zaken en zakelijke rechten; het in stand houden en verbeteren van woonomgeving; het ontwikkelen, in stand houden en verbeteren van de combinatie van wonen en zorgverlening; het beleggen en beheren van vermogen in registergoederen, effecten, schuldvorderingen en andere vermogensbestanddelen; het deelnemen in, het financieren van, het samenwerken met,

het voeren van directie over en het verlenen van adviezen en andere diensten aan (rechts)personen en ondernemingen; het verstrekken van zekerheden in welke vorm ook voor verplichtingen van andere (rechts)personen en ondernemingen; het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, echter met de beperking dat de vennootschap geen andere werkzaamheden zal verrichten dan in overeenstemming met het ten tijde van de verrichten van de werkzaamheden geldende Besluit Beheer Sociale Huursector.

De activiteiten die in 2018 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. De financiële gegevens van de vennootschap zijn integraal opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid. Wonen Zuid Regio Parkstad BV is de enige aandeelhouder van de vennootschap. Bestuurder van de vennootschap is Stichting Wonen Zuid.

Eigen vermogen: € 4.059,- Jaaromzet: € 0,- Maatschappelijk kapitaal: € 90.000,- Geplaatst en gestort kapitaal: € 18.000,- (verdeeld in 18.000 gewone aandelen à € 1,- nominaal)

Doorberekende kosten vanuit Stichting Wonen Zuid: € 0,-.
Verstreckte financiering vanuit Stichting Wonen Zuid: € 3.479,-. Er wordt een marktconforme rente berekend, over aflossing en zekerheid is niets overeengekomen.
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door Stichting Wonen Zuid: € 0,-.
Verstreckte winstuitkeringen aan Stichting Wonen Zuid: € 0,-.
Afgegeven zekerheden door Stichting Wonen Zuid: € 0,-.
Maximale aansprakelijkheid door Stichting Wonen Zuid: geplaatst en gestort kapitaal.
Ten aanzien van de risicobeheersing geldt voor deze vennootschap het integraal beheersingskader zoals dat geldt voor Stichting Wonen Zuid.

Deelnemingen

Algemeen

In algemene zin kan worden opgemerkt dat Wonen Zuid ten aanzien van de deelnemingen het beleid hanteert dat daar waar mogelijk onze posities in deze deelnemingen zullen worden afgebouwd. Dit met inachtnaam van de in het verleden met diverse partijen gemaakte afspraken. Belangrijke randvoorwaarde hierbij is dat Wonen Zuid hierbij de balans zoekt tussen enerzijds de afbouw van ons risicoprofiel en anderzijds het voorkomen dat deze afbouw zou leiden tot onnodige weglek van maatschappelijk kapitaal.

Hiertoe hebben wij reeds diverse acties ingezet, waaronder overleggen met partijen om onze aandelen in de betreffende deelnemingen over te dragen, overleggen met gemeenten om ontwikkelingen rondom het kunnen verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunningen te bespoedigen of overleg met gemeenten om te komen tot verlaging van risicoprofielen van de activiteiten van de deelnemingen van Wonen Zuid en daarmee tot verlaging van het risicoprofiel van Wonen Zuid zelf. Hieronder wordt bij de betreffende deelneming waar relevant nader ingegaan op de ingezette acties en het bereikte resultaat.

Herontwikkeling Haelen-Horn BV

Herontwikkeling Haelen-Horn BV is opgericht op 21-12-2006 en heeft Roermond als vestigingsplaats. De doelstelling van de vennootschap betreft onder andere het bouwen, verwerven en vervreemden van onroerende zaken en zakelijke rechten. Het realiseren van vernieuw- en nieuwbouwlocaties. Het (doen) ontwerpen, het (doen) ontwikkelen, het (doen) uitvoeren van bouwwerken en infrastructurele werken. De activiteiten die in 2018 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. De

financiële gegevens van de vennootschap zijn tegen de netto vermogenswaarde opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid.

De aandeelhouders van de vennootschap zijn Wonen Zuid Regio Midden Limburg BV en Bouwontwikkeling Zuid BV, beiden voor 50%. Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door beide aandeelhouders, beiden gezamenlijk bevoegd.

Eigen vermogen: € 2.000.121,- negatief (*) Jaaromzet: € 390.503,- negatief (*) Maatschappelijk kapitaal: € 90.000,- Geplaatst en gestort kapitaal: € 18.000,- (verdeeld in 18.000 gewone aandelen à € 1,- nominaal)

(*) Gegevens gebaseerd op voorlopige cijfers 2018.

Doorberekende kosten vanuit Stichting Wonen Zuid: € 0,-.

Verstreckte financiering vanuit Wonen Zuid Regio Midden Limburg BV nominaal: € 574.500,-.

Over aflossing en zekerheid is niets overeengekomen.

Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door Stichting Wonen Zuid: € 0,-.

Verstreckte winstuitkeringen aan Stichting Wonen Zuid: € 0,-.

Afgegeven zekerheden door Stichting Wonen Zuid: € 0,-.

Maximale aansprakelijkheid door Stichting Wonen Zuid: geplaatst en gestort kapitaal.

Op grond van onzekerheid ten aanzien van de ontwikkelingen met betrekking tot de activiteiten in de deelneming Herontwikkeling Haelen Horn BV is in 2018 een voorziening getroffen voor het geprognostiseerd verlies op projecten. Ultimo 2018 bedraagt dit verlies € 504.772,--. De deelneming dient in de jaarrekening van Wonen Zuid Regio Midden Limburg BV dan ook te worden gewaardeerd op een bedrag van negatief € 252.386,-- (50% deelname Wonen Zuid Regio Midden Limburg BV). De verstreckte financiering ad. € 574.500,-- wordt op de balans voor € 322.114 opgevoerd.

Risicobeheersing: er is een realiseringsovereenkomst gesloten tussen de voormalige gemeente Haelen, Stichting Wonen Zuid en Bouwontwikkeling Zuid BV.

In 2018 is het project 16 woningen Rooswinkel Horn opgeleverd. De projecten Kerkpad Horn (16 woningen) en Discotheek Haelen (10 woningen) zijn verder ontwikkeld. Deze projecten zullen in 2019 in uitvoering komen. Daarnaast is in samenwerking met de gemeente Leudal de ontwikkeling van het project Bethanië gestart.

Leigraaf Midden Limburg BV

Leigraaf Midden Limburg BV is opgericht op 20-12-1995 en heeft Beek als vestigingsplaats. De doelstelling van de vennootschap betreft het (doen) ontwikkelen en realiseren van bestemmingsplannen en daarin gelegen bouwprojecten, uitvoering van alle werkzaamheden, die voor de feitelijke realisatie van bestemmingsplannen nodig is; bemiddelen bij aan- en verkoop van registergoederen, verwerving, handel en exploitatie, financiering en vervreemding van registergoederen, leveren van projectmanagement. De activiteiten die in 2018 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. De financiële gegevens van de vennootschap zijn tegen de netto vermogenswaarde opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid. De aandeelhouders van de vennootschap zijn Wonen Zuid Regio Midden Limburg BV (25%), Wonen Limburg Participatie BV (25%), Bouwontwikkeling Zuid BV (50%). Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door de heer M.H. Luchjenbroers en mevrouw P.M.H. Huls-Erkens, beiden gezamenlijk bevoegd.

Eigen vermogen: € 10.056.789,- negatief (*)
Jaaromzet: € 3.896,- (*)
Maatschappelijk kapitaal: € 90.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal: € 18.000,-
(verdeeld in 400 gewone aandelen à € 45,- nominaal)

(*) Gegevens gebaseerd op voorlopige cijfers 2018.

Doorberekende kosten vanuit Stichting Wonen Zuid: € 0,-.

Verstreckte financiering vanuit Wonen Zuid Regio Midden Limburg BV: € 1.963.410,-.

Stichting Wonen Zuid heeft op basis van de per januari 2019 bekende informatie, verwachtingen en gehanteerde aannames in 2018 een waardeverandering financiële vaste activa verwerkt van € 201.851,-.

Over zekerheden is overeengekomen 25% van de registergoederen: het bouwland in het zogenaamde 'tussengebied Melick en Roermond'.

Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door Stichting Wonen Zuid: € 0,-.

Verstreckte winstuitkeringen aan Stichting Wonen Zuid: € 0,-.

Afgegeven zekerheden door Stichting Wonen Zuid: € 0,-.

Maximale aansprakelijkheid door Stichting Wonen Zuid: geplaatst en gestort kapitaal.

In 2018 is er beroep aangetekend tegen het bestemmingsplan, wat wil zeggen dat er een procedure bij de Raad van State loopt. Leigraaf Midden Limburg BV wacht de ontwikkelingen (en met name de behandeling in de Raad van State op 14 februari 2019) af en zal op basis van deze uitspraak verder handelen.

Nicolaas BV

Nicolaas BV is opgericht op 05-12-2006 en heeft Maastricht als vestigingsplaats. De doelstelling van de vennootschap betreft het bouwen, verwerven en vervreemden van onroerende zaken en zakelijke rechten, het realiseren van vernieuw- en nieuwbouwlocaties, het ontwerpen, ontwikkelen, uitvoeren van bouwwerken en infrastructurele werken. De activiteiten die in 2018 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. De financiële gegevens van de vennootschap zijn tegen de netto vermogenswaarde opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid. De aandeelhouders van de vennootschap zijn Wonen Zuid Regio Parkstad BV (50%), Grouwels/Daelmans Vastgoed C.V. (25%) en Emve Heerlen BV (25%). Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door Wonen Zuid Regio Parkstad BV, Grouwels/Daelmans Vastgoed C.V. en Emve Heerlen BV, allen gezamenlijk bevoegd.

.Eigen vermogen: € 67.650,- negatief (*)
Jaaromzet: € 418.910,- (*)
Maatschappelijk kapitaal: € 90.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal: € 18.000,-
(verdeeld in 180 gewone aandelen à € 100,- nominaal)

(*) Gegevens gebaseerd op voorlopige cijfers 2018.

Doorberekende kosten vanuit Stichting Wonen Zuid: € 0,-.

Verstreckte financiering vanuit Wonen Zuid Regio Parkstad BV: € 648.607,-.

Rentepercentage: in 2017 is er een nieuwe financieringsovereenkomst gesloten met een rentetarief van 2,020 % voor de gehele looptijd van de rekening courant lening.

Omtrent aflossing is overeengekomen dat Nicolaas BV tot aflossing overgaat op het moment dat de normale bedrijfsuitoefening daartoe gelegenheid biedt.

Over zekerheden is niets overeengekomen.

Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door Stichting Wonen Zuid: € 0,-.

Verstreckte winstuitkeringen aan Stichting Wonen Zuid: € 0,-.

Afgegeven zekerheden door Stichting Wonen Zuid: € 0,-.

Maximale aansprakelijkheid door Stichting Wonen Zuid: geplaatst en gestort kapitaal.
Risicobeheersing: alle besluiten in de vennootschap dienen bij unanimiteit van het bestuur genomen te worden.

In 2018 worden de ontwikkelde woningen verkocht. Er zijn voor fase 1 in totaal 15 van de 18 eengezinswoningen en alle 12 bungalows koopovereenkomsten ondertekend. In november 2018 is gestart met de bouw. De woningen zijn mede ontwikkeld op basis van het programma van eisen van Wonen Zuid. De verkoop van fase 2 (35 woningen) is in het vierde kwartaal gestart.

9. FINANCIIEEL GEZOND ZIJN EN BLIJVEN

9.1 Financiën

Via het jaarverslag en de jaarrekening geven wij u uitgebreide informatie over de ontwikkeling van onze financiële positie en de behaalde financiële resultaten van Wonen Zuid. In dit hoofdstuk belichten wij kort de belangrijkste zaken uit de jaarrekening en ontwikkelingen in 2018. Verderop in dit jaarverslag is de jaarrekening opgenomen en gaan wij uitgebreid in op de verantwoording over 2018.

Financieel beleid

‘Wonen Zuid helpt mensen te wonen zoals zij wensen, met de mogelijkheden die zij hebben.’

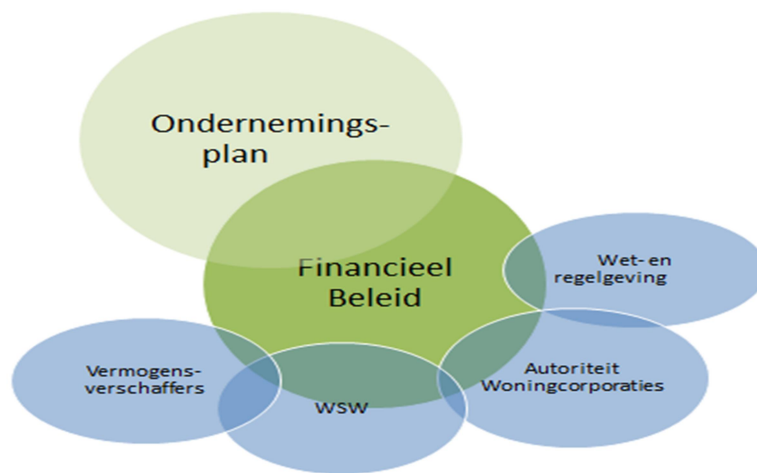
Om deze missie te realiseren exploiteert Wonen Zuid ca. 13.700 huurwoningen.

De beschikbare middelen moeten dan ook zo optimaal mogelijk worden ingezet ten behoeve van onze kerntaak. Het feitelijk doel van het financieel beleid van Wonen Zuid is het garanderen van beschikbaarheid van voldoende financiële middelen, gekoppeld aan een inhoudelijk onderbouwd en op de doelen van Wonen Zuid afgestemd flexibel kader voor de inzet van middelen. Met deze koppeling geeft financieel beleid sturing aan uitvoering én uitvoerbaarheid van onze activiteiten.

Het financieel beleid is daarbij geen doel op zich, maar een verzameling van uitgangspunten en (financiële) instrumenten die ons in staat stellen om onze doelen op korte en lange termijn te realiseren. Het BTIV en de woningwet zijn daarbij het wettelijk kader. Het financieel beleid gaat dan wel voornamelijk over financiële doelstellingen, maar ook hier staat de maatschappelijke taak van de organisatie centraal: het bieden van betaalbare, kwalitatief goede huisvesting aan onze klanten en het borgen van de financiële continuïteit, zodat het maatschappelijk bestemd vermogen daadwerkelijk wordt ingezet om de missie te realiseren.

Wonen Zuid vindt het belangrijk om te beschikken over een financieel beleid dat is afgestemd op onze eigen doelstellingen en dat de basis legt voor het op een efficiënte en effectieve wijze besteden van de middelen om deze doelstellingen duurzaam te realiseren. Enerzijds zal het beleid worden bijgesteld afhankelijk van de in- en externe ontwikkelingen, anderzijds zal er zoveel mogelijk een consistente lijn worden gevolgd en wordt gekoerst op een dusdanige financiële positie dat daarmee de continuïteit van de organisatie gewaarborgd blijft en dat Wonen Zuid door onze stakeholders als een betrouwbare partner wordt gezien.

Zoals al is aangegeven, moet ons financieel beleid dan ook bekeken worden in samenhang met deze invloeden, zowel intern als extern. Een en ander is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Uitgangspunten financieel beleid

Wonen Zuid hanteert een aantal financiële uitgangspunten waaraan iedere meerjarenbegroting wordt getoetst. Het doel van deze uitgangspunten is het waarborgen van een gezonde financiële positie met voldoende bewegingsruimte. De uitgangspunten die Wonen Zuid hierbij hanteert zijn:

- een gezonde balans in de financiering op korte en lange termijn in relatie tot het geïnvesteerde vermogen;
- een positieve exploitatie;
- een gezonde rentabiliteit;
- voldoende liquiditeit, waarin een buffer is ingesloten voor onvoorziene omstandigheden;
- voldoen aan de eisen die aan dit beleidsveld worden gesteld door toezichthouders.

Deze uitgangspunten worden jaarlijks vertaald in een aantal randvoorwaarden en financiële kengetallen, die bij de start van het begrotingsproces door de bestuurder worden vastgesteld in de begrotingsbrief. Deze begrotingsbrief vormt de basis voor de nieuwe begrotingsronde.

Wonen Zuid vertaalt de kaders en uitgangspunten in financieel opzicht in een aantal kengetallen, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen kengetallen die vooral gebruikt worden voor de sturing op (middel)lange termijn bij besluiten op strategisch niveau en kengetallen die vooral gebruikt worden voor de sturing op korte termijn, bij de dagelijkse besluiten op tactisch en operationeel niveau. De sturing op de (middel)lange termijn is primair gericht op de langjarige vermogenspositie als indicator voor de financiële continuïteit. De sturing op de korte termijn is hoofdzakelijk gericht op het verloop en de ontwikkeling van de liquiditeit, ofwel de kasstromen.

Hieronder worden de intern vastgestelde kengetallen benoemd en genormeerd:

Kengetal	Normering
Loan to Value (LTV) o.b.v. beleidswaarde	$\leq 75\%$
Exploitatiekasstroom	Saldo \geq € 2 miljoen
Interest Coverage Ratio (ICR)	$\geq 1,4$
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	$\geq 20\%$
Dekkingsratio	$\leq 70\%$

Inbedding financieel beleid in korte termijnsturing/begroting 2018

Wonen Zuid heeft bovenstaande uitgangspunten gehanteerd bij het opstellen van de begroting 2018 en de daarvan afgeleide jaarplannen. Hierbij zijn onder andere de volgende (financiële) doelstellingen geformuleerd:

- voldoende beoordeling bij de Autoriteit Woningcorporaties (Aw);
- voldoende beoordeling bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) volgens de nieuwe borgingssystematiek (risicobeoordelingsmodel);
- bij de huisbankier ING kunnen blijven beschikken over de kredietfaciliteit;
- continueren positieve exploitatiekasstromen (rekening houdend met 2% fictieve aflossingsverplichting) vanaf 2018 (\geq € 2 miljoen jaarlijks);
- een Interest-coverage ratio (ICR): $\geq 1,4$;
- afstemming tussen inkomsten verkopen bestaand bezit en uitgaven met betrekking tot investeringen;
- een Loan to Value (LTV) van maximaal 75%, gebaseerd op de AW / WSW waarderingsystematiek (beleidswaarde).

Voor 2018 zijn deze uitgangspunten op een aantal punten nader geconcretiseerd en deze komen tot uiting in de volgende (financiële) begrotingsdoelstellingen:

- het behalen van een exploitatiekasstroom (inclusief Vpb) na aflossingsfictie van € 4,6 miljoen;
- het realiseren van een verkoopopbrengst uit hoofde van verkoop bestaand bezit van € 2,3 miljoen (op basis van 25 te verkopen woningen);
- In de begroting 2018-2023 is voor de jaarschijf 2018 aan investeringen in nieuwbouw huur en renovatie een bedrag van € 43 mio inclusief een investeringsvolume voor de invulling van onze groeistrategie ad. € 19 mio.

Vanuit de doelen die afkomstig zijn uit onze strategische vastgoedsturing (SVS) heeft Wonen Zuid het Strategisch Voorraadbeheer (SVB) opgesteld. Dit uit zich in een projectenkalender voor de komende jaren. Deze projecten/plannen zijn in de begroting 2018 in de betreffende jaarschijven opgenomen, waarbij een inschatting is gemaakt van de projecten die in 2018 tot feitelijke (investerings)kasstromen zullen leiden. Deze zijn in de jaarschijf 2018 opgenomen onder nieuwbouw huur en renovatie. In de praktijk blijkt dat zich tijdens de ontwikkeling van individuele projecten omstandigheden kunnen voordoen die kunnen leiden tot een ander tempo van uitvoering dan vooraf aangenomen. Indien zich dat zou voordoen en dit gevolgen heeft voor de beoogde investeringsniveau in het jaar 2018 zal Wonen Zuid andere bekende SVB-projecten die in de begroting later in de tijdhorizon zijn opgenomen (in de jaarschijven 2019-2021) waar mogelijk versnellen met als doel het investeringsniveau in 2018 op het voorziene niveau van ongeveer € 43 miljoen te laten uitkomen.

Verderop in dit hoofdstuk gaan we nader in op de mate van realisatie van bovenstaande begrotingsdoelstellingen.

Waardering Vastgoed

1. Marktwaaarde in verhuurde staat

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen het vastgoed in exploitatie dienen te waarderen op actuele waarde, waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaaarde, overeenkomstig het marktwaaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015 heeft in artikel 31 nadere uitwerking gegeven aan het genoemde wetsartikel. In het artikel is aangegeven dat de marktwaaarde op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen berekend dient te worden (de DCF-methode). Verder dient op basis van artikel 31 van het BTIV

bij de waardering onderscheid te worden gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden Bedrijfsmatig, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed
- Parkeergelegenheden

Waardering vindt verplicht plaats op basis van de DCF-methode. Bij de waardering van woongelegenheden en parkeergelegenheden dient een doorexploiteer- en een uitpondscenario te worden onderscheiden. De marktwaarde komt in beginsel tot stand op basis van de hoogste marktwaarde die uit deze beide waarderingen voortvloeit, tenzij het handboek modelmatig waarden marktwaarde een uitpondscenario niet toestaat of taxateur dit scenario niet aannemelijk acht.

Alle overige objecttypen (niet zijnde woongelegenheden) worden uitsluitend in een exploitatiescenario gewaardeerd.

Wonen Zuid heeft tot 2018 primair als uitgangspunt de basisversie van het Handboek modelmatig waarden gehanteerd voor het bepalen van de marktwaarde. De belangrijkste argumenten hiervoor waren dat Wonen Zuid voor haar interne beleidsvorming en sturing al een aantal jaren gebruik maakte van een door Wonen Zuid zelf ontwikkelde beleidswaarde. In het verlengde hiervan hebben we voor de waardering in de jaarrekening gekozen voor de meest kostenefficiënte waarderingsmethodiek, te weten de basisversie. Voor de jaarrekening 2018 heeft Wonen Zuid gekozen om over te gaan naar een integrale full waardering. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

- Aw/WSW hebben een nieuw waardebegrip geïntroduceerd, te weten de beleidswaarde. Deze leunt sterk op de methodiek waarmee de marktwaarde wordt berekend. Om op een goede wijze de beleidswaarde te kunnen bepalen en in onze interne sturing in te bedden, is het belangrijker geworden om ook de basis van deze beleidswaarde scherper in kaart te hebben. We zijn van mening dat hiervoor de basisversie niet geschikt is.
- Marktwaardering op basis van de basisversie blijkt voor het woningbezit in (met name) krimpgebieden niet te leiden tot een juiste waardering in vergelijking met waardering op basis van de full-versie methodiek. Dit blijkt mede door de (landelijk) uitgevoerde validaties in/over opeenvolgende jaren voor woningen gelegen in krimpgebieden, wat leidde tot afwisselend wel en niet mogen toepassen van deze basisversie.
- In de jaren dat de basisversie voor woningen in krimpgebieden niet toegepast mocht worden, heeft Wonen Zuid te maken gehad met 2 verschillende waarderingsmethodieken in één jaarrekening. Met name de duiding en ontwikkeling van de marktwaarde van jaar tot jaar blijkt dan zeer lastig omdat behalve markteffecten ook effecten van wijzigingen tussen beide methodieken onderdeel uitmaken van de verschillenanalyse en duiding van de marktwaarde-ontwikkeling. De kwaliteit van deze analyses kreeg daarmee niet het niveau dat naar ons oordeel een voldoende mate van inzicht geeft in de feitelijke ontwikkeling van de marktwaarde.

Wonen Zuid heeft besloten om voor het jaar 2018 het totale woningbezit te laten taxeren. Dit om integraal een nieuw startpunt en beeld te verkrijgen over ons totale bezit, maar ook om hiermee een stevige basis te kunnen leggen voor o.a. het kunnen bepalen van de beleidswaarde Aw / WSW.

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Wonen Zuid heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De marktwaarde is in 2018 ten opzichte van de gepresenteerde waarde in de jaarrekening met € 200 mio gestegen. In de jaarrekening 2017 was de marktwaarde abusievelijk niet volledig conform het Handboek bepaald waardoor de verantwoorde marktwaarde in de jaarrekening 2017 hoger uit kwam dan bij een berekening volledig conform het Handboek. Wordt rekening gehouden met de (lagere) waardering zoals deze berekend had moeten worden op basis van juiste toepassing van

het Handboek dan zien we ultimo 2018 een stijging van ca. € 290 mio in vergelijking met de waarde ultimo 2017. Dit betreft een waardestijging van ca. 25%.

De waardestijging over 2018 van € 290 mio is het verschil tussen de waarde per ultimo 2017 zoals bepaald conform de basisversie van het Handboek 2017 en de waarde per ultimo 2018 zoals bepaald op basis van de full-versie waarbij gebruik gemaakt is van taxaties door een erkend extern taxateur.

Als de waardering volgens de basisversie van het Handboek 2018 zou zijn gehanteerd leidt dit tot een berekende waarde per ultimo 2018 van € 1.220 mio. Dit komt overeen met een waardestijging van ongeveer 9%. Deze stijging is o.a. het gevolg van de actualisatie van de parameters in het Handboek 2018 in vergelijking met de parameters in het Handboek 2017, mutatie objectgegevens en voorraadmutaties.

Door de snelle ontwikkelingen op de huidige woningmarkt is gebleken dat ontwikkelingen op de woningmarkt niet in alle gevallen juist in het Handboek (kunnen) worden opgenomen. In de praktijk blijkt dat onder andere doordat de waarderungen op basis van de full-versie een andere waarde laten zien dan de waarde bij toepassing van de basisversie zoals opgenomen in het Handboek. Wonen Zuid heeft zoals hiervoor aangegeven gekozen voor een full-waardering van de totale vastgoedvoorraad per ultimo 2018. Het blijkt dat de waardering van het vastgoed van Wonen Zuid op basis van de full-versie € 189 mio hoger is dan de berekende waarde conform de basisversie van het Handboek 2018. Dit komt overeen met ongeveer 16%.

Bij Wonen Zuid is de sterke waardestijging van het vastgoed over 2018 het gevolg van algemene marktontwikkelingen. We zien een verder aangetrokken (koop)markt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De vraag naar woningen blijkt het aanbod te overstijgen hetgeen een druk veroorzaakt op de prijs en daarmee de waarde van de woningen. Voor Wonen Zuid zijn de belangrijkste elementen die de stijging (de totale stijging van € 290 mio) van de waarde van 31-12-2017 naar 31-12-2018 verklaren de volgende:

- Een lagere gemiddelde disconteringsvoet (1,46%-punt) in vergelijking met de uitgangspunten in de berekende waardering ultimo 2017
- Een hogere gemiddelde leegwaarde van woningen (6,87%-punt) in vergelijking met de uitgangspunten in de berekende waardering ultimo 2017
- Een hogere gemiddelde markthuur (15,22%-punt) in vergelijking met de uitgangspunten in de berekende waardering ultimo 2017.

2. Beleidswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Bij de berekening van deze marktwaarde wordt uitgegaan van een in financieel opzicht (kunnen) maximaliseren van de financiële waarde van het vastgoed en geeft het bedrag op balansdatum dan ook deze maximale waarde weer.

Corporaties, en ook Wonen Zuid, voeren op een aantal onderdelen beleid dat niet is gericht op het financieel (kunnen) maximaliseren van de waarde van het vastgoed. De uitvoering van dit beleid leidt daarmee tot een lagere waardering van het vastgoed.

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtkader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, die hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de

marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook op basis van een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt Wonen Zuid diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van Wonen Zuid in plaats van de uitgangspunten in de markt. Hiermee wordt nader inzicht en duiding gegeven aan het deel van de waarde van ons vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van ons beleid niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting van Wonen Zuid van de nieuwe huur bij mutatie, mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met onze huurdersverenigingen over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Zoals eerder uiteengezet is de beleidswaarde afgeleid van de marktwaarde, door middel van het doorvoeren van een aantal beleidswaarde specifieke correcties als afslag op de marktwaarde. De disconteringsvoet is gebaseerd op de disconteringsvoet behorend bij het doorexploiteerscenario van de marktwaarde. Een toegesneden disconteringsvoet voor de beleidswaarde kan theoretisch mogelijk lager zijn als gevolg van een lager risicoprofiel (samenhangend met lagere huren en hogere kwaliteit onderhoud) en daarmee een positief effect hebben op de beleidswaarde. Doordat de disconteringsvoet bij doorexploitatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerkosten.

Voor een nadere toelichting op de uitgangspunten/inschattingen bij de bepaling beleidswaarde wordt verwezen naar de jaarrekening 2018: Toelichting op de afzonderlijke posten van de geconsolideerde balans, paragraaf Daeb en niet Daeb vastgoed in exploitatie, onderdeel beleidswaarde.

Betekenis marktwaarde in relatie tot beleid Wonen Zuid

Bij de berekening van de marktwaarde wordt uitgegaan van een in financieel opzicht (kunnen) maximaliseren van de waarde. Hierbij wordt geen rekening gehouden met het feit dat corporaties op onderdelen beleid voeren dat afwijkt van de uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de waardering op marktwaarde.

Wonen Zuid heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 599 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€ 1.409.828
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	- € 184.997	
Betaalbaarheid (huren)	- € 183.079	
Kwaliteit (onderhoud)	- € 156.780	
Beheer (beheerkosten)	- € 74.155	
Subtotaal	- € 599.011	
Beleidswaarde		€ 810.817

Dit impliceert dat circa 42% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Vennootschapsbelasting

Toelichting geconsolideerde fiscale positie

De fiscale positie ultimo 2018 is op basis van de VSO-2 en algemene fiscale wet- en regelgeving bepaald. Het fiscaal resultaat over 2018 zoals opgenomen in de jaarrekening bedraagt € 10,1 miljoen positief. Dit betreft de belastingdruk van alle activiteiten van Wonen Zuid, inclusief de geconsolideerde deelnemingen. Wonen Zuid vormt met de 100%-deelnemingen in de verbindingsstructuur een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting.

Verwerking fiscaliteit

Het fiscaal resultaat van Wonen Zuid wijkt af van het commercieel resultaat. Dit door afwijkende spelregels tussen de commerciële en fiscale winstbepaling zoals vastgelegd in de VSO-2 en algemene fiscale wet- en regelgeving.

Hieronder zetten we de belangrijkste zaken, die mede resulteren in een verschil tussen de fiscale en commerciële winst, op een rij.

Fiscale afschrijvingen

Voor materieel vast actief is fiscaal een wettelijke afschrijvingsbeperking van toepassing. Afschrijven mag slechts tot de bodemwaarde.

Fiscale winstberekening projecten

Het fiscale resultaat bij gemengde projecten valt uiteen in een grondexploitatie (GREX) en een opstalrealisatieresultaat. Het opstalrealisatieresultaat bedraagt 2% van de voortbrengingskosten

van de verkochte onroerende zaken en wordt over de tijd verdeeld op basis van de percentage-of-completion methode. Het GREX-resultaat wordt gerealiseerd op het moment van vervreemding van de onroerende zaken. Toerekening van de kosten vindt plaats conform de algemene fiscale regels en afspraken uit de VSO-2.

Fiscale herinvesteringsreserve

Wonen Zuid maakt gebruik van een herinvesteringsreserve. Dit betekent dat in fiscaal opzicht mogelijk gerealiseerde fiscale winsten niet tot belastingheffing zullen leiden, omdat deze verrekend worden met in het huidige boekjaar gedane investeringen of in de toekomst te verrichten investeringen. Wonen Zuid voldoet aan de fiscale vereisten om van deze herinvesteringsreserve gebruik te kunnen maken.

Fiscale waardeveranderingen materiële vaste activa

Een afwaardering van een bedrijfsmiddel in ontwikkeling naar een lagere marktwaarde is beperkt. Omstandigheden die al bekend zijn ten tijde van investeren in een bedrijfsmiddel kunnen geen aanleiding zijn voor een afwaardering van dat bedrijfsmiddel naar een lagere marktwaarde. Hierdoor mag het onrendabel deel van een investering niet ten laste van het fiscale resultaat worden gebracht. Ook mogen waardemutaties van vastgoed geen deel uitmaken van het fiscale resultaat.

Fiscale waardering activa en passiva

Op grond van de VSO-2 worden woningen in verhuurde staat per 1 januari 2008 (openingsbalans vanaf de integrale belastingplicht) gewaardeerd tegen 70% van de WOZ-waarde per 1 januari 2008; commercieel vastgoed tegen 80%. Daarnaast kan er pas fiscaal worden afgeschreven zodra woningen in verhuurde staat een fiscale boekwaarde hebben die hoger is dan de WOZ-waarde over het jaar. Woningen die na 1 januari 2008 in exploitatie worden genomen worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een duurzame waardedaling van een woning kan worden overgegaan tot afwaardering naar deze lagere waarde en kan deze waardedaling als fiscaal resultaat worden verantwoord. Wel dient een eventuele verdere waardedaling in volgende jaren ook in het fiscaal resultaat te worden verantwoord en indien in een later jaar een hogere WOZ-waarde wordt vastgesteld, moet de afwaardering teruggedenomen worden. Bij afwikkeling van de aangiftes vennootschapsbelasting 2012 is voor het eerst een afwaardering naar lagere WOZ-waarden verwerkt voor zover deze afwaardering meer bedroeg dan 30% ten opzichte van 2008. Jaarlijks zal de ontwikkeling van de WOZ-waarden worden gevolgd, waarbij mutaties in de waardedaling in het fiscaal resultaat worden verantwoord.

Fiscale voorziening onderhoud

Voor kosten die zich met een redelijke mate van zekerheid voordoen en die toe te rekenen zijn aan de betreffende periode, mag (eventueel) een fiscale voorziening gevormd worden. Onzekerheden in de criteria waarbinnen een onderhoudsvoorziening kan worden gevormd hebben er toe geleid dat voorzichtigheidshalve vooralsnog geen fiscale voorziening onderhoud is gevormd.

Sectorale heffingen

In 2013 heeft het kabinet de Verhuurderheffing geïntroduceerd. Deze heffing kan bij de fiscale winstbepaling tot de aftrekbare kosten worden gerekend. Daar tegenover staat dat de saneringsheffing, opgelegd door het WSW niet aftrekbaar is.

Toelichting latente belastingdruk

Voor tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering van activa en verplichtingen wordt een latente belastingverplichting of –vordering gevormd. Latenties worden berekend op basis van het verwachte tarief in het jaar van realisatie, zoals de wet deze heeft vastgesteld. Onderstaand de balansposten waarvoor in de jaarrekening 2018 een latentie is gevormd:

Omschrijving	Bedragen x € 1.000
Onroerende zaken in exploitatie (verkoop)	-/- 177
Erfpacht vorderingen	254
Derivaten	78
Onderhanden werk	83
Disagio langlopende schuld	168
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4
Per saldo een latente belastingvordering van	410

Latentie verkopen

Voor woningen in exploitatie met verwachte verkoop in de jaren 2019-2023 moet een belastinglatentie gevormd worden. Voor de woningen in exploitatie die verkocht worden, vindt de afwikkeling van het tijdelijke verschil tussen commerciële boekwaarde en fiscale boekwaarde plaats op het moment van verkoop. In de begroting 2019 zijn voor de jaren 2019-2023 125 woningen opgenomen die verkocht gaan worden.

Dit resulteert in een latente belastingverplichting van € 0,2 miljoen per ultimo 2018.

In het jaar 2017 is reeds een actieve latentie gevormd voor de verwachte verkoop van 125 woningen voor de jaren 2018-2022 ad € 0,3 miljoen. Het verschil ad € 0,5 miljoen is het gevolg van een toename van het verschil tussen de marktwaarde en de fiscale waarde in waarderingscomplexen waarbinnen verkopen zijn begroot.

Latentie sloop

Aangezien het beleid van Wonen Zuid bij sloop is gericht op vervangende nieuwbouw wordt voor woningen met verwachte sloop in de jaren 2019-2023 geen latentie gevormd.

Acute belasting boekjaar

De acute belastinglast over het boekjaar bedraagt € 2,5 miljoen. Dit betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO) berekend aan de hand van de belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum.

Resultaten 2018

Het financieel beleid van Wonen Zuid is primair gebaseerd op een tweetal pijlers: het hebben van positieve exploitatiekasstromen en het waarborgen van de financiële continuïteit op de langere termijn.

1. Exploitatiekasstromen

Wonen Zuid heeft als doel een gezonde verhouding te hebben tussen de inkomsten en uitgaven die betrekking hebben op de exploitatie. De netto kasstroom uit exploitatie moet na een fictieve aflossingsfictie van 2% van de leningenportefeuille minimaal € 2 miljoen zijn. Als aan deze voorwaarden is voldaan kunnen onze investeringen worden uitgevoerd op basis van WSW-borging. Dit voor zover ze ook voldoen aan de overige borgingscriteria.

Over 2018 kan het volgende overzicht worden opgesteld, waarbij een doorkijk wordt gegeven voor de jaren 2019-2023 op basis van de begroting 2019.

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2018	Begroot 2018	Begroot 2019	Begroot 2020	Begroot 2021-2023
Exploitatie *	15.039	16.157	15.354	21.366	64.822
Verhuurderheffing	5.573	8.541	8.253	8.759	28.776
Saneringsheffing	832	858	885	899	2.943
Bijdrageheffing Aw	77	73	81	83	271
Vennootschapsbelasting	3.440	2.025	3.557	3.327	10.924
Netto kasstroom uit exploitatie	5.117	4.660	2.578	8.299	21.909

* exclusief verhuurderheffing, saneringsheffing, bijdrageheffing Aw, vennootschapsbelasting en inclusief 2% aflossingsfictie WSW.

Deze netto exploitatiekastroom is niet één op één aan te sluiten met de kasstroom uit operationele activiteiten zoals opgenomen in de jaarrekening (onderdeel 3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht).

In vergelijking met de begroting 2018 kan worden geconstateerd dat de exploitatie kasstromen over 2018 per saldo een verbetering laten zien ten opzichte van de in de begroting opgenomen kasstromen. Begroot was (rekening houdend met de door het WSW vereiste 2% normatieve aflossingsfictie) een positieve kasstroom van € 4,6 miljoen. De realisatie over 2018 bedraagt € 5,1 miljoen en is derhalve ca. € 0,5 miljoen hoger dan begroot. De belangrijkste verschillen worden met name veroorzaakt door lagere kosten dan begroot.

Bedragen x € 1 miljoen	Vershil
Per saldo lagere huuropbrengsten	-1,1
Per saldo hogere overige bedrijfsopbrengsten	0,1
Per saldo hogere personeelskosten	-0,2
Per saldo lagere bedrijfs- en beheerkosten	0,8
Per saldo hogere onderhoudskosten	-1,4
Per saldo lagere overheidsheffingen	2,9
Per saldo lagere financiële kosten	0,8
Per saldo hogere vennootschapsbelasting	-1,4
Per saldo lagere aflossingsfictie	-
Totaal	0,5

2. Jaarresultaat

Presentatie jaarresultaat en vermogen

De presentatie van de jaarrekening geschiedt vanaf 2016 in een andere vorm. Dit met name door de verplichte waardering van het vastgoed tegen marktwaarde. Door deze wijze van waarderen worden waardemutaties (primo versus ultimo jaar) via het jaarresultaat verantwoord en maken dus onderdeel van het vermogen uit.

Belangrijk deel van de hoogte van het vermogen komt voort uit feit dat bij het bepalen van de marktwaarde in 2018 met marktconforme (Full waardering) uitgangspunten wordt gerekend. Dit is geen weerspiegeling van de financiële mogelijkheden van Wonen Zuid, omdat deze

marktconforme uitgangspunten geen weerspiegeling zijn van de beleidskeuzes en –lijnen van Wonen Zuid. Wonen Zuid is verhuurder van sociale huurwoningen met als voornaamste keuze het duurzaam voortzetten van sociale verhuur.

Dit is op belangrijke punten een wezenlijk verschil met de full waardering van ons vastgoed. Vanuit beleid en doelstellingen kiest Wonen Zuid er in het algemeen voor woningen bij mutatie niet tegen een marktconforme huur te verhuren dan wel te verkopen als dit in financieel opzicht beter zou zijn. Hierbij dient nadrukkelijk opgemerkt te worden dat toename in vermogen niet gelijk is aan toename van middelen (in €) om investeringen of andere uitgaven te kunnen doen. Bepalend hiervoor zijn onder andere exploitatieresultaten en de mate waarin nieuwbouw en vastgoedverbeteringen gefinancierd kunnen worden. Dit is belangrijk om mee te nemen in de beoordeling van de waarde van het vastgoed en het vermogen. De hoogte van het vermogen is zoals gezegd geen weerspiegeling van beschikbare middelen die kunnen worden ingezet ten behoeve volkshuisvestelijk beleid in de toekomst. Dit omdat een zeer groot deel van het resultaat wordt bepaald door de stijging van de marktwaarde die zoals aangegeven niet de waarde vertegenwoordigt van het beleid van Wonen Zuid.

Resultaten

Het jaarresultaat is als volgt samengesteld:

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	36.503	32.204
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	610	500
Netto resultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille*	242.966	-80.370
Overige activiteiten	-2.254	-242
Financiële baten en lasten	-15.570	-15.697
Belastingen en resultaat deelneming	-2.399	-2.738
Jaarresultaat	259.856	-66.343

* Aangepast vanwege fourterstel

3. Financiële continuïteit

Vermogens- en solvabiliteitsontwikkeling

Naast sturing op de exploitatie-kasstroom koerst Wonen Zuid meerjarig op een dusdanige financiële positie dat daarmee de financiële continuïteit van de organisatie gewaarborgd blijft en dat Wonen Zuid als een financieel betrouwbare partner wordt gezien. Concreet betekent dit dat Wonen Zuid streeft naar een ontwikkeling van een vermogen/solvabiliteit die de Wonen Zuid voldoende mogelijkheden geeft om de activiteiten in het kader van ons strategisch voorraadbeleid uit te kunnen voeren. Dit betekent enerzijds dat Wonen Zuid boven de door de Aw berekende minimum solvabiliteit conform het nieuwe beoordelingskader (publicatie 12 november 2018) wilt blijven. Anderzijds wilt Wonen Zuid ook geen vermogensontwikkeling hebben die leidt tot een vermogensovermaat. Voor Wonen Zuid bedraagt de solvabiliteit ultimo 2018 39,7% op basis van het nieuwe beoordelingskader.

4. Ratio's

In onderstaande tabel is een aantal financiële kengetallen weergegeven waarop Wonen Zuid in financieel opzicht (meerjarig) stuurt. Hierbij nadrukkelijk rekening houdend met zowel onze eigen normen als de door het WSW gedefinieerde (minimum) norm(en). De kengetallen zijn gebaseerd op de respectievelijke jaarrekeningen 2017-2018 met een doorkijk naar de periode 2019-2024 gebaseerd op de meerjarenbegroting 2019. In de jaarrekening 2017 was het waarde begrip beleidswaarde nog niet geïntroduceerd en de hieraan gerelateerde kengetallen zijn niet in de tabel verwerkt. Geconcludeerd kan worden dat Wonen Zuid zowel aan alle eigen normen als de WSW normen voldoet.

Bedragen x € 1 miljoen		2017	2018	2019-2024	Norm
Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde	A		334		
Balanstotaal o.b.v. beleidswaarde	B		841		
Solvabiliteit	=A/B		39,7%	Gemiddeld ca. 25%	> 20%
Nominale Schuld	C		474		
Beleidswaarde	D		811		
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde	=C/D		58,5%	Gemiddeld ca. 74%	≤ 75%
Nominale Schuld	E	469	474		
Marktwaaarde verhuurde staat	F	1.121	1.410		
Dekkingsratio	=E/F	41,8%	33,7%	Gemiddeld ca. 44%	≤ 70%
EBIT (excl. afwaarderingen)	G	36	30		
Rentelasten - Rentebaten	H	16	16		
Interest Coverage Ratio	=G/H	2,18	1,92	Gemiddeld 2,08	≥ 1,4

Overige kengetallen

Bedragen x € 1.000	2017	2018
Marktwaaarde per woongelegenheid	86	101
Bedrijfswaaarde per woongelegenheid	53	-
Beleidswaarde per woongelegenheid	-	57
Schuld per woongelegenheid	35	35

Relatie doelstellingen

Kasstroomontwikkeling

Met betrekking tot de kasstroomontwikkeling kan geconcludeerd worden dat de kasstroom uit exploitatie hoger uitvalt dan begroot. De met de exploitatie samenhangende kasstromen, inclusief de door het WSW genormeerde aflossingsfictie bedraagt over 2018 circa € 5,1 miljoen positief. De afwijkingen ten opzichte van de begroting zijn in dit hoofdstuk toegelicht.

Investerings

Met betrekking tot de investeringskasstromen kan geconcludeerd worden dat de kasstroom uit nieuwbouw en renovatie investeringen ca. € 19,7 miljoen bedraagt hetgeen in lijn ligt met het voorziene niveau van ongeveer € 18,9 miljoen.

Overige zaken

Grondaankopen

In 2018 hebben geen grondaankopen plaatsgevonden.

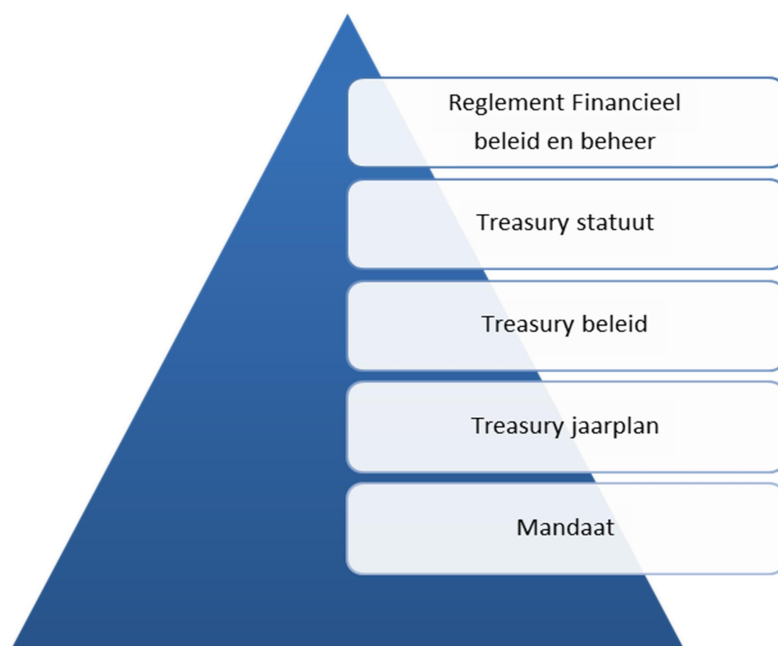
Financiële ondersteuning buitenlandse instellingen

In 2018 heeft Wonen Zuid geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verstrekt.

9.2 Treasury

De uitgangspunten voor de uitvoering van onze treasuryfunctie liggen verankerd in het Treasurystatuut en het Treasurybeleid dat deel uit maakt van het Wonen Zuid Governance arrangement.

Onderstaande afbeelding laat zien hoe Wonen Zuid haar treasury qua uitvoering in onderlinge samenhang heeft vorm gegeven.



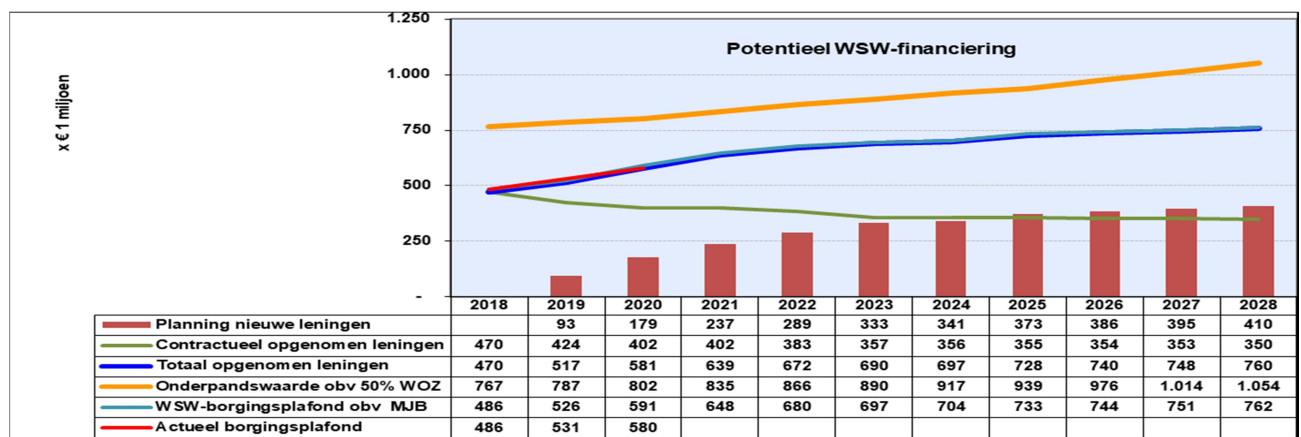
Op basis van de vastgestelde kaders in voornoemd arrangement wordt jaarlijks een treasury jaarplan opgesteld dat deel uitmaakt van ons totale jaarplan. Dit plan is op 23 november 2017 door de RvC goedgekeurd en daarmee verkrijgt de treasury commissie het gevraagde jaarmandaat. Op haar beurt verleent de treasury commissie periodiek mandaat aan de treasurer om de voorgestelde acties te kunnen uitvoeren. Over de uitvoering daarvan wordt vervolgens periodiek gerapporteerd.

Financierbaarheid

Voor haar financiering maakt Wonen Zuid gebruik van de WSW-garantiestructuur. Dit betreft het verstrekken van zodanige garanties aan potentiële financiers dat daarmee leningen kunnen worden aangetrokken tegen gunstige condities. Om de duurzaamheid van het hierbij behorende zekerheidsstelsel te zekeren, hanteert het WSW een risicobeoordelingsmodel waarmee zij corporaties jaarlijks beoordeelt. Risicomanagement is daarbij de kern met normen voor vermogensratio's (solvabiliteit, loan to value), kasstromen (interest coverage ratio, debt service coverage ratio) en onderpand (dekkingsratio). Wonen Zuid hanteert deze kengetallen ook in haar financieel beleid. In de jaarlijkse risicobeoordeling door het WSW worden naast de financiële risico's ook de bedrijfsrisico's beoordeeld. Bij brief van 25 juni 2018 heeft Wonen Zuid de uitslag van de beoordeling over 2017 ontvangen. De uitkomst was wederom positief op grond waarvan Wonen Zuid weer een borgingsplafond voor 3 jaar is toegekend. Ook de realisaties over 2018 alsmede de prognoses voor de komende 5 jaar scoren binnen de gestelde normen. Op grond hiervan verwacht Wonen Zuid geen verandering in haar rating.

Door de hiervoor geschetste garantiestructuur van het WSW en de daarbij behorende risicomonitoring is de financiering van Daeb gerelateerde investeringen naar de toekomst toe zeker gesteld. Als geldgevers fungeren traditioneel de twee sectorbanken BNG en NWB. Steeds vaker zien we ook institutionele partijen als financier op basis van WSW-borging optreden. In 2018 heeft Wonen Zuid voor een bedrag van € 20 miljoen geborgde financiering aangetrokken. Hiervan is een bedrag van € 10 miljoen verstrekt door de BNG en € 10 miljoen door Hallesche Krankenversicherung AG.

In onderstaande grafiek wordt de potentiële WSW-geborgde financiering inzichtelijk gemaakt en hiermee monitoren we ook de ontwikkeling van onze borgingsruimte bij het WSW. De cijfers zijn gebaseerd op onze actuele meerjarenbegroting.



Toelichting

- Planning nieuwe leningen laat de cumulatieve ontwikkeling zien van de opname van nieuwe leningen volgens onze actuele meerjarenplanning 2019. Dit betreft dus de groei van de actuele portefeuille op grond van herfinanciering en de financiering van nieuwe investeringen;
- Contractueel opgenomen leningen betreft het verloop van onze actuele lening-portefeuille met WSW-borging, rekening houdend met de contractuele aflossingen;
- Totaal opgenomen leningen betreft de optelsom van onze contractuele opgenomen leningen en de geplande nieuwe leningen;
- Onderpandswaarde op basis van 50% WOZ laat het potentieel zien van de maximale financiering via het WSW. Dit is gemaximeerd op 50% van de WOZ-waarde van ons bezit;
- WSW-borgingsplafond op basis van MJB betreft het volgens de WSW-methodiek berekende borgingsplafond die volgt uit de meerjarenbegroting 2019;
- Actueel borgingsplafond betreft het toegekende borgingsplafond volgens onze meerjarenbegroting 2018 (dPi2017).

De grafiek laat zien dat Wonen Zuid haar activiteiten langjarig met WSW-borging kan blijven financieren. Uitgangspunt is daarbij uiteraard wel dat Wonen Zuid aan de geldende financiële ratio's blijft voldoen evenals haar bedrijfsrisico's blijft beheersen.

Wonen Zuid heeft haar Daeb en niet-Daeb activiteiten met goedkeuring van de Aw administratief gesplitst. Beide takken zijn zelfredzaam. Voor de kapitalisatie van de niet-Daebtak was per peildatum 1 januari 2017 een bedrag van € 156,6 miljoen nodig. Hiervan is een bedrag van € 96,6 miljoen ingevuld met eigen vermogen en het resterende bedrag van € 60 miljoen met een startlening vanuit onze Daebtak. De startlening is verstrekt door de Daebtak aan de niet-Daebtak tegen een rente van 4% en dient te worden afgelost in 20 jaarlijkse termijnen. Deze aflossing kan geheel uit de jaarlijks vrijkomende middelen binnen de niet-Daebtak plaatsvinden. Per ultimo 2018 bedraagt de restschuld € 54 miljoen. Binnen de niet-Daebtak worden momenteel geen noemenswaardige nieuwe investeringen voorzien. Deze kunnen geheel vanuit de eigen omzet worden gefinancierd.

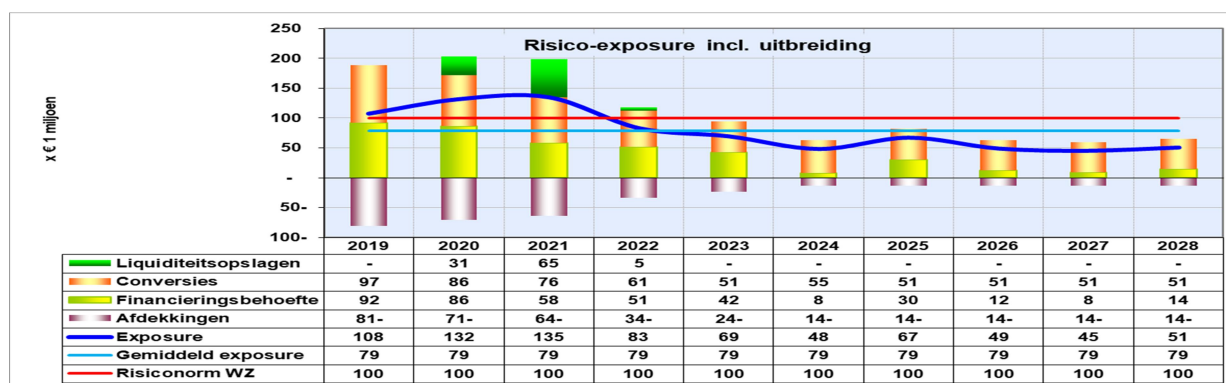
Op grond van de Woningwet mogen corporaties vanaf 1 juli 2015 geen interne financiering meer verstrekken aan hun verbindingen. Voor de afronding van de activiteiten binnen haar verbindingen mag Wonen Zuid echter met toestemming van de Aw nog maximaal een bedrag van € 1 miljoen aan financiering verstrekken.

Rente- en herfinancieringsrisico

Het beleid ter beheersing van renterisico en beschikbaarheidsrisico/liquiditeitsrisico is in ons treasurybeleid uitgewerkt. Kern van ons beleid is spreiding van risico's. Daarnaast dekken we ook geen onzekere financieringsbehoefte af met vreemd vermogen of derivaten.

In ons rentemanagement is de exploitatiegevoeligheid voor rentelasten in onze strategische meerjarenplanning bepalend voor de normering van het rente- en herfinancieringsrisico. Op basis van een scenario-analyse die rekening houdt met onze groeistrategie, is bepaald dat een risico-exposure van € 100 miljoen per jaar acceptabel is voor de komende 10 jaar. Dit exposure komt globaal genomen ook overeen met de WSW-norm van 15% van de leenportefeuille. In haar risicobeleid hanteert Wonen Zuid daarom deze € 100 miljoen als risiconorm.

Met onderstaande grafiek monitoren wij het rente- herfinancieringsrisico. De cijfers zijn gebaseerd op onze actuele meerjarenplanning. Het exposure is bepaald als de optelsom van herfinancieringsrisico's en renterisico's en verminderd met de afdekkingen. In het exposure wordt ook rekening gehouden met de netto financieringsbehoefte uit nieuwe investeringen. Als norm geldt dat het totale jaarrisico per saldo maximaal een bedrag van € 100 miljoen per jaarschijf mag bedragen.



Toelichting:

- De liquiditeitsopslagen betreffen een mogelijk herfinancieringsrisico uit hoofde van contractuele spreadherzieningen van basisrenteleningen en rolloverleningen;
- Conversies betreffen contractuele renteherzieningen van bestaande vast rentende en variabele leningen;
- Financieringsbehoefte betreft de geplande opname van nieuwe leningen voor herfinanciering en investeringen;
- De afdekkingen betreffen de afdekking van ons renterisico met renteswaps;
- Het risico-exposure betreft het saldo van bovenstaande risico's en afdekkingen en bedraagt gemiddeld € 79 miljoen;
- Risiconorm WZ betreft onze intern bepaalde norm voor deze risico's op basis van een scenario-analyse.

De grafiek laat zien dat het rente-en herfinancieringsrisico van Wonen Zuid gemiddeld genomen weliswaar acceptabel is, maar dat we de komende 3 jaar onze interne risiconorm van € 100 miljoen gaan overschrijden. De oorzaak hiervan ligt met name in onze forse investeringsambitie van gemiddeld € 76 miljoen per jaar in deze periode in combinatie met de herfinancieringsrisico's vanuit de bestaande portefeuille. Zoals ook aangegeven in ons Treasury Jaarplan biedt onze risicoportefeuille echter voldoende flexibiliteit om deze risico's te kunnen opvangen.

Liquiditeit

Voor werkkapitaalfinanciering en de tijdelijke voorfinanciering van geplande consolidaties heeft Wonen Zuid de beschikking over een kredietlijn bij huisbankbankier ING. Deze bedroeg per ultimo 2018 € 15 miljoen en is in verhouding tot het bezit zowel inzetbaar voor de Daebtak alsook voor de niet Daebtak. Dit betekent dat 10% daarvan ofwel een bedrag van € 1,5 miljoen kan worden ingezet ten behoeve van onze niet-Daebtak. Met ING is afgesproken deze faciliteit om te gaan zetten in een gecommiteerde faciliteit van € 10 miljoen waardoor zekerheid bestaat over de beschikbaarheid. Voorwaarde is wel dat ING eerst haar bancaire voorwaarden afstemt met het WSW. Zolang dat niet het geval is, blijft de bestaande overeenkomst van kracht.

Naast de ING-faciliteit beschikken Wonen Zuid ook nog over twee WSW-geborgde flexleningen van in totaal groot € 20 miljoen. Dit bedrag is voor 80% flexibel opneembaar waardoor dit in principe als kredietfaciliteit van € 16 miljoen kan fungeren. Per ultimo 2018 is op deze faciliteiten een bedrag van € 15 miljoen opgenomen voor reguliere financieringsdoeleinden. Een bedrag van € 5 miljoen is derhalve nog beschikbaar als liquiditeitsbuffer.

Per ultimo 2018 bedraagt ons liquiditeitssaldo € 5,6 miljoen positief. De specificatie per bedrijfsonderdeel is als volgt:

	<u>x € 1 miljoen</u>
- saldo Daeb TI	€ 5,8
- saldo niet-Daeb TI	€ - 1,1
- saldo niet-Daeb Verbindingen	€ <u>0,9</u>
Totaal	€ <u>5,6</u>

Dit bedrag valt binnen de buffer van 10% van onze bruto huuromzet en wordt daarom niet gekort op ons borgingsplafond. Het negatieve saldo in de niet-Daebtak ten bedrage van per saldo € 0,2 miljoen kan worden opgevangen uit de kredietfaciliteit ter grootte van € 1,5 miljoen.

Wonen Zuid heeft momenteel geen posities in beleggingen. Onze kasstroomplanning laat voor de komende jaren per saldo een jaarlijkse financieringsbehoefte zien. Deze behoefte zal met vreemd vermogen moeten worden gefinancierd. Hierbij passen geen externe beleggingen.

Binnen ons cashmanagement sturen we in principe op een positieve liquiditeit. Het risico dat ongewenste liquiditeitsoverschotten ontstaan is minimaal omdat de inkoop van financiering altijd wordt afgestemd met het moment waarop de feitelijke behoefte plaatsvindt. Eventueel kortstondige liquiditeitsbehoefte wordt zo nodig voorgefinancierd met een van onze kredietfaciliteiten in afwachting van consolidatie door een langlopende lening. De timing van deze consolidatie vindt plaats op basis van maandelijks geactualiseerde liquiditeitsplanningen die minimaal 12 maanden vooruitkijken. Ook actuele inschattingen over rente-ontwikkelingen en beschikbaarheidsrisico's worden hierbij betrokken. Consolidaties vinden doorgaans plaats in

volumes van minimaal € 5 miljoen. Eventuele benutting van bankkrediet geschiedt zoveel mogelijk met kasgeld waardoor optimaal geprofiteerd kan worden van de lage korte euribor rente.

Binnen ons risicobeleid is ook opgenomen dat Wonen Zuid over een passende liquiditeitsbuffer dient te beschikken. Aanleiding hiervoor is dat we binnen ons risicomangement een aantal mogelijke risico's onderkennen die het noodzakelijk kunnen maken om daarvoor een liquiditeitsbuffer aan te houden. Binnen de treasurycommissie worden de risico's periodiek gemonitord en vormt het risicobedrag maal kans op gebeurtenis uiteindelijk het bedrag van de liquiditeitsbuffer. Dit wordt periodiek geactualiseerd.

Mogelijke risico's die we hierbij onderkennen zijn:

- Beklemming van het WSW-borgingsplafond;
- Beroep op obligoverplichting door WSW;
- Eenzijdige contractbeëindiging van derivaten op initiatief van de bank op grond van contractuele beëindigingsgronden;
- Contractbeëindiging van derivaten door wettelijke regelgeving;
- Mogelijke intrekking/beperking kredietfaciliteit ING;
- Eenmalige risico's uit majeure operaties;
- Operationele risico's zoals tegenvallende verkopen/investeringen, niet geplande projecten, tegenvallende resultaten, milieurisico's etc.

Ten einde de operationele risico's te mitigeren hanteert Wonen Zuid op dit moment een buffer van € 5 miljoen door op onze kredietfaciliteiten dit bedrag vrij te houden.

Gebruik derivaten

Wonen Zuid bezit per ultimo 2018 een derivatenportefeuille met een onderliggende waarde van € 81 miljoen bestaande uit 10 payerswaps. De negatieve marktwaarde van de swaps bedraagt per die datum € 20 miljoen inclusief € 1,5 miljoen lopende rente. De bij Wonen Zuid gebruikte derivaten zijn passend en er is ook geen sprake van een speculatieve situatie. Van de uitstaande contracten lopen er 5 bij de BNG voor een totaalbedrag van € 31 miljoen. De negatieve marktwaarde hiervan bedraagt € 11,4 miljoen. Bij de ING staan ook 5 contracten uit voor een totaalbedrag van € 50 miljoen met een negatieve marktwaarde van € 8,6 miljoen. Bij beide partijen staan de contracten uit onder hun eigen raamovereenkomst financiële derivaten (RFD) en de afzonderlijke overeenkomsten bevatten geen breakclauses. Er zijn met de ING en de BNG verder ook geen aanvullende CSA-overeenkomsten aangegaan. Contractueel heeft Wonen Zuid derhalve bij beide partijen geen marginverplichtingen.

Beleid ten aanzien van derivaten

Alle lopende contracten voldoen aan de wettelijke eisen en de risico's zijn beperkt. Toch hanteert Wonen Zuid in haar risicobeleid een maximaal bedrag aan negatieve marktwaarde van haar derivatenportefeuille. Dit bedrag is bepaald op maximaal € 10 miljoen. Meerdere malen heeft met het WSW overleg plaatsgevonden over mogelijke afbouw. Zij zijn echter niet bereid om aan afbouw dan wel herstructurering hun medewerking te verlenen omdat zij onze derivatenposities weinig risicovol achten. Ze hebben daarbij wel aangegeven dat als door externe omstandigheden toch problemen zouden ontstaan zij wel hun faciliterende rol zullen spelen. Onze inzet tot nog toe heeft daarom nog niet geresulteerd in concrete afbouwacties. In ons treasury jaarplan zijn daarom op dit punt geen acties geformuleerd.

Hedge-accounting

Om waardeveranderingen van onze derivatenportefeuille niet in het resultaat tot uitdrukking te hoeven brengen past Wonen Zuid kostprijs-hedge-accounting toe. In dit verband heeft Wonen Zuid gekozen voor het toepassen van hedge-accounting op basis van generieke documentatie waarbij periodiek de effectiviteit van de hedge-relatie wordt beoordeeld. Hierin zijn de doelstellingen van risicobeheer en van de hedgestrategie beschreven alsmede de afgedekte posities en in te zetten hedge-instrumenten inclusief de verwachte effectiviteit. Jaarlijks wordt ten

aanzien van de rentestromen de effectiviteit van de hedge-relaties getest middels het vergelijken van de kritische kenmerken (o.a. omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Indien ineffectiviteit wordt vastgesteld, wordt deze direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. Voor 2018 is er geen sprake van ineffectiviteit en ook voor het komende jaar verwachten wij dat hiervan geen sprake zal zijn.

EMIR

Wonen Zuid heeft de voorgeschreven procedureafspraken op basis van het geldende ISDA-protocol met de diverse partijen vastgelegd en de verplichte periodieke rapportages aan het centraal transactieregister uitbesteed aan de betreffende banken. Wonen Zuid voldoet daarmee aan de geldende EMIR-verplichtingen.

Uitvoering mandaat

Op basis van ons treasury jaarplan 2018 is er een mandaat verstrekt aan de treasurycommissie om met betrekking tot jaarschijf 2018 voor een bedrag van € 39 miljoen aan externe financiering aan te trekken. Verder is ook mandaat verstrekt om de contractuele spread- en renteherzieningen in de bestaande portefeuille ten bedrage van € 52 miljoen opnieuw overeen te komen. Ook is mandaat verstrekt om in 2018 al voor jaarschijf 2019 acties uit te voeren tot een totaal bedrag van € 89 miljoen.

Nieuwe leningen

Van het toegekend mandaat voor 2018 ten bedrage van € 39 miljoen, is uiteindelijk een bedrag van € 20 miljoen gerealiseerd. In totaal is derhalve een bedrag van € 19 miljoen minder ingevuld dan begroot als gevolg van onze lagere financieringsbehoefte.

De specificatie van de opgenomen nieuwe leningen is als volgt:

Datum	Bedrag	Looptijd	Type	Geldgever	Tarief	Doel
1-10-2018	€ 10 mio	36 jaar	fixe	BNG	1,767%	nieuwe investeringen
5-12-2018	€ 10 mio	24 jaar	fixe	Hallesche Versicherung	1,700%	nieuwe investeringen

Mandaat was ook om alle opslagherzieningen ten bedrage van € 50 miljoen voor het jaar 2018 te kunnen vastleggen.

Ten aanzien van dit mandaat is bij navolgende 5 leningen de liquiditeitsspread herzien:

Datum	Bedrag	Looptijd	Geldgever	Nieuwe spread	Lening
1-2-2018	€ 15 mio	14 jaar	BNG	0,27 %	Basisrentelening 1228
3-4-2018	€ 5 mio	2 jaar	BNG	0,02 %	Rolloverlening 1217
6-4-2018	€ 5 mio	2 jaar	BNG	0,02 %	Rolloverlening 1216
16-5-2018	€ 10 mio	16 jaar	NWB	0,30 %	Basisrentelening 1231
3-12-2018	€ 15 mio	17 jaar	BNG	0,20 %	Rolloverlening 1221

Van een bestaande NWB-lening ten bedrage van € 2 miljoen is dit jaar conform mandaat de rente vastgelegd op 1,72% voor de resterende 20 jaar.

Van het mandaat om de rente op onze flexleningen af te dekken met een rentecap is dit jaar gezien de huidige rentestand geen gebruik gemaakt.

Van het mandaat om de rente op een bestaande NWB lening ten bedrage van € 1 miljoen ingaande 2019 reeds in 2018 vast te leggen, is geen gebruik gemaakt omdat we voornemens zijn deze lening vervroegd af te lossen.

Van het mandaat om ook al leningen voor 2019 aan te kunnen trekken is eveneens geen gebruik gemaakt gezien de maximale forward stortingstermijn van 6 maanden en het ontbreken van de noodzaak daartoe gezien onze liquiditeitspositie.

Wel is dit jaar conform mandaat bij navolgende 2 basisrenteleningen de liquiditeitsspread voor jaarschijf 2019 herzien:

Datum	Bedrag	Looptijd	Geldgever	Nieuwe spread	Lening
1-11-2019	€ 13 mio	11 jaar	NWB	0,26 %	Basisrentelening 1233
2-12-2019	€ 6 mio	19 jaar	BNG	0,29 %	Basisrentelening 1224

Samenvatting resultaten

Alle geplande acties voor jaarschijf 2018 zijn uitgevoerd rekening houdend met de wijzigingen in de geplande kasstromen en actuele risico-analyses. Belangrijke treasurydoelen waren het kunnen blijven beschikken over liquide middelen tegen minimale kosten en uiteraard ook tegen beperkte risico's. Hierin zijn we naar onze mening ook geslaagd. Zo is onze gemiddelde portefeuillerente gedaald van 3,41% per ultimo 2017 naar 3,37% per ultimo 2018. Verder is de portefeuille duration op basis van de WSW-disconteringsvoet conform doelstelling toegenomen van 11,2 per ultimo 2017 naar 11,6 per ultimo 2018. In lijn daarmee is ook ruim € 90 miljoen rentabiliteitswaarde toegevoegd. Verder zagen we het marktaandeel van BNG/NWB licht teruglopen van 79% per ultimo 2017 naar 78% per ultimo 2018. Tot slot kunnen we ook melden dat zowel het renterisico alsook het herfinancieringsrisico gemeten volgens de WSW-systematiek in alle jaarschijven binnen de 15%-norm blijft.

10. JAARREKENING

Inhoud

1. Geconsolideerde balans per 31 december 2018	95
2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2018	97
3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2018	98
4. Algemene toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening	99
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	103
6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	117
7. Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2018	122
8. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2018	142
9. Enkelvoudige balans per 31 december 2018	149
10. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2018	151
11. Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening	152
12. Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2018	153
13. Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2018	156
14. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	157
15. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	161
16. Ondertekening	163
17. Overige gegevens	164

1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2018 (NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA	31-12-2018 x € 1000		31-12-2017 x € 1000	
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen (1)				
1. DAEB vastgoed in exploitatie *	1.231.729		978.536	
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie *	178.099		143.075	
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.432		18.514	
		1.417.260		1.140.125
Materiële vaste activa (2)				
4. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.186		5.345	
5. Overige zaken in exploitatie	1.931		660	
		11.117		6.005
Financiële vaste activa (3)				
6. Vorderingen op overige deelnemingen	2.934		3.110	
7. Latente belastingvorderingen	587		766	
8. Leningen u/g	56		72	
		3.577		3.948
Viottende activa				
Voorraden (4)				
9. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		1.380		1.168
Vorderingen (5)				
10. Debiteuren	414		580	
11. Overige vorderingen	139		50	
12. Overlopende activa	1.083		1.225	
		1.636		1.855
13. Liquide middelen		5.599		14.397
Totaal activa		1.440.569		1.167.498

PASSIVA	31-12-2018 x € 1000		31-12-2017 x € 1000	
Groepsvermogen (6)				
14. Herwaarderingsreserve *	590.081		371.425	
15. Overige reserve *	343.012		301.812	
		933.093		673.237
Voorzieningen(7)				
16. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren	11.718		1.334	
17. Latente belastingverplichtingen	177		0	
18. Voorziening deelnemingen	0		151	
19. Overige voorzieningen	723		921	
		12.618		2.406
Langlopende schulden (8)				
20. Leningen kredietinstellingen		427.626		459.454
Kortlopende schulden(9)				
21. Schulden aan overheid	205		25	
22. Aflossingsverplichting	46.828		9.650	
23. Schulden aan leveranciers	6.370		6.313	
24. Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.504		4.433	
25. Overige schulden	905		2.172	
26. Overlopende passiva	9.420		9.808	
		67.232		32.401
Totaal passiva		1.440.569		1.167.498

* De vergelijkende cijfers zijn aangepast wegens het corrigeren van een materiële fout in de jaarrekening 2017

2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Functioneel model		
27. Huuropbrengsten	86.353	85.746
28. Opbrengsten servicecontracten	3.433	3.559
29. Lasten servicecontracten	(3.675)	(3.722)
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(3.043)	(26.676)
31. Lasten onderhoudsactiviteiten	(31.189)	(26.055)
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(15.376)	(648)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)	36.503	32.204
33. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
34. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)	0	0
35. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.766	8.193
36. Toegerekende organisatiekosten	(35)	(769)
37. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(3.121)	(6.924)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)	610	500
38. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(12.489)	(8.308)
39. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille *	255.455	(72.062)
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)	242.966	(80.370)
40. Opbrengst overige activiteiten	46	1.066
41. Kosten overige activiteiten	0	(50)
Nettoresultaat overige activiteiten (14)	46	1.016
42. Overige organisatiekosten	(782)	(194)
43. Leefbaarheid	(1.518)	(1.064)
Bedrijfsresultaat	277.825	(47.908)
44. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	(206)	(200)
45. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	333	429
46. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	74	70
47. Rentelasten en soortgelijke kosten	(15.771)	(15.996)
Saldo financiële baten en lasten (15)	(15.570)	(15.697)
Resultaat voor belastingen	262.255	(63.605)
48. Belastingen	(2.872)	(3.199)
Resultaat na belastingen	259.383	(66.804)
49. Aandeel in resultaat van deelnemingen	473	461
Jaarresultaat	259.856	(66.343)
Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat 2018		
Jaarresultaat	259.856	(66.343)
Baten en lasten rechtstreeks in het vermogen verwerkt	0	0
Totaalresultaat	259.856	(66.343)

* De vergelijkende cijfers zijn aangepast wegens het corrigeren van een materiële fout in de jaarrekening 2017

3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2018

KASSTROOMOVERZICHT (directe methode)	2018		2017	
	x € 1.000		x € 1.000	
Operationele activiteiten				
Huren	87.089		85.923	
Vergoedingen	3.433		3.559	
Overige bedrijfsontvangsten	235		171	
Renteontvangsten	48		43	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		90.805		89.696
Personeelsuitgaven	(11.477)		(11.378)	
Onderhoudsuitgaven	(25.715)		(21.576)	
Overige bedrijfsuitgaven	(12.939)		(14.644)	
Rente uitgaven	(15.899)		(17.036)	
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijke van resultaat	(910)		(65)	
Verhuurdersheffing	(5.573)		(6.798)	
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	0		12	
Vennootschapsbelasting	(3.440)		0	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		(75.953)		(71.485)
Kasstroom uit operationele activiteiten		14.852		18.211
(Des-)investeringsactiviteiten	3.888		8.848	
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0		168	
Verkoopontvangsten nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden	162		1.241	
Verkoopontvangsten grond	16		0	
(Des-)investeringsontvangsten overige				
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>		4.066		10.257
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	(11.972)		(13.507)	
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	(13.016)		(7.160)	
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	(2.086)		(467)	
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	(903)		(1.161)	
Aankoop grond	(157)		0	
Investerings overig	(5.249)		(1.194)	
Externe kosten bij verkoop	(182)		(650)	
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>		(33.565)		(24.139)
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>		(29.499)		(13.882)
Ontvangsten overig	500		71	
Uitgaven overig	0		(100)	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>		500		(29)
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		(28.999)		(13.911)
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	20.000		35.000	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		20.000		35.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	(14.394)		(34.673)	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	(257)		(245)	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		(14.651)		(34.918)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		5.349		82
Mutatie liquide middelen		(8.798)		4.382
Liquide middelen per 1-1	14.397		10.015	
Liquide middelen per 31-12	5.599		14.397	
Mutatie liquide middelen		(8.798)		4.382

4. ALGEMENE TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING

4.1 Activiteiten

Stichting Wonen Zuid (verder Wonen Zuid) is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”.

Zij heeft specifieke toelating in de gemeenten Roermond, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Sittard-Geleen, Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Nuth en Valkenburg a/d Geul en is samen met haar groepsmaatschappijen werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

4.2 Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

De statutaire en feitelijke vestigingsplaats van Wonen Zuid is Buitenop 9 te Roermond en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 13011993.

4.3 Groepsverhoudingen

Woningcorporatie Stichting Wonen Zuid staat aan het hoofd van de groep. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over Wonen Zuid wordt hiermee bedoeld Woningcorporatie Stichting Wonen Zuid en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

4.4 Fouterstel

Effect fouterstel vastgoedwaardering

In het handboek 2018 is (wederom) de verplichting opgenomen voor het gebruik van de full-versie voor woningen gelegen in krimpggebieden. Op grond daarvan heeft Wonen Zuid besloten de gehele vastgoedportefeuille voor 2018 te waarderen op basis van de full-versie. Dit is ook de aanleiding geweest om in 2018 gebruik te gaan maken van een nieuwe TMS-applicatie, waarmee de marktwaarde o.b.v. de full-versie kan worden berekend. Onderdeel van het implementatietraject is het herrekenen van de marktwaarde 2017 conform de basiswaardering in deze nieuwe TMS-applicatie. Bij deze herrekening is gebleken dat in 2017 een foutieve marktwaardeberekening is opgesteld in de toen gehanteerde software applicatie.

Per saldo betekent dit dat het vastgoed en het eigen vermogen per 31 december 2017 voor een bedrag van € 92 miljoen te hoog zijn gewaardeerd. Op basis van de omvang van het bedrag en de impact op zowel resultaat alsmede het eigen vermogen en de vastgoedbeleggingen is geconcludeerd dat de fout materieel is voor de jaarrekening 2017. Conform RJ250 is in de jaarrekening 2017 fouterstel toegepast en dit is als volgt verwerkt:

- Het eigen vermogen van Wonen Zuid aan het einde van het voorafgaande boekjaar is herrekend alsof de fout niet heeft plaatsgevonden;
- In het huidige boekjaar is het verschil tussen het eigen vermogen aan het einde van het voorafgaande boekjaar voor en na herrekening (het cumulatief effect) verwerkt als een rechtstreekse mutatie van het eigen vermogen.

4.5 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2018 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

In tegenstelling tot het boekjaar 2017 (Wonen Zuid waardeerde in 2017 het vastgoed in exploitatie gelegen binnen krimp- en/of aardbevingsgebieden op basis van marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor vastgoed in exploitatie, specifiek de basisversie), bepaalt Wonen Zuid in het boekjaar 2018 voor het gehele vastgoed in exploitatie de marktwaarde in verhuurde staat volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde in verhuurde staat.

Aangezien hierbij niet de berekeningsmethodiek wordt gewijzigd, maar enkel de invulling van de vrijheidsgraden binnen deze methodiek, is deze wijziging te classificeren als een schattingswijziging. Omdat het een schattingswijziging betreft loopt het verschil door het resultaat. De marktwaarde volgens de full-versie ligt € 189 miljoen hoger dan volgens de basisversie. Daardoor ligt het jaarresultaat € 189 miljoen hoger dan volgens de basisversie.

De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2018 bedraagt € 189 miljoen.

4.6 Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Wonen Zuid 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 bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

4.7 Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Wonen Zuid en haar groepsmaatschappijen.

Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin beslissende zeggenschap wordt uitgeoefend. Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen zijn in de geconsolideerde jaarrekening volledig geëlimineerd.

Nieuwe groepsmaatschappijen worden in de consolidatie in aanmerking genomen vanaf het tijdstip waarop beslissende invloed op het zakelijke en het financiële beleid is verworven. Afgestoten groepsmaatschappijen worden verwerkt tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed.

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. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen zijn waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor de Groep.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd:

- Wonen Zuid Holding B.V., gevestigd te Roermond (100%)
- de 100%-participaties van Wonen Zuid Holding B.V. in:
 - * Wonen Zuid Regio Midden-Limburg B.V., gevestigd te Roermond
 - 100%-participatie in Wonen Zuid Projecten I B.V., gevestigd te Roermond
 - * Wonen Zuid Regio Nuth Valkenburg B.V., gevestigd te Roermond
 - 100%-participatie in Wonen Zuid Projecten II B.V., gevestigd te Roermond
 - * Wonen Zuid Regio Parkstad B.V., gevestigd te Roermond
 - 100%-participatie in Wonen Zuid Projecten III B.V., gevestigd te Roermond

Overige niet geconsolideerde deelnemingen

Onderstaande deelnemingen, waarin Stichting Wonen Zuid geen beslissende zeggenschap heeft op het beleid, zijn niet in de consolidatie opgenomen.

- Leigraaf Midden-Limburg B.V., gevestigd te Roermond (25%)
- Herontwikkeling Haelen Horn B.V., gevestigd te Roermond (50%)
- Nicolaas B.V., gevestigd te Klimmen (50%)

4.8 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt 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 Wonen Zuid en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

4.9 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen,

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijzen van eventueel verworven groepsmaatschappijen zijn 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 aankoop prijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

4.10 Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB

Wonen Zuid heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Wonen Zuid zien toe op:

- het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel het voorzien in woonbehoeften van de niet primaire doelgroep;
- verhuur van onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan niet-DAEB eenheden.

Om tot een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het dd. 23 november 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten / kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<p><u>Winst- en verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Kosten servicecontracten (glas en riool) - Lasten onderhoudsactiviteiten (klacht en mutatie) - Verkoopopbrengsten en -lasten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringkasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve indeling van eenheden in het betreffende complex.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Voorziening onrendabele investeringen <p><u>Winst- en verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Leefbaarheid <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Uitgaven servicecontracten - Uitgaven onderhoud - Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schulden / leningen kredietinstellingen - Schulden / leningen aan overheid <p><u>Winst- en verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rentebaten- rentelasten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Financieringskasstroom
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB / niet-DAEB tak van Wonen Zuid op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB / niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling DAEB / niet-DAEB is 90 / 10. Voor de servicekosten is een verdeelsleutel 96 / 4 gehanteerd.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Belastingen en premies sociale verzekeringen - Overige voorzieningen - Overige schulden - Overlopende passiva <p><u>Winst- en verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Toegerekende organisatiekosten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Personeelsuitgaven

5. GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

5.1 Algemeen

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2017, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaglegging (herzien 2018) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderinggrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. 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, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht 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. Met uitzondering van de in paragraaf 4.4 genoemde schattingswijziging.

Voor het verkrijgen van een beter inzicht zijn in het verslagjaar 2018 de verdeelsleutels bij het opstellen van de functionele winst- en verliesrekening gewijzigd. De vergelijkende cijfers zijn hierop niet aangepast, waardoor vergelijking van de winst- en verliesrekening tussen beide boekjaren minder goed mogelijk is.

5.3 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden 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.

5.4 Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderinggrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats, zoals beschreven in

paragraaf 6.3.10. 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

Wonen Zuid 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.

5.4.1 DAEB en niet-DAEB Vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op dd. 23 november 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Wonen Zuid als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Wonen Zuid voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Kwalificatie

Wonen Zuid richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale volkshuisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat.

Wonen Zuid waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018').

Wonen Zuid past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast bestaat het criterium dat het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen is. Alle verhuureenheden van Wonen Zuid maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskennmerken 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;
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen;
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (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 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 markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- *Prijsinflatie* ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- *Loonstijging* als uitgangspunt voor de stijging van de beheerkosten;
- *Bouwkostenstijging* vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- *Leegwaardestijging* is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Wonen Zuid heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Wonen Zuid de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Wonen Zuid opereert.

Toelichting op de gehanteerde vrijheidsgraden (portefeuilleniveau):

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
Woongelegenheden	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. Toelichting taxateur: in enkele gevallen acht de taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. In die gevallen is de door taxateur vastgestelde exit yield als vrijheidsgraad gehanteerd.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. De inschatting van de disconteringsvoet door taxateur is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting op basis van de Vastgoed Taxatiewijzer 2018 beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast., daar waar één van beide exploitatiescenario's niet realistisch is gezien de marktomstandigheden of gezien het type object (zoals woonwagens/standplaatsen).

Voor de getaxeerde woongelegenheden zijn de volgende veronderstellingen t.a.v. de vrijheidsgraden gemaakt voor de eenheden, die in 2018 in exploitatie zijn:

Gehanteerde vrijheidsgraden Woningen	2018		
	Minimum	Maximum	Gemiddelde
Markthuur(stijging)	324	1.089	690
Exit yield	6,7 %	13,1 %	8,7 %
Leegwaardestijging	34.000	293.905	126.299
Disconteringsvoet	5,4 %	8,9 %	6,7 %
Onderhoud	617	1.798	1.102
Mutatie en verkoopkans	2,0 %	19,8 %	7,3 %
Exploitatiescenario	Betreft 1 MWC met VHE type student (4 woonwagen(s), waarbij de taxateur het doorexpliatiemodel heeft toegepast		

BOG/MOG/ZOG	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. Taxateur acht bij enkele waarderingscomplexen (hoofzakelijk ZOG/MOG-complexen) een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5+5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. De inschatting van de disconteringsvoet door taxateur is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting op basis van de Vastgoed Taxatiewijzer 2018 beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Voor het getaxeerde BOG/MOG/ZOG zijn de volgende veronderstellingen t.a.v. de vrijheidsgraden gemaakt voor de eenheden, die in 2018 in exploitatie zijn:

Gehanteerde vrijheidsgraden BOG/MOG/ZOG	2018		
	Minimum	Maximum	Gemiddelde
Markthuur per m2 per jaar	360	1.680	892
Exit yield	7,0%	120,1%	13,2%
Disconteringsvoet	6,86%	10,78%	9,26%
Onderhoud per m2	5	13	8

Parkeergelegen-heden	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Voor de getaxeerde parkeergelegenheden zijn de volgende veronderstellingen t.a.v. de vrijheidsgraden gemaakt voor de eenheden die in 2018 in exploitatie zijn:

Gehanteerde vrijheidsgraden parkeergelegenheden	2018		
	Minimum	Maximum	Gemiddelde
Markthuur(stijging)	10	50	40
Leegwaardestijging	2.000	15.000	9.376
Disconteringsvoet	7,50%	7,50%	7,50%
Onderhoud	110	110	110
Mutatie en verkoopkans	10%	12%	11%

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid. Voor de vergelijkende cijfers 2017, alsmede voor de parameteranalyse wordt verwezen naar hoofdstuk 7 onderdeel 'Vastgoedbeleggingen'.

Gehanteerde werkwijze taxaties

In het boekjaar 2018 is de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingstmoment nog niet gerealiseerd is.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Wonen Zuid en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Wonen Zuid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens

het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Wonen Zuid hanteert in haar beleid een streefhuur van 83% van de maximaal redelijke huur.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Wonen Zuid en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. De componenten van onderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). Deze norm is opgebouwd uit een norm planmatig onderhoud en een norm dagelijks onderhoud
 - a. Wonen Zuid heeft voor planmatig onderhoud de meerjaren onderhoudsbegroting 2019-2028 als uitgangspunt genomen.
 - b. Wonen Zuid heeft voor het dagelijks onderhoud de norm gebaseerd op de realisatie van de afgelopen vijf jaar.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. De beheerkosten uit de DFC-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm, die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer. Wonen Zuid hanteert hiervoor de beheerkosten zoals opgenomen in de MJB 2019-2023 als uitgangspunt, middels een kostenfactor per OGE toegerekend naar een norm per complex.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten

Wonen Zuid heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2018
Streefhuur	Gemiddeld 83 %
Onderhoudsnorm	€ 2.183
Beheerlasten	€ 938

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151.

Wonen Zuid heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

5.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten).

Tijdens de bouw wordt rente 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.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstellen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen'.

5.5 Materiële vaste activa

5.5.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

De onroerende zaken worden gewaardeerd tegen reële waarde.

5.6 Financiële vaste activa

5.6.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen

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 woningcorporatie Wonen Zuid 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.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

5.6.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde.

Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

5.6.3 Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

5.6.4 Leningen u/g

De onder de leningen u/g opgenomen erfpachtvorderingen (voortvloeiende uit verkochte nieuwbouwwoningen) worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

5.6.5 Overige langlopende vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.6.6 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Wonen Zuid 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 Wonen Zuid 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.

5.7 Voorraden

5.7.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen bestemd voor verkoop.

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen.

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

5.7.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk).

De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen.

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

5.7.3 Onderhanden projecten

De post onderhanden projecten in opdracht van derden bestaat uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, en indien van toepassing, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen. Onderhanden projecten worden afzonderlijk in de balans onder de vlottende activa gepresenteerd. Indien de onderhanden projecten een creditstand vertonen worden deze gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

5.8 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.

5.9 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden.

Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde.

5.10 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

5.11 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.

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.

5.11.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend 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.

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 alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde in verhuurde staat).

5.11.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen 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.

5.11.3 Voorziening pensioenen

Wonen Zuid 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).

Wonen Zuid betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt.

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 31 december 2018 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 115,9%. (31 december 2017: 113,4%). Op 31 december 2018 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 104,1% te hebben. Wonen Zuid 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 Wonen Zuid. 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 gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

5.11.4 Voorziening deelneming

De voorziening deelnemingen is gevormd in verband met de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen in het geval dat de groep zich aansprakelijk heeft gesteld voor de schulden van de deelneming respectievelijk een feitelijke verplichting heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen. De voorziening wordt gevormd ter grootte van de uit de aansprakelijkheidstelling te verwachten eventuele kasuitstromen.

5.11.5 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.

5.12 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.

5.13 Kortlopende schulden

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

5.14 Leasing

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Wonen Zuid 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)

Wonen Zuid maakt gebruik van rentederivaten en heeft embedded derivaten welke zijn afgescheiden van het basiscontract.

Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaardering van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of met het afgeleide financiële instrument hedge-accounting wordt toegepast. Indien geen kostprijs hedge-accounting wordt toegepast, wordt door Wonen Zuid een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Wonen Zuid past waar mogelijk en gewenst kostprijs hedge-accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge-relatie, wordt dit door Wonen Zuid gedocumenteerd. Wonen Zuid 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 Wonen Zuid derivaten tegen kostprijs waardeert omdat, de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

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

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.

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Wonen Zuid naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Wonen Zuid. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

6.2 Bedrijfsopbrengsten

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.

6.2.1 Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Wonen Zuid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De inflatie over 2017 bedroeg 1,4%.

Dit betekent dat de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2018:

- 3,9% (inflatie + 2,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 41.056 (inkomensjaar 2016);
- 5,4% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven €41.056 (inkomensjaar 2016).

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 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

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

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

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

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van vastgoed in ontwikkeling worden verantwoord onder de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

6.2.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

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

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

6.3 Bedrijfslasten

6.3.1 Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten.

Wonen Zuid hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

Categorie	Percentages 2018	Percentages 2017
Lasten verhuur en beheer	20,0%	63,3%
Lasten onderhoudsactiviteiten	35,4%	31,0%
Overige directe operationele lasten	17,4%	0,0%
Verkoop vastgoedportefeuille	0,2%	4,6%
Overige waardeveranderingen (nieuwbouw)	14,3%	0,0%
Overige organisatiekosten	3,5%	1,1%
Kosten overige activiteiten	0,0%	0,0%
Leefbaarheid	9,2%	0,0%

6.3.2 Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

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

De activa worden vanaf het moment van ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden.

Over terreinen, onroerende zaken ten dienste van de exploitatie en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en boekverliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

6.3.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks-, mutatie- en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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 in de balans opgenomen verplichtingen.

6.3.4 Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of de vastgoed beleggingen.

6.3.5 Lonen en salarissen en sociale lasten

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

6.3.6 Pensioenlasten

Wonen Zuid heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Voor verschuldigde premies welke op balansdatum nog niet zijn voldaan wordt een verplichting opgenomen. Indien op balansdatum de reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen wordt een overlopende actiefpost opgenomen.

6.3.7 Leefbaarheid

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

6.3.8 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Hieronder zijn verantwoord de waardeveranderingen van de onder de financiële vaste activa opgenomen leningen u/g.

6.3.9 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Hieronder zijn verantwoord de rentevergoedingen van leningen u/g en overige aan de financiële vaste activa toe te rekenen opbrengsten.

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.

Activeren van rentelasten

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

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

6.5 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en – schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

6.6 Aandeel van resultaat in deelnemingen

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Wonen Zuid.

7. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2018 (x € 1.000)

Vastgoedbeleggingen (1)

	31-12-2018	31-12-2017
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.231.729	978.536
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	178.099	143.075
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.432	18.514
Totaal	1.417.260	1.140.785

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

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
Verkrijgingsprijs 1 januari	709.900	797.383	119.204	36.805
Cumulatieve waardevermeerdering/vermindering	268.636	352.030	23.870	9.428
Herclassificatie scheidingsvoorstel	0	(103.552)	0	103.552
Foutherstel	(91.197)	0	(1.714)	0
Boekwaarde 1 januari	978.536	1.045.861	143.075	149.783
Mutaties				
Overboeking vastgoed in ontwikkeling (opleveringen)	28.118	8.951	4.797	0
Investerings	4.420	1.550	144	126
Desinvesteringen	(3.804)	(10.195)	(1.230)	(2.404)
Herclassificatie	1.229	(177)	(913)	177
Herwaarderings	197.495	(91.688)	23.073	27.053
Waardevermindering	(9.855)	(730)	(928)	(33.425)
Terugneming van waardevermindering	35.590	24.964	10.081	1.765
Totaal van de mutaties	253.193	(67.325)	35.024	(6.708)
Verkrijgingsprijs 31 december:	738.628	709.900	122.243	119.205
Cumulatieve waardevermeerdering/vermindering	493.101	268.636	55.856	23.870
Boekwaarde 31 december	1.231.729	978.536	178.099	143.075
Inbegrepen ongerealiseerde herwaarderings	525.377	329.737	64.704	41.688

Onder de post herclassificaties zijn niet-DAEB-woningen opgenomen die in 2018 zijn verkocht aan de DAEB-tak conform de vereisten voortvloeiend uit de Woningwet 2015.

In de posten DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 13.489 woningen, 368 BOG/MOG/ZOG en 2.086 garages opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1.536 miljoen.

Verklaring waardemutatie

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Boekwaarde 1 januari 2018:	978.536	143.075
Voorraadmutaties	15.956	2.598
Mutatie objectgegevens	22.628	3.812
Methodische wijzigingen	(24.624)	(512)
Mutaties parameters:		
- Mutatie- en verkoopkans	26.893	8.798
- Markthuur	27.812	636
- Leegwaarde	27.381	(35)
- Instandhoudings- en mutatieonderhoud	(30.262)	(2.234)
- Disconteringsvoet	160.308	19.346
- Overige mutatie parameters	27.101	2.615
Saldo mutaties parameters	239.233	29.126
Totaal van de mutaties	253.193	35.024
Boekwaarde 31 december 2018	1.231.729	178.099

Parameteranalyse

In onderstaande tabel wordt inzicht gegeven in de gemiddelde waarde van de belangrijkste waarderingsparameters per woning (DAEB en niet DAEB) in 2018 ten overstaan van 2017. In 2018 is Wonen Zuid overgegaan naar de waardering van het vastgoed conform de Full waardering. In 2017 heeft Wonen Zuid nog de basisvariant gehanteerd.

Parameters gemiddeld per woning	31.12.2018	31-12-2017	% verschil
Disconteringsvoet	6,7%	7,53%	-11,00%
Exit Yield	9,9%	11,48%	-13,80%
Mutatiegraad	7,95%	8,04%	-1,40%
Leegwaarde per woning	126.299	117.437	7,50%
Markthuur per maand	689,91	595,40	15,90%
Huidig contract / aanvangshuur per maand	539,78	529,88	1,90%
Waardering gemiddeld per woning			
Marktwaarde verhuurde staat	101.354	80.463	26,00%
Bruto aanvangsrendement (BAR)	6,34%	7,87%	-19,30%
Marktwaarde verhuurde staat / leegwaarde	80,73%	69,53%	16,10%

Disconteringsvoet

De gemiddelde disconteringsvoet van de woningen is als gevolg van de validatie van het handboek 2017 gestegen van 8,19% naar 8,48%. Als gevolg van de marktwoningontwikkelingen in 2018 is de discontovoet gedaald van 8,48% naar 7,02%.

Exit Yield

De exit yield is de rendementseis die aan het vastgoed wordt gesteld in de berekening van de marktwaarde na 15 jaar, waarna in de waardebepaling een eindwaarde wordt berekend. De eindwaarde wordt berekend op basis van een perpetuïteit door de jaarlijkse huuropbrengst te delen door de exit yield. De eindwaarde geeft aan in welke mate het vastgoed aan veroudering onderhevig is en welke potentie het bezit naar verwachting heeft aan het eind van de 15-jarige periode.

Mutatiegraad

De mutatiegraad wordt op marktwaardecomplex bepaald op basis van een 5-jaars gemiddelde van de afgelopen periode. Wonen Zuid heeft bij bepaling van de mutatiegraad een ondergrens (2%) en een bovengrens (50%) gehanteerd voor woningen. De gemiddelde mutatiegraad is in 2018 gedaald.

Leegwaarde per woning

De gemiddelde leegwaarde per woning is gestegen naar € 126.299. De effecten van de ontwikkelingen in de huidige woningmarkt is terug te herleiden naar de stijging van de leegwaarde.

Markthuur per woning

De bepaling van de markthuur vindt plaats door middel van referentie onderzoek en de markthuurtabel. Door het plaatsen van woningtypen in leegwaardenklassen wordt een percentage gehanteerd die tegen de leegwaarde afgezet wordt en een markthuur berekend. De markthuur laat een stijging zien.

Huidige contract / aanvangshuur per maand

Wonen Zuid heeft een inflatievolgend huurbeleid toegepast in 2018. De huurverhoging komt gemiddeld uit op 1,4%. Daarnaast past Wonen Zuid een huurharmonisatie toe bij mutatie. Bij mutatie word ruim 99% passend toegewezen.

Gemiddelde waardering per woning

- De gemiddelde marktwaarde verhuurde staat laat een stijging zien van 26%. De belangrijkste factor is een daling van de discontovoet en een stijging van de markthuur en leegwaarde. Een ander factor bij Wonen Zuid is de overgang van de basisversie vastgoedwaardering in 2017 naar de full waardering 2018, hetgeen heeft geleid tot een extra waardestijging;
- De BAR (aanvangshuur/marktwaarde) is in 2018 met ruim 19% gedaald als gevolg van de marktwaardeontwikkelingen. De overgang naar de Full waardering heeft ook geleid tot een lagere BAR in 2018.
- De stijging van de marktwaarde 2018 verhuurde staat is veel hoger dan de stijging van de leegwaarde. Deze ontwikkeling is terug te herleiden in de leegwaarde ratio (verhouding marktwaarde verhuurde staat / leegwaarde).

Gevoeligheidsanalyse

Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2018	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (€)	Effect op marktwaarde (%)
Disconteringsvoet (doorexploiteren / uitponden)	5,9 % 7,0 %	+1% - 1%	(131.704) 209.780	- 9,3 % 14,9 %
Leegwaarde	110.733	+1% -1%	7.168 (7.114)	0,5 % -0,5 %
Mutatiegraad	7,9 %	+1% -1%	23.576 (28.335)	1,7 % -2,0 %

Beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet	6,70 %
Streefhuur per maand	€ 589
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.183

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde * € 1.000
Disconteringsvoet	0,5 % hoger	(64.686)
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	53.501
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	(15.537)

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		1.409.828
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	(184.997)	
Betaalbaarheid (huren)	(183.079)	
Kwaliteit (onderhoud)	(156.780)	
Beheer (beheerkosten)	(74.155)	
Subtotaal		(599.011)
Beleidswaarde		810.817

Verzekeringen en zekerheden

Alle onroerende zaken in exploitatie zijn verzekerd tegen brand-, storm- en vliegtuigschade op basis van herbouwwaarde en met uitsluiting van onderverzekering. De kantoorpanden met bijbehorende opstallen zijn op uitgebreide basis verzekerd.

Alle vervoermiddelen zijn verzekerd tegen wettelijke aansprakelijkheid en tegen cascoschade.

Op 15 april 2014 heeft Wonen Zuid aan het WSW een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht als bedoeld in artikel 30 van het reglement van Deelneming afgegeven.

Desinvesteringen

Dit betreft de boekwaarde van onroerende zaken in exploitatie te weten 35 woningen, 3 parkeergelegenheden, die in 2018 zijn verkocht ad € 3,1 miljoen en de sloop van 25 woningen, 1 parkeerleggenheid en 6 commerciële ruimtes ad € 1,9 miljoen.

De mutaties in het vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2018	2017
Stand 1 januari		
Verrijingsprijzen	26.451	12.751
Cumulatieve waardeveranderingen	(7.937)	(3.794)
Boekwaarde 1 januari	18.514	8.957
Mutaties		
Opleveringen	(32.915)	(8.951)
Investerings	19.772	22.650
Herclassificatie	(211)	0
Afwaarderingen	(1.855)	(4.019)
Aanpassingen marktwaarde	(448)	(263)
Waardeveranderingen opleveringen	4.575	140
Totaal van de mutaties	(11.082)	9.557
Stand 31 december		
Verrijingsprijzen	13.085	26.451
Cumulatieve waardeveranderingen	(5.653)	(7.937)
Boekwaarde 31 december	7.432	18.514

Grondposities

Onder de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is een bedrag van € 0,5 miljoen (2017: € 0,9 miljoen) voor in het verleden aangekochte gronden opgenomen met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling.

Bouwrente

In het boekjaar is ter zake van onroerende goederen in aanbouw een bedrag ad € 0,1 miljoen aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd in 2018 een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,15%.

In 2018 is het besluit genomen om bij het activeren van bouwrenteprojecten rekening te houden met de renteverwachtingen van nieuwe financieringen. Voor een aantal (nieuwe) projecten is derhalve rekening gehouden met een percentage van 1,45 %. Tot voorheen werd rekening gehouden met een vast percentage van 4%.

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 corporaties 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 Wonen Zuid rondom projectontwikkeling en herstructurering.

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

Materiële vaste activa (2)

	31-12-2018	31-12-2017
4. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.186	5.345
5. Overige zaken in exploitatie	1.931	660
Totaal	11.117	6.005

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

	4. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie		5. Overige zaken in exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
Stand 1 januari				
Aanschafwaarde	11.088	12.938	824	704
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(5.743)	(7.084)	(164)	(112)
Boekwaarde 1 januari	5.345	5.854	660	592
<u>Mutaties</u>				
Investerings	5.708	1.285	1.345	128
Desinvesteringen	(110)	(3.135)	(1)	(8)
Afschrijvingen	(1.867)	(1.745)	(73)	(52)
Gecumuleerde afschrijving desinvestering	110	3.086	0	0
Totaal van de mutaties	3.841	(509)	1.271	68
Stand 31 december				
Aanschafwaarde	16.686	11.088	2.168	824
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(7.500)	(5.743)	(237)	(164)
Boekwaarde 31 december	9.186	5.345	1.931	660

De investeringen hebben met name betrekking op aankoop en verbouwing kantoorgebouw, inventaris, automatisering, bedrijfsauto's en zonnepanelen.

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde en gebaseerd op de volgende verwachte levensduur:

- kantoorgebouw 40 jaar
- verbouwing kantoorgebouw 10 jaar
- inventaris 5 jaar
- automatisering 5 jaar
- bedrijfsauto's 5 jaar

Desinvesteringen

Dit betreft de boekwaarde van bedrijfsauto's die in 2018 zijn verkocht.

Aangegane verplichtingen

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa voor een bedrag van € 0,2 miljoen. Ingebruikname zal in het volgend boekjaar plaatsvinden.

Financiële vaste activa (3)

6. Vorderingen op overige deelnemingen

	Leigraaf Midden-Limburg BV	Nicolaas BV	Herontwikkeling Haelen Horn BV	2018	2017
Verstreking lening	5.766	1.147	675	7.588	7.286
Cumulatieve waardeverandering	(3.803)	0	(100)	(3.903)	(3.702)
Voorziening lening	0	0	(575)	(575)	(575)
Saldo per 1 januari	1.963	1.147	0	3.110	3.009
Verstreking	0	0	0	0	100
Aflossing	0	(500)	0	(500)	0
Rentebijbeschrijving	202	2	5	209	201
Waardeverandering	(202)	0	(5)	(207)	(200)
Voorziening lening	0	0	322	322	0
Totaal mutaties	0	(498)	322	(176)	101
Saldo per 31 december	1.963	649	322	2.934	3.110

Specificatie van aan overige deelnemingen verstrekte leningen:	Looptijd in jaren	Rente %
- Leigraaf Midden-Limburg	-	3,50%
- Nicolaas BV (1)	-	-0,136% (<€1 mio)
- Nicolaas BV (2)	-	2,02% (> € 1 mio)
- Herontwikkeling Haelen-Horn BV	-	0,814%

Er zijn geen specifieke afspraken gemaakt over aflossingsverplichtingen.

Voor een toelichting op de voorziening deelneming van Herontwikkeling Haelen Horn BV wordt verwezen naar onderdeel 7.18 voorziening deelneming.

7. Latente belastingvorderingen

	2018	2017
Saldo per 1 januari	766	2.792
Mutaties		
Dotaties	217	0
Onttrekkingen	(573)	(2.026)
Totaal mutaties	(356)	(2.026)
Saldo per 31 december	410	766
Specificatie latente belastingvorderingen ultimo boekjaar		
- Onroerende zaken in exploitatie (verkoop)	0	308
- Erfpacht vorderingen'	254	289
- Derivaten	78	98
- Onderhanden werk	83	83
- Disagio langlopende schuld	168	201
- (On)roerende zaken tdv exploitatie	4	(7)
- Herinvesteringsreserve	0	(206)
	410	766

Het kortlopende deel van de belastinglatenties per balansdatum bedraagt voor derivaten € 20.000 (2017: € 20.000), en voor leningen € 4.000 (2017: € 32.000).

Aangezien Wonen Zuid haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijk karakter is bij het contant maken van het vastgoed, exclusief de verwachte verkopen, de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie.

Hierdoor bedraagt de contante waarde van de berekende latentie nihil. De nominale waarde van deze latentie bedraagt per 31 december 2018 € 142 miljoen (2017: € 69 miljoen) en de gemiddelde levensduur van het bezit bedraagt 19 jaar (2017: 22 jaar).

8. Lening u/g

	2018	2017
Saldo per 1 januari	72	104
Bijschrijving erfpachtcanon Aflossingen	1 (17)	2 (34)
Saldo per 31 december	56	72

De erfpachtvorderingen vloeien voort uit verkochte nieuwbouwwoningen.

Vorraden (4)

9. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	2018	2017
Saldo per 1 januari	1.168	2.410
Bij: overheveling van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	212	0
Af: desinvesteringen	0	(1.242)
Saldo per 31 december	1.380	1.168

Vorderingen (5)

10. Debiteuren

	31-12-2018	31-12-2017
Zittende huurdebiteuren	592	532
Vertrokken huurdebiteuren	260	305
Overige debiteuren	46	48
	898	885
Af: Voorziening wegens incourantheid	(484)	(305)
Totaal	414	580

De voorziening wegens incourantheid wordt gevormd door de vordering op vertrokken huurders alsmede (vanaf 2018) de huurachterstand op zittende huurders indien deze in een deurwaarders c.q. bewindvoeringstraject zijn opgenomen.

11. Overige vorderingen

	31-12-2018	31-12-2017
Gemeenten / Belastingen	139	50
Overige vorderingen	0	0
Totaal	139	50

12. Overlopende activa

	31-12-2018	31-12-2017
Vooruit betaalde kosten	515	785
Financiële afwikkeling grondexploitatie	137	137
Overige overlopende posten	431	303
Totaal	1.083	1.225

13. Liquide middelen

	31-12-2018	31-12-2017
Kas	2	14
ING Bank	5.592	14.374
Gelden onderweg	5	9
Totaal	5.599	14.397

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Stichting Wonen Zuid.
Wonen Zuid beschikt per ultimo 2018 over een kredietfaciliteit bij ING van € 15 miljoen.

Groepsvermogen (6)

Het groepsvermogen bedraagt per balansdatum € 933,1 miljoen (2017: € 673,2 miljoen). Voor een toelichting op het groepsvermogen wordt verwezen naar de toelichting op de enkelvoudige balans.

Voorzieningen (7)

16. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2018	2017
Saldo per 1 januari	1.334	3.054
Mutaties: Dotaties Onttrekkingen	11.337 (953)	1.334 (3.054)
Totaal mutaties	10.384	(1.720)
Saldo per 31 december	11.718	1.334
Waarvan: Looptijd < 1 jaar Looptijd > 1 jaar	1.296 10.422	0 1.334

Dit betreft het per saldo verlieslatende deel van de projecten Erensteinerveld te Kerkrade, Lindeplein te Brunssum, Kerkpad Horn te Leudal en Witte Dorp Maasniel, Campinaterrein Roermondseveld, Lindanussingel, Minister Bongardstraat, Componistenbuurt en Groene Campagne Kemp allen gelegen te Roermond.

17. Latente belastingverplichtingen

	2018	2017
Saldo per 1 januari	0	0
Mutaties: Dotaties Onttrekkingen	177 0	0 0
Totaal mutaties:	177	0
Saldo per 31 december	177	0
Waarvan: Looptijd < 1 jaar Looptijd > 1 jaar	35 142	0 0
Specificatie latente belastingverplichtingen ultimo boekjaar: - Onroerende zaken in exploitatie (verkoop) *	177	0

* Voor woningen in exploitatie met verwachte verkoop in de jaren 2019-2023 wordt een belastinglatentie gevormd voor het verschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde.

18. Voorziening deelnemingen

	2018	2017
Saldo per 1 januari	151	612
Mutaties:		
Dotaties	0	0
Onttrekkingen	(151)	(461)
Totaal mutaties	(151)	(461)
Saldo per 31 december	0	151
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	0	0
Looptijd > 1 jaar	0	151

Specificatie voorziening deelneming	31-12-2018	31-12- 2017
- Herontwikkeling Haalen-Horn	0	151
- Leigraaf Midden-Limburg BV	0	0
- Nicolaas BV	0	0
Totaal	0	151

Op grond van onzekerheid ten aanzien van de ontwikkelingen met betrekking tot de activiteiten in de deelneming Herontwikkeling Haalen Horn BV is een voorziening getroffen van € 0,25 miljoen. De verwerking heeft plaatsgevonden middels het voorzien van de aan de deelneming verstrekte financiering (€ 0,25 miljoen).

Specificatie overige deelnemingen:

Naam	Vestigingsplaats	Geplaatst aandelenkapitaal X € 1.000	% deelname
* Leigraaf Midden-Limburg BV (1)	Posterholt	18	25%
* Herontwikkeling Haalen Horn BV (2)	Roermond	18	50%
* Nicolaas BV (3)	Heerlen	18	50%

(1) Deze deelneming betreft Leigraaf Midden-Limburg BV, een samenwerkingsverband tussen Wonen Zuid Regio Midden Limburg BV, Wonen Limburg Participatie BV en projectontwikkelaar Bouwontwikkeling Zuid BV met als doel het ontwikkelen van het gebied tussen Melick en Roermond voor woningbouw.

(2) Deze deelneming betreft een samenwerkingsverband tussen Wonen Zuid Regio Midden-Limburg BV en Bouwontwikkeling Zuid BV met als voornaamste doelen het bouwen, verwerven en vervreemden van onroerende zaken en zakelijke rechten, het realiseren van vernieuw- en nieuwbouwlocaties voor gedifferentieerde woningbouw gedeeltelijk in combinatie met commerciële functies, het (doen) ontwerpen, het (doen) ontwikkelen, het (doen) uitvoeren van bouwwerken en infrastructurele werken en het in stand houden van de woonomgeving. Momenteel bestaan de concrete activiteiten uit het ontwikkelen van woningbouwlocaties in de kernen Haalen en Horn binnen de gemeente Leudal.

(3) Deze deelneming betreft een samenwerkingsverband tussen Wonen Zuid Regio Parkstad BV, Grouwels/Daelmans projectontwikkeling BV en Emve Heerlen BV met als voornaamste doelen het bouwen, verwerven en vervreemden van onroerende zaken van zakelijke rechten, het realiseren van vernieuw- en nieuwbouwlocaties voor gedifferentieerde woningbouw gedeeltelijk in combinatie met commerciële functies, het (doen) ontwerpen, het (doen) ontwikkelen, het (doen) uitvoeren van bouwwerken en infrastructurele werken en het in stand houden van de woonomgeving. Momenteel bestaan de concrete activiteiten uit het ontwikkelen van de woningbouwlocatie Nicolaas Beetsstraat in Heerlen.

19. Overige voorzieningen

	31-12-2018	31-12- 2017
Personeelsjubilea	368	305
Loopbaanontwikkelingsbudget	197	216
Reorganisatie	158	400
Totaal	723	921

Personeelsjubilea	2018	2017
Saldo per 1 januari	305	283
Mutaties:		
Dotaties	85	41
Onttrekkingen	(22)	(19)
Totaal mutaties	63	22
Saldo per 31 december	368	305
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	55	46
Looptijd > 1 jaar	313	259

Loopbaanontwikkelingsbudget	2018	2017
Saldo per 1 januari	216	222
Mutaties:		
Dotaties	65	55
Onttrekkingen	(84)	(61)
Totaal mutaties	(19)	(6)
Saldo per 31 december	197	216
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	66	72
Looptijd > 1 jaar	131	144

Reorganisatie	2018	2017
Saldo per 1 januari	400	0
Mutaties:		
Dotaties	0	400
Onttrekkingen	(242)	0
Totaal mutaties	(242)	400
Saldo per 31 december	158	400
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	158	400
Looptijd > 1 jaar	0	0

Langlopende schulden (8)

20. Leningen kredietinstellingen

	31-12-2018	31-12-2017
Leningen kredietinstellingen Af: aflossing leningen volgende boekjaar *	474.454 (46.828)	469.105 (9.651)
Totaal	427.626	459.454
Waarvan: Looptijd > 1 jaar < 5 jaar Looptijd > 5 jaar	38.501 389.125	66.361 393.093

* Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar, zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de kortlopende schulden aan kredietinstellingen.

Leningen kredietinstellingen

Verloopoverzicht langlopende leningen	2018	2017
Saldo per 1 januari	469.105	469.023
Ontvangsten: nieuwe leningen	20.000	35.000
	489.105	504.023
Betalingen: gewone aflossingen extra aflossingen	(2.751) (11.900)	(2.074) (32.844)
Saldo per 31 december	474.454	469.105

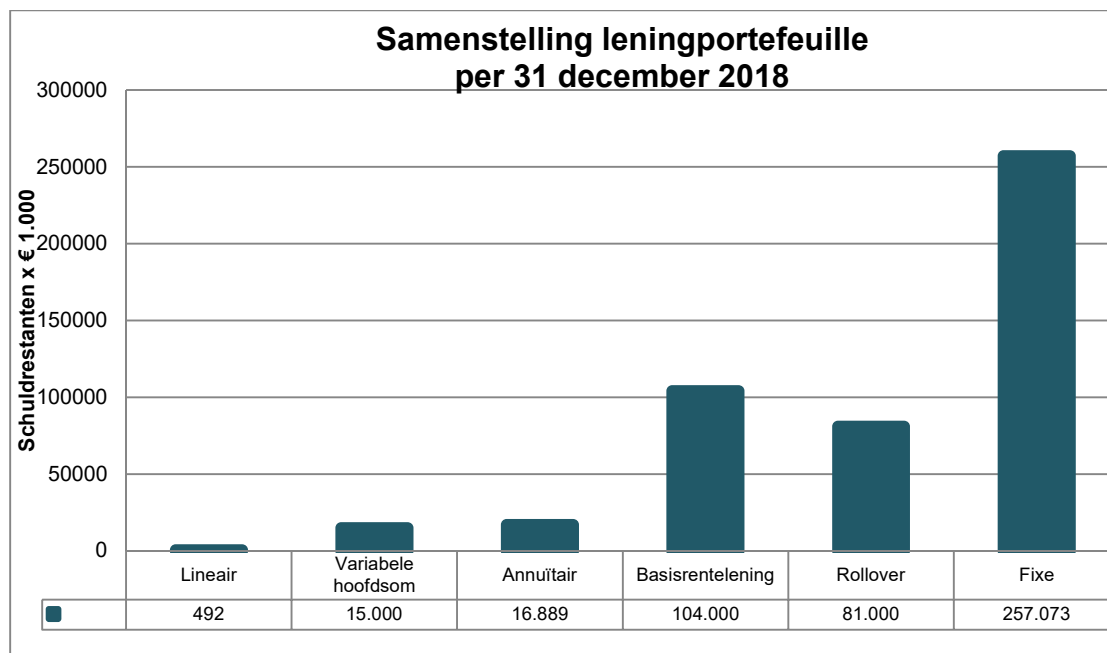
De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2018 € 572 miljoen (2017: € 585 miljoen). Deze marktwaarde is bepaald aan de hand van indicatieve markrentequotes afkomstig uit de actuele marktinformatie per 31 december.

Een nadere specificatie van de schuldrestanten (in duizenden euro's) verdeeld naar niet verstreken gedeelten van de looptijden van de leningen, alsmede naar rentepercentages, luidt als volgt:

	Tot 4%	4-6%	6-8%	Totaal
Gemiddelde looptijd in jaren	26	10	2	
Schuldrestant (x € 1.000)	332.951	140.142	1.361	474.454
Aandeel	70,2 %	29,5 %	0,3 %	
Gewogen gemiddelde portefeuillerente				2,53 %

Van de leningen kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 470 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen.

De portefeuille duration op basis van de WSW-disconteringsvoet bedraagt 11,6 jaar.



Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

	Jaaraflossingen x € 1.000	Eindaflossingen x € 1.000	Renteconversies x € 1.000
2019	1.828	45.000	1.000
2020	1.520	20.000	9.671
2021	1.153	0	0
2022	1.177	18.000	0
2023	1.202	25.000	0

Afgeleide financiële instrumenten

Per 31 december 2018 staan 10 contracten (rente swaps) inzake financiële instrumenten uit. De onderliggende waarde voor de rente swaps bedraagt € 81 miljoen. Op grond van ons treasury statuut is het gebruik van derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's, looptijdrisico's van onderliggende leningen dan wel toekomstige financieringsbehoefte.

Eind 2018 vertegenwoordigde de marktwaarde van deze derivaten een ongerealiseerd verlies van € 18,4 miljoen (excl. opgelopen rente). De tegenhangers van deze contracten zijn de overeenkomsten van geldlening waaraan ze gekoppeld zijn. Deze laten per balansdatum een tegengesteld resultaat ontstaan ad € 18,4 miljoen.

Overzicht marktwaarde lopende rente-instrumenten (excl. opgelopen rente):

Nummer	Type	Contractpartij	Nominaal	Strike	Afloop	Marktwaarde 31-12-2018
D19	Payerswap	ING	10.000.000	4,2800%	4/jul/2022	(1.503.499)
D20	Payerswap	ING	10.000.000	4,3400%	3/jul/2023	(1.894.993)
D21	Payerswap	ING	5.000.000	4,1900%	1/mrt/2022	(669.362)
D22	Payerswap	ING	10.000.000	5,0350%	1/jul/2021	(1.287.065)
D23	Payerswap	ING	15.000.000	5,0500%	1/dec/2021	(2.242.214)
D24	Payerswap	BNG	10.000.000	4,6450%	1/apr/2020	(607.917)
D25	Payerswap	BNG	7.000.000	4,6900%	15/dec/2020	(664.858)
D26	Payerswap	BNG	4.000.000	3,5700%	2/dec/2058	(2.732.460)
D27	Payerswap	BNG	5.000.000	3,5550%	1/okt/2059	(3.414.547)
D28	Payerswap	BNG	5.000.000	3,5350%	3/apr/2059	(3.414.033)
Totaal swaps			81.000.000			(18.430.948)

De swaps worden off-balance gepresenteerd door het toepassen van kostprijs-hedge-accounting. De kritische kenmerken van de hieraan gekoppelde leningen zijn identiek, zoals deze gelden bij deze swaps.

In onderstaande scenario-analyse wordt weergegeven hoe de marktwaarde van de derivaten (inclusief opgelopen rente) zich zou ontwikkelen bij de aangegeven rentewijziging:

Renteontwikkeling	Marktwaarde 31-12-2018
+2 %	(13.051.134)
-2 %	(42.083.286)

Basisrenteleningen

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd vijf jaar bedraagt. Na vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 20 en 37 basispunten. Wonen Zuid heeft per ultimo 2018 voor een bedrag van € 104 miljoen aan basisrenteleningen uitstaan. De marktwaarde bedraagt ultimo 2018 negatief € 63 miljoen. Een eventuele bijstortverplichting kan slechts ontstaan indien bij het herafsluiten van kredietopslagen geen overeenstemming wordt bereikt tussen Wonen Zuid en de banken. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat wij niet tot overeenstemming komen.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De uitgangspunten voor de uitvoering van de treasuryfunctie liggen verankerd in ons treasurystatuut en treasurybeleid. Deze documenten maken deel uit van ons Reglement Financieel Beleid en Beheer dat laatstelijk in het kader van de Veegwet op 15 november 2017 door de Autoriteit Woningcorporaties is goedgekeurd.

In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Wonen Zuid dient het gebruik van afgeleide financiële

instrumenten (derivaten) ter beperking van inherente financiële risico's. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Wonen Zuid over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Wonen Zuid aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast de mogelijkheid tot het aantrekken van langlopende leningen met WSW-borging, ook kredietfaciliteiten en liquide middelen beschikbaar. Het totaalbedrag aan beschikbare middelen bedraagt ultimo 2018 € 41 miljoen (2017: € 36 miljoen).

Binnen ons cashmanagement sturen we in principe op een positieve liquiditeit. Per ultimo 2018 bedroeg deze positie € 5,6 miljoen. Het risico dat ongewenste liquiditeitsoverschotten ontstaan is minimaal omdat de inkoop van financiering altijd wordt afgestemd met het moment waarop de feitelijke behoefte plaats vindt. Eventueel kortstondige liquiditeitsbehoefte wordt zo nodig voorgefinancierd met een van onze kredietfaciliteiten in afwachting van consolidatie door een langlopende lening. De timing van deze consolidatie vindt plaats binnen onze treasurycommissie op basis van actuele inschattingen over kasstroomprognoses, rente-ontwikkelingen en beschikbaarheidsrisico's.

Binnen ons risicobeleid is opgenomen dat Wonen Zuid over een passende liquiditeitsbuffer dient te beschikken. Aanleiding hiervoor is dat we binnen ons risicomangement een aantal mogelijke risico's onderkennen die het noodzakelijk kunnen maken om daarvoor een liquiditeitsbuffer aan te houden. Binnen de treasurycommissie worden de risico's periodiek gemonitord en vormt het risicobedrag maal kans op gebeurtenis uiteindelijk het bedrag van de liquiditeitsbuffer. Dit wordt periodiek geactualiseerd. Per ultimo 2018 bedraagt deze buffer € 5 miljoen. Dit bedrag is beschikbaar in de vorm van vrije ruimte op onze flexleningen.

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Wonen Zuid zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Wonen Zuid gebruik van een kredietfaciliteit bij haar huisbankier alsook van 2 flexleningen. De kredietfaciliteit bedraagt momenteel € 15 miljoen. Deze ruimte is per ultimo 2018 volledig beschikbaar. De flexleningen omvatten een totaalbedrag van € 20 miljoen waarvan per ultimo 2018 een bedrag van € 15 miljoen is opgenomen. Ook beschikt Wonen Zuid per ultimo 2018 nog over een onbenutte ruimte op het WSW-borgingsplafond ten bedrage van € 15,6 miljoen.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Wonen Zuid kunnen voldoen. Per ultimo 2018 staan geen vorderingen in dit verband uit.

Prijrisico

Wonen Zuid loopt geen prijrisico ten aanzien van effecten dan wel van embedded derivatenposities.

Valutarisico

Aangezien Wonen Zuid alleen werkzaam is in Nederland loopt zij geen valutarisico.

Renterisico (kasstroomrisico's)

Wonen Zuid loopt rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor schulden met variabele renteafspraken loopt Wonen Zuid risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteafspraken kan in geval van onzekere situaties het kasstroomrisico worden afgedekt door

een rente-instrument. Hierbij kan de variabele rente worden geruild voor een vaste rente dan wel worden gemaximeerd op een aanvaardbaar niveau.

Renteswaps

Wonen Zuid heeft in het verleden een aantal swapcontracten afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit leningcontracten met een variabele rente af te dekken. De gebruikte derivaten zijn prudent toegepast en er is ook geen sprake van een speculatieve situatie. De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderhandse leningen. Zoals onder de waarderinggrondslagen toegelicht past Wonen Zuid daarbij kostprijs hedge-accounting toe, waardoor de renteswaps tegen kostprijs worden gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waardemutaties niet in het resultaat worden verantwoord. Wonen Zuid zal voor de aan te trekken leningen dezelfde kenmerken qua looptijd, vervaldatum e.d. met financiers afspreken als de kenmerken van de swapcontracten. In de afgesloten swapcontracten zijn geen break-clauses en/of margin call verplichtingen opgenomen.

Wonen Zuid bezit per 31 december 2018 een derivatenportefeuille met een onderliggende waarde van € 81 miljoen, bestaande uit 10 payerswaps.

Alle swapcontracten lopen bij de BNG of ING onder hun raamovereenkomst financiële derivaten (RFD) en de afzonderlijke overeenkomsten bevatten geen breakclauses en voldoen aan de wettelijke bepalingen. Er zijn met de ING en de BNG ook geen aanvullende CSA-overeenkomsten aangegaan. Contractueel hoeft Wonen Zuid derhalve geen middelen te storten als onderpand voor de negatieve marktwaarde. Wonen Zuid heeft evenwel toch besloten haar bestaande derivatenportefeuille geleidelijk afbouwen indien zulks nagenoeg kostenneutraal mogelijk is. De marktwaarde van de swapportefeuille bedraagt per ultimo 2018 € 20 miljoen negatief. Bij een integrale stijging van de rentecurve met 1% neemt deze negatieve marktwaarde met € 7,1 miljoen af tot een bedrag van €12,9 miljoen negatief. Bij een verdere integrale daling van de rente met 1% neemt de negatieve waarde met € 9,3 miljoen toe tot € 29,3 miljoen.

Zoals hiervoor aangegeven past Wonen Zuid kostprijs hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie waarbij periodiek de effectiviteit van de hedge-relatie wordt beoordeeld. Over het afgelopen verslagjaar waren de bestaande hedge-posities effectief, zodat geen waardemutaties via het resultaat hebben plaatsgevonden.

Kortlopende schulden (9)

21. Schulden aan overheid

	31-12-2018	31-12-2017
Schulden aan gemeenten	205	25
Totaal	205	25

22. Aflossingsverplichting langlopende schulden

	31-12-2018	31-12-2017
Aflossingsverplichting langlopende schulden komend boekjaar	46.828	9.650
Totaal	46.828	9.650

Wonen Zuid beschikt per ultimo 2018 over een kredietfaciliteit bij ING van € 15 miljoen.

23. Schulden aan leveranciers

	31-12-2018	31-12-2017
Schulden aan leveranciers	6.370	6.313
Totaal	6.370	6.313

24. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2018	31-12-2017
Vennootschapsbelasting van het boekjaar	249	1.173
BTW aangifte laatste tijdvak verslagjaar	2.859	2.554
BTW suppletie verslagjaar	19	31
Loonheffingen en pensioenpremie	377	675
Totaal	3.504	4.433

De post verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

25. Overige schulden

	31-12-2018	31-12-2017
Nog af te rekenen service- en stookkosten	905	791
Afwikkeling grondtransactie	0	1.381
Totaal	905	2.172

26. Overlopende passiva

	31-12-2018	31-12-2017
Niet vervallen rente leningen	6.464	6.654
Huurders vooruit ontvangen	1.798	1.408
Diversen	1.158	1.746
Totaal	9.420	9.808

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Erfpacht

Wonen Zuid heeft een aantal woningen verkocht middels een erfpachtconstructie. Dit ter stimulering van de verkoop. Dit heeft geresulteerd in verkoop van 80 woningen met erfpacht tot en met 2018 waarvan inmiddels 52 erfpachtcontracten zijn afgelost. Ultimo 2018 zijn er nog 28 erfpachtcontracten.

De erfpachtduur is 10 jaar waarna de grond en het niet betaalde deel van de canon ineens kan worden voldaan.

De vordering inzake erfpacht bedraagt ultimo 2018 € 1,0 miljoen.

Huurverplichtingen

Het bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt ultimo 2018 € 1,0 miljoen. Daarvan heeft € 0,8 miljoen een looptijd van meer dan een jaar, waarvan € 0,1 miljoen een looptijd van meer dan 5 jaar heeft.

De huurverplichtingen lopen van 2019 tot 2024.

Leaseverplichtingen

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operational leasecontracten bedragen in totaal € 0,1 miljoen (2017: € 0,3 miljoen).

De toekomstige leasebetalingen zijn als volgt te specificeren:

	2018	2017
Periode < 1 jaar	82	142
1 jaar > periode < 5 jaar	33	114
Periode > 5 jaar	0	0
Totaal	115	256

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen tot een bedrag van € 18,5 miljoen.

Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum. Activa in ontwikkeling waarvan investeringsverplichtingen zijn aangegaan worden niet gekwalificeerd als actief maar als niet afgewikkelde overeenkomst. Dergelijke niet afgewikkelde overeenkomsten worden conform RJ 212-604 niet verwerkt in de balans, doch slechts toegelicht onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Eventuele hieruit voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden wel voorzien in de jaarrekening.

Aangetrokken nog niet opgenomen leningen

Ultimo 2018 zijn er geen leningen met financiers overeengekomen waarvan de storting in 2019 of later zal plaatsvinden.

Obligo WSW

Per 31 december 2018 heeft Stichting Wonen Zuid een obligo uitstaan ten bedrage van € 18,1 miljoen uit hoofde van door het WSW verstrekte borgstellingen. Het obligo is opeisbaar indien blijkt dat het garantievermogen van het WSW onvoldoende is om de aanspraken van financiers op het WSW te dekken.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft de wettelijke mogelijkheid de corporatiesector een heffing voor saneringssteun op te leggen. De Aw heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2019-2023 aangegeven dat voor deze periode rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar.

Op basis van dit percentage en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht Wonen Zuid dat de heffing in de periode 2019-2023 jaarlijks € 0,9 miljoen zal bedragen.

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Trekkingsrechten op basis van kredietfaciliteit

Wonen Zuid heeft een drietal niet 100% deelnemingen. Voor twee van deze deelnemingen afzonderlijk is contractueel een kredietlimiet overeengekomen. De deelnemingen kunnen Wonen Zuid verzoeken om aanvullende financiering tot 100% van de overeengekomen kredietlimiet. Voorwaarde is dat deze dient te voldoen aan de doelstellingen zoals statutair is vastgelegd. De hoogte van de overeengekomen kredietlimiet met zowel Herontwikkeling Haelen Horn BV als Nicolaas BV is gebaseerd op oude contracten. In 2019 zal aanpassing van de contracten plaatsvinden gebaseerd op de dan verwachte liquiditeitsbehoefte.

Overige deelnemingen	Kredietlimiet	Verstrekt ultimo 2018	Verschil
Herontwikkeling Haelen Horn BV	€ 420.000	€ 678.300	(€ 258.300)
Nicolaas BV	€ 1.000.000	€ 648.608	€ 351.392
Totaal	€ 1.420.000	€ 1.326.908	€ 93.092

Wonen Zuid werkt samen met derden aan het ontwikkelen van (nieuwbouw)locaties. Deze samenwerking is vormgegeven middels een aantal deelnemingen. Aan deze deelnemingen zijn middelen verstrekt onder andere in de vorm van financiering.

Op grond van de woningwet mogen corporaties vanaf 1 juli 2015 geen nieuwe financiering meer verstrekken aan hun Verbindingen. Lopende activiteiten mogen echter onder voorwaarden worden afgewikkeld. In overleg met de Aw zijn we overeengekomen een ontheffingsverzoek in te dienen. De Aw heeft inmiddels goedkeuring verleend aan het ontheffingsverzoek.

Transacties met verbonden partijen

Er zijn geen transacties met verbonden partijen die niet zijn aangegaan onder normale marktomstandigheden.

8. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2018 (x € 1.000)

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)

27. Huuropbrengsten

	2018	2017
Woningen en woongebouwen DAEB	78.670	77.996
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	9.229	8.976
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	174	181
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.190	1.247
	89.263	88.400
Af: Huurderving woongelegenheden		
- wegens leegstand	(2.304)	(2.312)
- wegens oninbaarheid	(507)	(203)
Af: Huurderving overige verhuureenheden		
- wegens leegstand	(99)	(139)
	(2.910)	(2.654)
Totaal huuropbrengsten	86.353	85.746

Gemeente	x € 1.000
Brunssum	4.000
Heerlen	12.076
Kerkrade	10.312
Leudal	7.798
Maasgouw	2.853
Nederweert	124
Nuth	7.428
Roermond	36.875
Sittard-Geleen	123
Valkenburg a/d Geul	7.674
Totaal	89.263

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2018 bedroeg 1,4 % (2017: 0,3 %).

28. Opbrengsten servicecontracten

	2018	2017
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	3.513	3.361
Vergoedingsderving wegens leegstand	(80)	(72)
Totaal opbrengsten servicecontracten	3.433	3.559

29. Lasten service contracten

	2018	2017
Servicecontracten	3.675	3.722
Totaal lasten servicecontracten	3.675	3.722

30. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2018	2017
Belastingen exploitatie	0	4.362
Verzekeringen	0	317
Verhuurderheffing	0	6.798
Toegerekende organisatiekosten	3.236	10.501
Overige lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(193)	4.698
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.043	26.676

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur- en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

31. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2018	2017
Planmatig onderhoud	14.512	12.210
Mutatieonderhoud	5.106	4.639
Reparatie-/klachtenonderhoud	5.889	4.075
Toegerekende organisatiekosten	5.682	5.131
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	31.189	26.055

32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018	2017
Belastingen exploitatie	4.395	0
Verzekeringen	323	0
Verhuurderheffing	5.573	0
Saneringsheffing	832	0
Dotatie dubieuze huurdebiteuren	256	102
Toegerekende organisatiekosten	3.460	0
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	537	546
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15.376	648

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)

	2018	2017
33. Omzet vastgoed in ontwikkeling	0	0
34. Lasten vastgoed in ontwikkeling	0	0
Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

	2018	2017
Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)		
35. Verkoopopbrengst	4.050	9.016
35. Af: verkoopkosten	(284)	(823)
36. Af: toegerekende organisatiekosten	(35)	(769)
37. Af: marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(3.121)	(6.924)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	610	500

De verkoopopbrengst betreft 35 verkochte woningen (2017: 80 woningen) en 3 parkeergelegenheden. De door verkoop in 2018 gerealiseerde waardestijging begrepen in de herwaarderingsreserve bedraagt € 1,2 miljoen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)

38. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	(12.516)	(3.014)
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	288	361
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	1.942	(5.655)
Af: toegerekende organisatiekosten	(2.203)	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(12.489)	(8.308)

39. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	32.226	(4.607)
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	223.230	(67.455)
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	255.456	(72.062)

Netto resultaat overige activiteiten (14)

40. Opbrengst overige activiteiten

	2018	2017
Opbrengsten uit hoofde van beheeractiviteiten voor VvE's	0	31
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	0	163
Overige opbrengsten	46	872
Totaal opbrengst overige activiteiten	46	1.066

41. Kosten overige activiteiten

	2018	2017
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	0	50
Totaal kosten overige activiteiten	0	50

42. Overige organisatiekosten

	2018	2017
Kosten uit hoofde van treasury	0	146
Overige organisatiekosten	782	48
Totaal overige organisatiekosten	782	194

43. Leefbaarheid

	2018	2017
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	1.518	1.064
Totaal leefbaarheid	1.518	1.064

Saldo financiële baten en lasten (15)

	2018	2017
44. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	(206)	(200)
45. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	333	429
46. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	74	70
47. Rentelasten en soortgelijke kosten:		
- Rente op leningen kredietinstellingen	(15.584)	(15.818)
- Borgstellingsvergoeding	(97)	(90)
- Overige rentelasten	(90)	(88)
Totaal financiële baten en lasten	(15.570)	(15.697)

48. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd.

	2018	2017
Acute belastingen boekjaar	(2.516)	(1.173)
Mutatie latente belastingen	(356)	(2.026)
Totaal belastingen	(2.872)	(3.199)

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2018	2017
<i>Resultaat vóór belasting volgens de geconsolideerde jaarrekening</i>	262.255	(63.605)
Onderhoudslasten	(4.089)	(2.943)
Agio leningen en derivaten	(209)	(244)
Verkoopresultaat onroerende zaken	(1.132)	(1.511)
Afschrijvingen vaste activa	(1.839)	(2.130)
Waardeveranderingen materiële vaste activa	10.285	8.307
Afboeking herinvesteringsreserve	(574)	(1.126)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(255.456)	72.061
Personele voorzieningen	33	0
Saneringssteun	832	0
Subsidies (MIA)	(35)	0
Niet of gedeeltelijk aftrekbare kosten	33	33
Totale permanente en tijdelijke verschillen	(252.151)	72.447
Belastbaar bedrag	10.104	8.842
Fiscale verliescompensatie	0	(4.112)
Belastbaar bedrag na verliescompensatie	10.104	4.730
Verschuldigde winstbelasting	2.516	1.173

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,0% (2017: 25%). De effectieve belastingdruk bedraagt 1,1%. De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen en het niet volledig waarderen van fiscaal/commerciële verschillen.

Het effectieve belastingtarief is hoger dan voorgaand jaar door een neerwaartse correctie van de niet gerealiseerde waardeveranderingen in voorgaand jaar (fourthrestel) en het wegvallen van de fiscale verliescompensatie.

49. Aandeel in resultaat van deelnemingen

	2018	2017
Herontwikkeling Haelen Horn BV	473	461
Totaal aandeel in resultaat van deelnemingen	473	461

Indirecte kosten

De indirecte kosten zijn ten behoeve van het functionele model van de winst- en verlies-rekening aan de diverse activiteiten toegerekend. In paragraaf 6.3.1 wordt toegelicht hoe de indirecte kosten worden doorbelast.

Lonen en salarissen

	2018	2017
Salarissen	8.587	8.625
Sociale lasten	1.367	1.352
Pensioenen	1.363	1.381
Overige personeelskosten	807	1.894
Totaal personeelslasten	12.124	13.252

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2018 had Wonen Zuid gemiddeld 145,1 werknemers in dienst (2017: 150,5). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.
Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2017: nihil)

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2018	2017
Afschrijving immateriële vaste activa	0	2.885
Afschrijving huisvesting	178	143
Afschrijving inventaris	219	222
Afschrijving automatisering	1.395	1.313
Afschrijving vervoersmiddelen	75	67
Totaal afschrijving (im)materiële vaste activa	1.867	4.630

Overige indirecte bedrijfslasten

	2018	2017
Huisvestingskosten	784	894
Automatiseringskosten	1.150	1.662
Advieskosten	338	491
Kantoorkosten	107	164
Autokosten	285	286
Algemene bedrijfskosten	696	633
Totaal overige indirecte bedrijfslasten	3.360	4.130

Accountantshonoraria

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

	2018	2017
Controle van de jaarrekening	141	134
Andere controlewerkzaamheden	0	0
Nagekomen last voorgaand jaar	23	17
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	0	11
Totaal	164	162

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Wonen Zuid 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) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2018, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

Gebeurtenissen na balansdatum voor de geconsolideerde jaarrekening

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die nadere informatie geven over het eigen vermogen per 31 december 2018 en het resultaat 2018.

9. ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2018 (NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA	31-12-18 x € 1.000		31-12-17 x € 1.000	
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen (1)				
1. DAEB vastgoed in exploitatie *	1.231.729		978.536	
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie *	178.099		143.075	
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.432		18.514	
		1.417.260		1.140.125
Materiële vaste activa (2)				
4. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.186		5.345	
5. Overige zaken in exploitatie	1.931		660	
		11.117		6.005
Financiële vaste activa (3)				
6. Deelnemingen	0		0	
7. Vorderingen op overige deelnemingen	6.585		6.585	
8. Latente belastingvorderingen	587		766	
9. Leningen u/g	56		72	
		7.228		7.423
Viottende activa				
Voorraden (4)				
10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		1.380		1.168
Vorderingen (5)				
11. Debiteuren	414		580	
12. Overige vorderingen	139		50	
13. Overlopende activa	1.083		1.225	
		1.636		1.855
14. Liquide middelen		4.689		13.971
Totale activa		1.443.310		1.170.547

PASSIVA	31-12-18 x € 1.000		31-12-17 x € 1.000	
Eigen vermogen (6)				
15. Herwaarderingsreserve *	590.081		371.425	
16. Overige reserves *	343.012		301.812	
		933.093		673.237
Voorzieningen (7)				
17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	11.718		1.334	
18. Latente belastingverplichtingen	177		0	
19. Voorziening deelnemingen	2.753		3.210	
20. Overige voorzieningen	723		921	
		15.371		5.465
Langlopende schulden (8)				
21. Leningen kredietinstellingen		427.626		459.454
Kortlopende schulden (9)				
22. Schulden aan overheid	205		25	
23. Aflossingsverplichting langlopende schulden	46.828		9.650	
24. Schulden aan leveranciers	6.370		6.313	
25. Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.504		4.433	
26. Overige schulden	905		2.172	
27. Overlopende passiva	9.408		9.798	
		67.220		32.391
Totale passiva		1.443.310		1.170.547

* De vergelijkende cijfers zijn aangepast wegens het corrigeren van een materiële fout in de jaarrekening 2017

10. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018

	2018 x € 1.000	2017 x € 1.000
Functioneel model		
28. Huuropbrengsten	86.353	85.746
29. Opbrengsten servicecontracten	3.433	3.559
30. Lasten servicecontracten	(3.675)	(3.722)
31. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(3.040)	(26.665)
32. Lasten onderhoudsactiviteiten	(31.183)	(26.055)
33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(15.373)	(648)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)	36.516	32.215
34. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
35. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)	0	0
36. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.766	8.193
37. Toegerekende organisatiekosten	(35)	(769)
38. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(3.121)	(6.924)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)	610	500
39. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(12.486)	(8.308)
40. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille *	255.455	(72.062)
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)	242.969	(80.370)
41. Opbrengst overige activiteiten	45	1.066
42. Kosten overige activiteiten	0	(50)
Nettoresultaat overige activiteiten (14)	45	1.016
43. Overige organisatiekosten	(782)	(194)
44. Leefbaarheid*	(1.516)	(1.064)
Bedrijfsresultaat	277.841	(47.897)
45. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en effecten	125	227
46. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	74	70
47. Rentelasten en soortgelijke kosten	(15.770)	(15.995)
Saldo financiële baten en lasten (15)	(15.571)	(15.698)
Resultaat voor belastingen	262.270	(63.595)
48. Belastingen	(2.872)	(3.199)
Resultaat na belastingen	259.398	(66.794)
49. Aandeel in resultaat van deelnemingen	458	451
Jaarresultaat	259.856	(66.343)

* De vergelijkende cijfers zijn aangepast wegens het corrigeren van een materiële fout in de jaarrekening 2017

11. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING

11.1 Algemeen

Wonen Zuid heeft in haar enkelvoudige jaarrekening met dezelfde schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening.

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 in hoofdstukken 5 en 6 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

11.2 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 5.6.1 in de geconsolideerde jaarrekening.

Het resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt bepaald en verantwoord in overeenstemming met paragraaf 6.6 in de geconsolideerde jaarrekening.

11.3 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.

11.4 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2018 en winst- en verliesrekening over 2018

De toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2018 en winst- en verliesrekening over 2018 is beperkt tot die posten die afwijken van de corresponderende posten die op de geconsolideerde balans per 31 december 2018 en winst- en verliesrekening over 2018 zijn opgenomen.

12. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31-12-2018 (x € 1.000)

Financiële vaste activa (3)

6. Deelnemingen

	2018	2017
Saldo per 1 januari	0	0
Mutaties	0	0
Saldo per 31 december	0	0

Stichting Wonen Zuid heeft een 100% deelneming in Wonen Zuid Holding B.V. Ultimo 2018 is het eigen vermogen van deze deelneming negatief. Voor de omvang van het negatieve eigen vermogen is een voorziening getroffen.

7. Vorderingen op overige deelnemingen

	2018	2017
Saldo per 1 januari	6.585	6.171
Mutaties	0	414
Saldo per 31 december	6.585	6.585

Specificatie van aan deelnemingen verstrekte leningen	
* Wonen Zuid Holding B.V.	1.451
* Wonen Zuid Regio Midden-Limburg B.V.	3.628
* Wonen Zuid Regio Parkstad B.V.	1.115
* Wonen Zuid Regio Nuth Valkenburg B.V.	6
* Wonen Zuid Projecten I B.V.	378
* Wonen Zuid Projecten II B.V.	4
* Wonen Zuid Projecten III B.V.	3
Totaal	6.585

Eigen vermogen (6)

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2018	2017
15. Herwaarderingsreserve	590.081	371.425
16. Overige reserves	343.012	301.812
Totaal	933.093	673.237

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

15. Herwaarderingsreserve	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2017	413.851	12.647	426.498
Vrijval herwaardering (agv desinvesteringen) Mutatie herwaardering	(1.982) (82.132)	(821) 29.862	(2.803) (52.270)
Stand per 31 december 2017	329.737	41.688	371.425
Stand per 1 januari 2018 (conform jaarrekening 2017)	398.286	39.661	437.947
Aanpassing fouterstel vergelijkend boekjaar (cumulatief effect)	(68.549)	2.027	(66.522)
Herrekenende stand per 1 januari	329.737	41.688	371.425
Vrijval herwaardering (agv desinvesteringen) Mutatie herwaardering	(1.855) 197.495	(57) 23.073	(1.912) 220.568
Stand per 31 december 2018	525.377	64.704	590.081

Per 31 december 2018 is in totaal € 590 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2017: € 371 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaaarde in verhuurde staat en de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van €599 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van Wonen Zuid niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Wonen Zuid. De mogelijkheden voor een corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van een corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

16. Overige reserves	2018	2017
Stand per 1 januari (conform jaarrekening 2017)	327.541	313.082
Aanpassing fouterstel vergelijkend boekjaar (cumulatief effect)	(25.729)	0
Herrekenende stand per 1 januari	301.812	313.082
Resultaat boekjaar Realisatie uit herwaarderingsreserve	259.856 (218.656)	(66.343) 55.073
Stand per 31 december	343.012	301.812

Volgens de statuten van Wonen Zuid dient het gehele vermogen binnen de kaders van de woningwet te worden besteed.

Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling door de raad van commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan de overige reserves toegevoegd.

Toelichting eigen vermogen

Vanwege fouterstel is het beginvermogen aangepast. Zie voor een verdere toelichting paragraaf 5.10 van de geconsolideerde jaarrekening.

Voorzieningen (7)

19. Voorziening deelnemingen

	2018	2017
Stand per 1 januari	3.210	3.661
Resultaat	(457)	(451)
Saldo per 31 december	2.753	3.210
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	0	0
Looptijd > 1 jaar	2.753	3.210

Kortlopende schulden (9)

27. Overlopende passiva

	31-12-18	31-12-17
Niet vervallen rente leningen	6.464	6.655
Huurders vooruit ontvangen	1.798	1.408
Diversen	1.146	1.735
Totaal	9.408	9.798

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Wonen Zuid vormt met Wonen Zuid Holding B.V., Wonen Zuid Regio Midden Limburg B.V., Wonen Zuid Regio Parkstad B.V., Wonen Zuid Regio Nuth Valkenburg B.V., Wonen Zuid Projecten I B.V., Wonen Zuid Projecten II B.V. en Wonen Zuid Projecten III B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de invorderingswet zijn de vennootschap en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

13. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018 (X € 1.000)

In de toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening worden die posten toegelicht die meer dan € 100.000 afwijken van de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

49. Aandeel in resultaat van deelnemingen

	2018	2017
Wonen Zuid Holding B.V.	458	451
Totaal aandeel in resultaat van deelnemingen	458	451

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2018 had de corporatie gemiddeld 145,1 werknemers in dienst (2017: 150,5). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.
Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2017: nihil)

14. GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB / niet-DAEB

14.1 Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2018 (na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA	DAEB x € 1.000		Niet-DAEB x € 1.000	
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.231.729		0	
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	0		178.099	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.992		1.440	
		1.237.721		179.539
Materiële vaste activa				
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.186		0	
Overige zaken in exploitatie	1.647	10.833	284	284
Financiële vaste activa				
Deelnemingen	129.305		0	
Vorderingen op overige deelnemingen	0		6.585	
Latente belastingvorderingen	250		337	
Leningen u/g	0		56	
Interne lening	54.000		0	
		183.555		6.978
Viottende activa				
Vorraden				
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		0		1.380
Vorderingen				
Debiteuren	270		144	
Overige vorderingen	126		13	
Overlopende activa	872		211	
		1.268		368
Liquide middelen		5.993		0
Totaal activa		1.439.370		188.549

PASSIVA	DAEB x € 1.000		Niet-DAEB x € 1.000	
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	590.081		64.704	
Overige reserve	343.012		64.601	
		933.093		129.305
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	11.718		0	
Latente belastingverplichtingen	177		0	
Deelnemingen	0		2.753	
Overige voorzieningen	650		73	
		12.545		2.826
Langlopende schulden				
Leningen kredietinstellingen	427.626		0	
Interne lening	0		54.000	
		427.626		54.000
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	186		19	
Aflossingsverplichting langlopende schulden	46.828		0	
Schulden aan kredietinstellingen	0		1.304	
Schulden aan leveranciers	6.007		363	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.153		351	
Overige schulden	867		38	
Overlopende activa	9.065		343	
		66.106		2.418
Totaal passiva		1.439.370		188.549

14.2 Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening over 2018

	DAEB x € 1.000	Niet-DAEB x € 1.000
Huuropbrengsten	76.258	10.095
Opbrengsten servicecontracten	3.286	147
Lasten servicecontracten	(3.447)	(228)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(2.733)	(307)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(27.915)	(3.268)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(13.577)	(1.796)
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	31.872	4.643
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Nettoresultaat vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.623	2.372
Toegerekende organisatiekosten	(31)	(4)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(1.943)	(2.091)
Nette gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	649	277
Overige waarderingsveranderingen vastgoedportefeuille	(13.255)	(452)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	223.230	32.226
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	209.975	32.678
Opbrengst overige activiteiten	28	17
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	28	17
Overige organisatiekosten	(703)	(79)
Leefbaarheid	(1.367)	(149)
Bedrijfsresultaat	240.454	37.387
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	117	8
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.366	32
Rentelasten en soortgelijke kosten	(15.770)	(2.324)
Saldo financiële baten en lasten	(13.287)	(2.284)
Resultaat voor belastingen	227.167	35.103
Belastingen	(2.585)	(287)
Resultaat na belastingen	224.582	34.816
Aandeel in resultaat van deelnemingen	0	458
Resultaat niet-DAEB	35.274	0
Jaarresultaat	259.856	35.274

14.3 Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2018

Kasstroomoverzicht (directe methode)	DAEB x € 1.000		Niet DAEB x € 1.000	
Operationele activiteiten				
Huren	76.961		10.128	
Vergoedingen	3.289		144	
Overige bedrijfsontvangsten	200		35	
Renteontvangsten	2.324		48	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		82.774		10.355
Personeelsuitgaven	(10.318)		(1.159)	
Onderhoudsuitgaven	(22.846)		(2.870)	
Overige bedrijfsuitgaven	(11.744)		(1.180)	
Rente uitgaven	(15.899)		(2.324)	
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	(818)		(92)	
Verhuurderheffing	(4.774)		(799)	
Vennootschapsbelasting	(3.092)		(347)	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		(69.491)		(8.771)
Kasstroom uit operationele activiteiten		13.283		1.584
(Des)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.689		1.199	
Verkoopontvangsten grond	157		5	
(Des)investeringsontvangsten overige	16		0	
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>		2.862		1.204
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	(11.470)		(502)	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	(12.443)		(573)	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	(2.086)		0	
Sloopuitgaven woon- en niet woongelegenheden	(840)		(63)	
Aankoop grond	(144)		(13)	
Investerings overig	(5.248)		0	
Externe kosten bij verkoop	(121)		(61)	
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>		(32.352)		(1.212)
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>		(29.490)		(8)
Ontvangsten overig	4.100		0	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>		4.100		0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		(25.390)		(8)
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	20.000		0	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		20.000		0
Aflossing door WSW geborgde leningen	(14.394)		0	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	(257)		0	
Aflossing interne lening	0		(4.100)	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		(14.651)		(4.100)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		5.349		(4.100)
Mutatie liquide middelen		(6.759)		(2.524)
Liquide middelen per 1-1	12.752		1.220	
Liquide middelen per 31-12	5.993		(1.304)	
Mutatie liquide middelen		(6.759)		(2.524)

15. VERANTWOORDING WET NORMERING BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN PUBLIEKE EN SEMIPUBLIEKE SECTOR (WNT)

WNT-verantwoording 2018 Wonen Zuid

De WNT is van toepassing op Wonen Zuid. Het voor Wonen Zuid toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2018 € 176.000 met het corresponderende bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse G.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Bedragen x € 1	A. van Malde
Funktiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01-01-2018 t/m 31-12-2018
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in FTE)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	189.579
Beloning betaalbaar op termijn	22.635
Subtotaal	212.214
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	176.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0
Totale bezoldiging	212.214
Reden waarom de bezoldiging al dan niet is toegestaan	Bezoldiging vloeit voort uit schriftelijk overeengekomen afspraken voor in werking treding van de sectorale regeling woningcorporaties WNT. Het overgangsrecht is ingegaan op 1 januari 2014.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	NVT
Gegevens 2017	
Bedragen x € 1	A. van Malde
Funktiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01-01-2017 t/m 31-12-2017
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in FTE)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	190.125
Beloning betaalbaar op termijn	22.089
Subtotaal	212.214
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	170.000
Totale bezoldiging	212.214

Toezichthoudende functionarissen

Bedragen x € 1	K. Bonnema	W.A.G.A. Bastiaanssen-Jacobs	R.L.J. Stevens	A.F.A.A. Cuijpers	J.T.M. Munten	A. Hidding
Funciegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01-31/12	01/01-30/06	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-20/09
Bezoldiging						
Totale bezoldiging	20.250	6.750	13.500	13.500	13.500	6.750
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.400	8.728	17.600	17.600	17.600	12.682
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt
Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde bedrag	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt
Gegevens 2017						
Bedragen x € 1	K. Bonnema	W.A.G.A. Bastiaanssen-Jacobs	R.L.J. Stevens	A.F.A.A. Cuijpers	J.T.M. Munten	A. Hidding
Funciegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/11-31/12
Bezoldiging						
Totale bezoldiging	19.635	13.090	13.090	13.090	13.090	2.181
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	25.500	17.000	17.000	17.000	17.000	2.841

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking

In 2018 is dit niet van toepassing.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

16. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld door het bestuur.

w.g. ir. A. van Malde
Roermond, 21 juni 2019

De jaarrekening is vastgesteld te Roermond door de Raad van Commissarissen dd. 21 juni 2019.

w.g.
K. Bonnema

w.g.
J.T.M. Munten

w.g.
mr. R.L.J. Stevens

w.g.
mr. drs. A.F.A.A. Cuijpers

17. OVERIGE GEGEVENS

17.1 Bestemming van het resultaat

In de statuten van de stichting zijn geen bepalingen opgenomen inzake de bestemming van het resultaat.

Het resultaat wordt met goedkeuring door de Raad van Commissarissen toegevoegd aan de overige reserves. Hierop vooruitlopend is dit als zodanig in de jaarrekening verwerkt.

17.2 Controleverklaring

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting Wonen Zuid

Verklaring over de jaarrekening 2018

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Wonen Zuid een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling en de groep op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' van de Nederlandse Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ 645) en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018 van Stichting Wonen Zuid te Roermond ('de toegelaten instelling') gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid samen met haar dochtermaatschappijen ('de groep') en de enkelvoudige jaarrekening.

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2018;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018; en
- de toelichting met de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, RJ 645 en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

W3VK26DYJVMY-893644572-114

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Stationsplein 8k, 6221 BT Maastricht, Postbus 3122,
6202 NC Maastricht

T: 088 792 00 43, F: 088 792 94 03, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Wonen Zuid zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 108 en 109 en pagina 124 en 125. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- het jaarverslag, vanaf hoofdstuk 1 Voorwoord tot en met hoofdstuk 9 Financieel gezond zijn en blijven;
- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het jaarverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, RJ 645 en de bepalingen van en krachtens de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Ons controleoordeel beoogt een redelijke mate van zekerheid te geven dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen ontdekken.



Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Maastricht, 21 juni 2019

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door A.J.M. Vercammen RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2018 van Stichting Wonen Zuid

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze doelstelling is om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening vrij van materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude is. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.



Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen bepaald om te waarborgen dat we voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. Bepalend hierbij zijn de geografische structuur van de groep, de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten, de bedrijfsprocessen en interne beheersingsmaatregelen en de bedrijfstak waarin de toegelaten instelling opereert. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.