

Statutaire vestigingsplaats Roermond  
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel 13011993

# Jaarverslag Wonen Zuid 2017

## Inhoud

<b>1.</b>	<b>VOORWOORD .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>BESCHIKBAARHEID EN KWALITEIT .....</b>	<b>6</b>
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 .....	11
2.8	Mening klant en benchmark.....	13
<b>3.</b>	<b>WONEN EN ZORG .....</b>	<b>15</b>
3.1	Integrale wijkaanpak .....	15
3.2	Bijzondere doelgroepen .....	17
3.3	Samenwerking met zorgpartijen .....	18
<b>4.</b>	<b>ENERGIE EN DUURZAAMHEID .....</b>	<b>21</b>
4.1	6-sporenbeleid .....	21
4.2	Energiezuinige woningen.....	22
4.3	Duurzame sloop .....	22
4.4	Conditie en veiligheid .....	23
<b>5.</b>	<b>BETAALBAARHEID .....</b>	<b>24</b>
5.1	Doelgroepen.....	24
5.2	Huurbeleid .....	24
5.3	Huurachterstand en huisuitzettingen .....	25
5.4	Betaalbaarheid .....	26
<b>6.</b>	<b>PARTICIPATIE .....</b>	<b>27</b>
6.1	Prestatieafspraken met gemeenten .....	27
6.2	Huurdersparticipatie .....	29
6.3	Klachtencommissie .....	30
<b>7.</b>	<b>BEDRIJFSVOERING.....</b>	<b>31</b>
7.1	Onze organisatie .....	31
7.2	Governance.....	33
7.3	Raad van Commissarissen .....	41
7.4	Ondernemingsraad .....	52
<b>8.</b>	<b>VERBINDINGEN .....</b>	<b>54</b>
<b>9.</b>	<b>FINANCIEEL GEZOND ZIJN EN BLIJVEN.....</b>	<b>63</b>
9.1	Financiën.....	63
9.2	Treasury .....	75
<b>10.</b>	<b>JAARREKENING .....</b>	<b>82</b>

## Leeswijzer

In dit jaarverslag presenteren we de belangrijkste ontwikkelingen in 2017. 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

Vorig jaar schreef ik in mijn voorwoord dat we in 2016 een aantal belangrijke bouwstenen hadden gelegd waarmee we de toekomst met vertrouwen tegemoet kunnen zien. De basis hiervoor vormt onze strategische visie “Kansen voor groei” waarin onze ambitie is verwoord om onze woningvoorraad duurzaam te transformeren zodat deze invulling geeft aan de huidige en toekomstige klantwensen.

In onze visie onderscheiden we een zestal thema's waarop we ons de komende tijd richten. Deze thema's zijn:

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

Deze thema's geven wij samen met onze huurders(verenigingen), gemeenten en andere stakeholders vorm en inhoud. Verderop in dit jaarverslag geven wij u per thema aan wat in 2017 de belangrijkste prestaties zijn op deze thema's.

## Basis op orde

Om op een goede manier invulling te kunnen geven aan de onze thema's en ambities is het van belang dat we de basis van ons bedrijf op orde hebben. Vorig jaar schreef ik al dat we daar in 2016 al een groot aantal stappen in hadden gezet. Met o.a. de implementatie van een groot aantal elementen uit de Woningwet, de daarop aansluitende governance-acties en het uiteindelijk in 2017 invulling geven aan de verplichte scheiding tussen DAEB en niet-DAEB-activiteiten. In 2017 hebben we uiteindelijk de goedkeuring voor ons scheidingsvoorstel gekregen waarmee we deze periode van grote inzet op dit dossier min of meer achter ons kunnen laten. Ik schrijf bewust 'min of meer', omdat ik wel zorgen heb over de grote hoeveelheid aan extra regels waarmee de corporaties te maken hebben gekregen. Wonen zuid voldoet hier aan en wil hier in de toekomst ook aan blijven voldoen. Maar ik constateer wel dat dit leidt tot een fors grotere extra belasting en inzet.

In 2017 hebben we ook ingezet op verdere deelname aan de AEDES-Benchmark. De beelden uit de Benchmark vormen voor ons bevestiging om door te gaan op de weg die we zijn ingeslagen. Met name de prestatievelden duurzaamheid en bedrijfslasten vragen om een extra inspanning. Aan het onderwerp duurzaamheid hebben we in overleg met onze huurdersorganisaties een verdere invulling gegeven middels het opgestelde zes-sporenbeleid. Dit beleidskader vormt in de komende jaren de leidraad voor onze activiteiten op het gebied van duurzaamheidsactiviteiten. Uit de benchmark bleek ook dat onze bedrijfslasten relatief hoog zijn. In 2017 hebben we reeds een aantal acties uitgezet die hebben geleid tot forse reductie van de bedrijfslasten per VHE.

Wonen Zuid had reductie van de bedrijfslasten reeds in de ondernemingsvisie benoemd als één van de doelen en blijft hierop de komende jaren sturen. Door de dialoog met onder andere collega-corporaties, de Autoriteit woningcorporaties en inzichten vanuit de AEDES-Benchmark hebben we een aantal verbeteringen kunnen realiseren. Het onderwerp bedrijfslasten heeft onze scherpe aandacht en we blijven via benchlearning en overleggen met collega corporaties werken aan verlaging hiervan.

## Ontwikkelperspectieven

Om een duurzame transformatie van onze woningvoorraad mogelijk te maken hebben we in onze ondernemingsvisie een drietal accenten/ontwikkelperspectieven benoemd. Voor wat betreft het eerste ontwikkelperspectief, van krimp naar kansen voor groei, hebben we in 2017 nadrukkelijk de contacten met stakeholders als zorgpartijen, gemeenten en andere corporaties geïntensiveerd. We hebben hierbij de vragen en behoeften opgehaald en werken gezamenlijk aan de invulling hiervan. Een mooi voorbeeld hiervan zijn de 36 zorgappartementen die we in samenwerking met Pergamijn in Born realiseren. We constateren ook dat het woningbezit in absolute zin nagenoeg gelijk is gebleven in 2017.

Aan ons tweede ontwikkelperspectief, gericht samenwerken met bewoners en professionals, geven we zowel invulling tijdens onze dagelijkse contacten met onze huurders als via specifiek ingezette trajecten met bijvoorbeeld onze huurdersverenigingen. Samen met onze huurders zoeken we naar nieuwe manieren om de dialoog te voeren en de samenwerking binnen bijvoorbeeld een specifieke wijk op een nieuwe manier in te vullen. We vinden het belangrijk dat we ook de meningen van onze huurders op een goede manier kunnen meenemen bij de ontwikkeling van bijvoorbeeld wijkvisies. In 2017 hebben we met onze huurdersverenigingen gewerkt aan een verdergaande vorm van samenwerking in de vorm van een huurdersraad. Inmiddels heeft deze inspanning geresulteerd in het ondertekenen van een convenant.

Naast de samenwerking met onze huurders zetten we ook in op gerichte samenwerking met andere professionals. Dit komt bijvoorbeeld tot uiting in intensieve overleggen met gemeenten en andere partijen bij het zoeken naar oplossingen voor problemen in het particulier woningbezit, maar ook in het actief opzoeken van samenwerking en afstemming met stakeholders als AW, WSW of BzK. Dit met als doel om op een zo professioneel mogelijke manier te kunnen werken.

Om snel te kunnen inspelen op kansen en bedreigingen en daarmee onze slagkracht te vergroten, hebben we sterker ingezet op ondernemerschap en realisatiekracht. We willen een heldere focus op wat we willen bereiken en vervolgens ook afmaken waaraan we beginnen. Ik ben dan ook verheugd te constateren dat we er in 2017 in zijn geslaagd om de uit ons strategisch voorraadbeheer voortvloeiende investeringsopgave (ruimschoots) te realiseren. We hebben € 22,6 mio aan investeringen gedaan in onze woningen, naast een bedrag van bijna € 21 mio aan onderhoud dat we hebben uitgevoerd. Maar ook voor wat betreft de snelheid en kwaliteit waarmee we volkshuisvestelijke vraagstukken samen met gemeenten en andere partijen hebben opgepakt, zie ik steeds meer verbetering. En ook een uitdaging om dit volgend jaar nog sneller en beter te doen.

## Tenslotte

Zoals gezegd kijk ik met tevredenheid terug op 2017. We hebben mooie resultaten geboekt, maar tegelijkertijd zie ik dat ontwikkelingen om ons heen de agenda voor 2018 en verder al ingevuld hebben. Ik denk bijvoorbeeld aan de vraagstukken rondom extramuralisering, zorg of duurzaamheid waar we als sector met steeds nieuwe uitdagingen te maken krijgen. Wonen Zuid wil hier graag haar bijdrage aan leveren en we zullen ook in 2018 met onze medewerkers en samen met onze huurders en andere stakeholders weer ons uiterste best doen om uw en onze ambities waar te maken.

Dank aan iedereen voor de inspanningen en bereikte resultaten over 2017.

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 2017 hebben we in het kader van ons programma strategisch voorraadbeleid € 16,6 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw huur (begroot: € 13 miljoen) en € 6,0 miljoen in de renovatie van huurwoningen (begroot: € 7 miljoen).

#### Begroot versus realisatie 2017

	Aantal begroot	Aantal gerealiseerd
Nieuwbouw huur	108	28
Nieuwbouw koop	0	0
Aangekocht t.b.v. verhuur	0	11
Sloop	193	134*
Renovatie	201	223
Verkoop bestaand bezit	75	80*

\* Naast 80 woningen hebben we 1 garage en 2 commerciële ruimtes verkocht. Daarnaast hebben we 22 garages en 1 commerciële ruimte gesloopt.

Projecten en bouwstromen zijn niet binnen kalenderjaren in te passen. Daarom werken we met meerjarenbegrotingen. De tabel heeft betrekking op de jaarschijf 2017. Deze is onderdeel van de meerjarenbegroting 2017-2021.

Naast de in de tabel opgenomen nieuwbouw aantallen is de oplevering van 46 huurwoningen verschoven naar het eerste kwartaal van 2018.

De opbrengsten van verkoop bestaand bezit zijn mede bepalend voor de ruimte die we hebben om te ondernemen; te investeren in het realiseren van onze ambities op het gebied van nieuwbouw huur en renovatie. In 2017 hebben we onze verkoopdoelstelling ruim gehaald. De netto opbrengst hiervan bedroeg € 8,2 miljoen.

### Uitgevoerd programma strategisch voorraadbeheer 2017 per gemeente

	Nieuwbouw huur	Nieuwbouw koop	Aankoop	Sloop	Renovatie bestaand	Verkoop bestaand
<b>Midden-Limburg</b>						
Roermond	0	0	1	30	22	16
Leudal	21	0	1	0	0	1
Maasgouw	0	0	0	0	28	0
Nederweert	0	0	0	0	0	3
<b>Zuid-Limburg</b>						
Brunssum	7	0	9	0	0	9
Heerlen	0	0	0	0	94	11
Kerkrade	0	0	0	104	79	14
Nuth	0	0	0	0	0	14
Valkenburg	0	0	0	0	0	12
<b>Totaal</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>134</b>	<b>223</b>	<b>80</b>

### 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 2017 hebben we 28 nieuwe huurwoningen opgeleverd. Het gaat om de volgende projecten:

- 6 eengezinswoningen en 1 kangoeroewoning Wijenweg Brunssum;
- 6 eengezinswoningen en 15 appartementen voor senioren, starters en gezinnen Franciscus Quartier Haelen.

In 2017 hebben we geen huurwoningen gebouwd met stichtingskosten boven de € 200.000,-. Ook hebben we in 2017 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 2017 hebben we 134 woningen gesloopt:

- 104 appartementen in het Erensteinerveld in Kerkrade;
- 30 woningen Donderberg/Hoogvonderen in Roermond.

### 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 ernaar 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 energielabels (F en G) verdwijnt.



In 2017 hebben we 223 woningen gerenoveerde woningen opgeleverd voor een gemiddeld bedrag van circa € 30.888,- per woning. Het totaalbedrag aan investeringen voor de renovatie van de 223 woningen bedroeg € 6,9 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 2017 hebben we 80 woningen verkocht. Van deze 80 woningen zijn er 15 aan zittende huurders en 65 in onbewoonde staat verkocht.

#### Verkoop bestaand bezit per gemeente 2017

	Verkoop aan zittende huurders	Verkoop bij mutatie
<b><i>Midden-Limburg</i></b>		
Roermond	2	14
Leudal	0	1
Maasgouw	0	0
Nederweert	1	2
<b><i>Zuid-Limburg</i></b>		
Brunssum	2	7
Heerlen	2	9
Kerkrade	0	14
Nuth	6	8
Valkenburg	2	10
<b>Totaal</b>	<b>15</b>	<b>65</b>

We verkopen op basis van vastgesteld beleid. Eind 2016 hebben we onze verkooppoule herijkt. Daarbij hebben we in overleg met onze huurdersverenigingen de jaarlijkse verkooptarget voor 2017 en verder naar beneden bijgesteld. De belangrijkste reden hiervoor ligt in onze groei doelstelling. In onze nieuwe ondernemingsvisie gaan we uit van groei van onze portefeuille. Hierbij past minder verkoop.

In 2017 hebben we onze huurdersorganisaties om advies gevraagd over onze nieuwe verkooppoule. Bij de gemeenten hebben we dit meegenomen bij de voorbereiding voor de prestatieafspraken 2018.

### Uitgevoerde maatregelen in het kader van strategisch voorraadbeheer 2013 t/m 2017

	2013	2014	2015	2016	2017	Totaal
Nieuwbouw huur	35	80	58	56	28	257
Nieuwbouw koop	0	0	5	8	0	13
Aankoop	0	0	2	0	11	13
Sloop	3	24	25	34	134	220
Renovatie	338	212	318	253	223	1.344
Verkoop bestaand bezit	132	117	108	126	80	563

## 2.2 Omvang woningvoorraad in exploitatie

Het uitvoeren van de maatregelen in het kader van ons strategisch voorraadbeleid heeft geleid tot een afname van ons woningbezit. Eind 2017 hadden we 13.602 woningen in bezit.

### Ontwikkeling bezit Wonen Zuid per gemeente 2017

	Bezit 01-01-2017	Bezit 01-01-2018
<b>Midden-Limburg</b>		
Roermond	5.698	5.653
Leudal	1.163	1.184
Maasgouw	408	408
Nederweert	22	19
Totaal	7.291	7.264
<b>Zuid-Limburg</b>		
Brunssum	590	597
Heerlen	1.892	1.881
Kerkrade	1.712	1.594
Nuth	1.156	1.142
Valkenburg	1.136	1.124
Totaal	6.486	6.338
<b>Totaal</b>	<b>13.777</b>	<b>13.602</b>

Behalve woningen heeft Wonen Zuid in 2017 ook nog de volgende onroerende zaken in bezit.

### Overige onroerende zaken in exploitatie 2017

	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	1.419	1.382	129	129	682	670	48	45	22	24

## 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 2017 zijn de vergoedingen uit het sociaal plan verhoogd met 0,3% (inflatie 2016). De verhuiskostenvergoeding bij verplichte verhuizing bedroeg in het verslagjaar € 5.936,-. De vergoeding voor een ingrijpende opknapbeurt waarbij geen verhuizing nodig is bedroeg bij Wonen Zuid in 2017 maximaal € 2.835,-.

Op basis van het sociaal plan hebben 138 huishoudens in 2017 een vergoeding voor renovatie gekregen (totaal ruim € 42.000,-). Het gaat hierbij om de volgende renovatieprojecten:

- A. Fokkerstraat Heerlen,
- G. Gezellestraat Heerlen,
- Tollenstraat Heerlen,
- St. Josephstraat Valkenburg,
- Van Gronsveldstraat Kerkrade,
- De Bongerd Beegden (Maasgouw),
- Donderberg Roermond.

Daarnaast hebben 6 huishoudens een verhuiskostenvergoeding (totaal circa € 23.700,-) gekregen omdat hun woning gesloopt is of gaat worden. Het gaat hierbij om de het slooppject Emmalaan Roermond.

Het sociaal plan is vertaald in een praktische folder. Deze vindt u op [wonen-zuid.nl](http://wonen-zuid.nl).

Eind 2017 zijn we samen met de huurdersverenigingen gestart met de voorbereidingen om te komen tot een nieuw sociaal plan.

## 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 2017 hebben we bijna € 21 miljoen aan onderhoud geïnvesteerd.

### **Onderhoudskosten opgesplitst naar soort 2017 x € 1.000,-**

Planmatig onderhoud	12.210
Klachtenonderhoud	4.075
Mutatieonderhoud	4.639
<b>Totaal</b>	<b>20.924</b>

## 2.5 Mutatiegraad

In 2017 hebben 1.046 woningzoekenden bij ons een nieuwe woning gevonden. Dat komt neer op een mutatiegraad van 7,8%.

Ontwikkeling mutatiegraad in %

2013	2014	2015	2016	2017
8,2%	7,9%	9,2%	8,1%	7,8%

## 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 bewuste leegstand bedroeg 1,35% in 2017.

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 onbewuste leegstand bedroeg 0,69% in 2017.

Ontwikkeling leegstand 2013-2017

	Bewuste leegstand	Onbewuste leegstand	Totale leegstand
2013	1,93%	0,80%	2,73%
2014	2,45%	0,69%	3,14%
2015	2,40%	0,84%	3,24%
2016	2,15%	0,54%	2,69%
2017	1,35%	0,69%	2,04%

## 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, het eerst maalt.

## Detailinformatie toewijzingen over 2017

Eenpersoons huishoudens	Huurgrenzen			
	<= Kwaliteits-kortingsgrens	> Kwaliteitskortings-grens tot en met laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatie-grens	> Liberalisatie-grens
Jonger dan AOW-leeftijd				
Inkomen ≤ inkomensgrens HTS	125	350	6	0
Inkomen > inkomensgrens HTS	1	20	23	8
Vanaf AOW-leeftijd				
Inkomen ≤ inkomensgrens HTS	1	55	0	0
Inkomen > inkomensgrens HTS	0	19	12	0
Tweepersoons huishoudens	<= Kwaliteits-kortingsgrens	> Kwaliteitskortings-grens tot en met laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatie-grens	> Liberalisatie-grens
Jonger dan AOW-leeftijd				
Inkomen ≤ inkomensgrens HTS	9	149	3	0
Inkomen > inkomensgrens HTS	0	6	35	14
Vanaf AOW-leeftijd				
Inkomen ≤ inkomensgrens HTS	0	22	3	0
Inkomen > inkomensgrens HTS	0	6	9	1
Drie- en meerpersoons huishoudens	<= Kwaliteits-kortingsgrens	> Kwaliteitskortings-grens tot en met laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatie-grens	> Liberalisatie-grens
Jonger dan AOW-leeftijd				
Inkomen ≤ inkomensgrens HTS	0	139	0	0
Inkomen > inkomensgrens HTS	1	2	21	5
Vanaf AOW-leeftijd				
Inkomen ≤ inkomensgrens HTS	0	0	0	0
Inkomen > inkomensgrens HTS	0	0	1	0

HTS = 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 € 36.165,-. Met de invoering van de nieuwe woningwet per juli 2015 is ook een tijdelijke verruiming met 10% voor de middeninkomens (van € 36.165,- tot en met € 40.349,-) van kracht geworden. Deze verruiming geldt voor een periode van 5,5 jaar.

### Aantal nieuwe verhuringen tot liberalisatiegrens (€ 710,68)

	Inkomen < 36.165,-	Inkomen >= € 36.165,- en <= € 40.349,-	Inkomen > € 40.349,-	Totaal
Aantal	934	16	28	978
Percentage	95,50%	1,64%	2,86%	100%

## 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 2017 komen wij uit op 98,71% 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 2017

Onderdeel	Score 2017	KWH-norm 2017*	Score 2016
Contact	7,5	7,3	8,0
Woning zoeken	7,8	7,5	8,0
Nieuwe woning	7,6	7,5	8,1
Huur opzeggen	7,7	7,6	7,7
Reparaties	7,9	7,7	7,8
Onderhoud	8,2	7,8	7,8
<b>Totaal</b>	<b>7,8</b>	<b>7,6</b>	<b>7,9</b>

\* benchmark vergeleken met corporaties van vergelijkbare grootte.

## 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 2016 en 2017

Onderdeel	Score 2017	Score 2016
Melding reparatieverzoek/aankondiging werkzaamheden	7,9	7,9
Afspraak reparatie	7,5	7,6
Kwaliteit afhandeling	7,2	7,4
Persoonlijke service	7,8	7,9
Gemiddelde beoordeling	7,6	7,7

## 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 & kwaliteit,

We scoren gemiddeld (B) op drie onderdelen. Dat zijn huurdersoordeel, onderhoud & verbetering en beschikbaarheid & betaalbaarheid. Op het gebied van bedrijfslasten en duurzaamheid scoren we iets lager dan het gemiddelde in onze sector (C). De resultaten van de benchmark gebruiken we om onze bedrijfsvoering verder te optimaliseren.

### 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 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

##### WOP 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. De tweede fase loopt van 2017 t/m 2020. Een belangrijke insteek in deze fase is om meer partijen te betrekken in het proces van wijkverbetering. Dat gebeurt rondom drie thema's:

- anders samenwerken rondom zorg;
- woonruimte voor starters en doorstroming van kwetsbare groepen;
- leren en werken.

##### Renovatie Diepenbrockstraat/Chopinstraat

De bewoners hebben aangegeven renovatie in plaats van sloop en nieuwbouw te willen. De renovatieplannen voor de betreffende 80 woningen zijn gepresenteerd. Meer dan 70% van de bewoners heeft hierop positief gereageerd en met de plannen ingestemd. In 2018 wordt gestart met het uitvoeren van de werkzaamheden.

##### Onderzoek Vliegenier

In het kader van het WOP is een onderzoek uitgevoerd naar maatregelen die de veiligheid / veiligheidsbeleving binnen het woongebouw de Vliegenier kunnen verbeteren. Een aantal zaken is al uitgevoerd. Denk daarbij aan extra cameratoezicht en een WhatsApp groep om onveilige situaties te melden. In 2018 wordt er verder gewerkt aan het maken van woonafspraken en willen we actief in gaan spelen op de thema's burgerparticipatie en sociale cohesie. De bevindingen uit het onderzoek bij de Vliegenier kunnen ook gebruikt worden in andere hoogbouwcomplexen met een vergelijkbare problematiek.



## **Brunssum**

### **Maatschappelijk vastgoed**

Gemeente Brunssum en Wonen Zuid sloten in het eerste kwartaal een intentieovereenkomst over de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed en bovenliggende appartementen in het centrum van Treebeek. In 2017 is met verschillende maatschappelijke partijen over de invulling van deze locatie gesproken. We streven ernaar in 2018 met de bouw te kunnen beginnen.

### **IBA (Internationale Bau Ausstellung)**

Het Treebeekplein en de omliggende bebouwing is aangemerkt als een kandidaat IBA project. IBA heeft een stedenbouwkundige opdracht gegeven om het thema 'Treebeek in beweging' en het herstel van het Treebeekplein vorm te geven.

## **Heerlen**

### **De Hees – Douve Weien**

Medio 2017 zijn we gestart met het opstellen van een wijkvisie voor de Hees. Hierbij zijn ook huurdersverenigingen, gemeente en maatschappelijke partners betrokken. Wonen Zuid kiest voor een aanpak waarbij de focus voor deze wijk ligt op de lange termijn (20-25 jaar). De verwachting is dat de wijkvisie in het tweede kwartaal van 2018 klaar is.

## **Kerkrade**

### **Rolduckerveld**

In Kerkrade hebben de gemeente Kerkrade, Stadsregio Parkstad Limburg, Provincie Limburg, Wonen Zuid en Heem Wonen gewerkt aan de gebiedsontwikkeling van de buurt Rolduckerveld. In december 2017 ondertekenden de betrokken partijen een samenwerkingsovereenkomst waarin de ambities zijn vastgelegd. Op basis hiervan stellen partijen in 2018 een gebiedsvisie met stedenbouwkundig kader en programmering op. Dit als onderlegger voor de vastgoedtransitie. Per deelproject worden projectafspraken uitgewerkt en vastgelegd in uitvoeringsovereenkomsten. De gebiedsontwikkeling kent een gefaseerde aanpak met een looptijd van circa 20 jaar.

### **Erensteinerveld**

In 2017 zijn de 104 appartementen in het Erensteinerveld gesloopt. De sloop heeft op duurzame wijze plaatsgevonden. Op deze en een nabijgelegen locatie starten we in 2018 met de bouw van 30 levensloopbestendige woningen.

## **Nuth**

### **Zorgpension**

Met de gemeente Nuth en de Levanto groep zijn we op zoek naar nieuwe huisvesting voor een zorgpension. Deze dient ruimte te bieden voor de huisvesting en begeleiding van 22 cliënten met verslaafdenzorg.

## Born

### Woonvorm Pergamijn

Met Pergamijn en vastgoedontwikkelaar Zorgplus werken we hier aan een kleinschalige woonvorm voor mensen met een verstandelijke beperking. Naast de locatie Born zijn er nog plannen dit woonconcept in drie andere gemeenten neer te zetten.

## 3.2 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 2017 hadden we 2.271 specifiek bestemd voor senioren en 295 voor zorgbehoevende senioren. 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 2017 in het kader van de WMO 72 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 en Levanto groep. Een organisatie die zorgt voor de opvang en begeleiding van dak- en thuislozen. In 2017 zijn we met Levanto groep in gesprek geraakt over nieuwe huisvesting van de opvang voor dak- en thuislozen in Nuth.

### 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 2017 hebben we 141 statushouders gehuisvest.

Gemeente	Taakstelling*	Realisatie Wonen Zuid
Brunssum	39	13
Heerlen	14	14
Kerkrade	14	10
Leudal	49	32
Maasgouw	46	5
Nederweert	23	0
Nuth	21	21
Roermond	77	30
Valkenburg a/d Geul	20	16

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

In 2016 hebben we een aantal AMV-ers gehuisvest in groepsvoorzieningen. Op het moment dat deze AMV-ers 18 worden, dienen ze zelfstandig te wonen. In 2017 hebben we 29 AMV-ers die in dat jaar 18 werden aan een nieuwe woning geholpen. 5 in Leudal, 5 in Maasgouw en 19 in Roermond.

### Woonwagenbewoners

Ook woonwagenbewoners zijn een doelgroep voor ons. We zien dat gemeenten onze hulp invoeren om deze mensen te huisvesten.

In 2017 hebben we zowel in de gemeente Leudal als Maasgouw met de gemeente gesproken over de overdracht van een woonwagenlocatie. Daarnaast hebben we samen met Woongoed 2-Duizend een raamovereenkomst afgesloten met de gemeente Roermond om een woonwagenlocatie aan de Sportlaan te ontwikkelen en over te nemen.

## 3.3 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
Schout Roffaertstraat	Stichting Moveoo	Roermond	kwetsbare burgers	1 woning
Groene Kruisstraat	Stichting Daelzicht	Herten	verstandelijk gehandicapten	15 woningen
Donderberg, Hoogvonderen, Tegelarijeveld en centrum	Koraalgroep	Roermond	verstandelijk gehandicapten	8 woningen
Oosterveldstraat	Stichting Daelzicht	Herten	verstandelijk gehandicapten	1 woning
De Wieert	Stichting Moveoo	Roermond	kwetsbare burgers	1 woning
Magdalenastraat	PSW	Heythuysen	verstandelijk gehandicapten	7 woningen en 1 gemeenschappelijke ruimte
Koppelstraat	De Seizoenen BV	Roggel	verstandelijk gehandicapten	25 woningen
Flupjehof	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	Moveoo	Horn	dak- en thuislozen	1 woongebouw voor ca. 25 mensen
Magdalenahof	Proteion en Stichting Dominicanessen	Haelen	senioren met een verpleeg- of zorgbehoefte	1 woongebouw voor 56 mensen en 5 woningen
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 woningen
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 Leerhulp	Roermond	Wijkbewoners 't Veld	1 woning
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 en Maasgouw	Kwetsbare burgers	5 woningen
Min. Bongaertsstraat	PSW	Roermond	Verstandelijk gehandicapten	1 woning
Diverse panden	Rubicon	Roermond, Maasgouw en Leudal	Jonge AMV-ers	15 woningen

### **Zuid-Limburg**

<b>Locatie</b>	<b>Verhuur aan</b>	<b>Plaats</b>	<b>Doelgroep</b>	<b>Eenheden/woningen</b>
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
G. Gezellestraat	Team Revita	Heerlen	psychosociale hulpverlening	1 woning
J. v. Vondelstraat	De 2 <sup>e</sup> Kamer	Heerlen	dagopvang van licht dementerende ouderen	1 woning
De Tichel	Adelante	Heerlen	gehandicapte jongeren	2 woningen
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
Elbereveldstraat	Radar	Kerkrade	mensen met een lichte verstandelijke of lichamelijke beperking	20 woningen
G. Gezellestraat	Buurthulp	Heerlen	Werkgelegenheidsproject gemeente Heerlen	1 woning

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 burens 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 ons zogenaamde 6-sporenbeleid ontwikkeld. Energie en duurzaamheid staan daarbij voor ons niet op zich. We werken via energetische maatregelen ook aan de betaalbaarheid van het wonen.

### 4.1 6-sporenbeleid

In onze nieuwe 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 2017 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 2017 t/m 2021 € 25 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 (lieft 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 vierde kwartaal van 2017 hebben we de eerste resultaten geboekt. Dit als opmaat naar de komende jaren.

We hebben een versnelling ingezet op het plaatsen van zonnepanelen. Het totaalresultaat voor 2017 komt hiermee uit op 402 zonnepanelen. Ook hebben we een slag gemaakt in het plaatsen van isolatieglas en het isoleren van gevels en daken. En we hebben kansrijke projecten benoemd voor de komende jaren. Deze willen we bovenop de reeds geplande programma's uit gaan voeren.

In totaal hebben we in het derde kwartaal circa € 300.000,- extra investeringen in het kader van ons 6-sporenbeleid gerealiseerd.

#### Energielabels

Wonen Zuid is verplicht haar woningen te voorzien van een energielabel en een energie index rapportage. Deze zijn 10 jaar geldig. In 2017 hebben we ruim 3.000 woningen laten meten en voorzien van een label.

### Verdeling energielabels van woningen van Wonen Zuid eind 2017

Label/energie-indexklasse*	Percentage
A++	0,3
A+	0,7
A	8,1
B	15,6
C	25,8
D	25,4
E	13,1
F	6,6
G	3,2
Onbekend**	1,2
<b>Totaal</b>	<b>100,0</b>

\* Labels gelden voor woningen die opgenomen zijn vóór 1 januari 2015 (conform Nader Voorschrift).

\*\* Deze categorie heeft met name betrekking op woningen die op de nominatie staan voor sloop en in 2017 opgeleverde nieuwbouw huurwoningen die nog niet gelabeld zijn.

In de Aedes benchmark komt onze gemiddelde energie-index uit op 2,02. Het landelijk gemiddelde in de corporatiesector is 1,73.

## 4.2 Energiezuinige woningen

Een 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. De bouw is medio 2017 gestart en de woningen zijn in maart 2018 opgeleverd.

De woningen zijn zeer goed geïsoleerd. Zelfs beter dan de eisen die de huidige regelgeving vereist. Daarnaast zijn zonnepanelen op de woning 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. Duurzame sloop hebben we in 2017 ingezet bij de sloop

van 104 woningen in de Kerkraadse wijk Erensteinerveld. Daar waar mogelijk gaan we ook bij toekomstige sloopprojecten uit van duurzame sloop.

## 4.4 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 2017 waren geïnspecteerd. Naar verwachting is medio 2018 ons volledige bezit geïnspecteerd. Score 1 betekent nieuwbouwkwaliteit, score 6 betekent slooprijp.

Score	Aantal	Percentage
1	272	2,7
2	2.766	27,1
3	6.101	59,9
4	1.041	10,2
5	0	0,0
6	2	0,1
<b>Totaal</b>	<b>10.182</b>	<b>100,0</b>

### Balkons en galerijen

In 2017 was de veiligheid van uitkragende betonconstructies van balkons en galerijen meermalen in het nieuws.

Wonen Zuid heeft in 2014 al onderzoeken laten uitvoeren naar de galerijen. Bij een tweetal wooncomplexen zijn hierna maatregelen uitgevoerd. In het kader van de zorgplicht zijn we in 2017 gestart met het onderzoeken van ca. 900 balkons. Deze onderzoeken vallen buiten de via het Bouwbesluit verplichte onderzoeken. Op basis van dit onderzoek zijn drie balkons preventief afgesloten en 16 ondersteund. Daarnaast gaan we in overleg met gemeenten en onze adviseur preventieve maatregelen uitvoeren aan balkons. De werkzaamheden worden in 2018 en 2019 uitgevoerd.



## 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 € 35.000,-). Eind 2017 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 2017

Huurprijs	Aantal
t/m € 414,02 (goedkoop/kwaliteitskortingsgrens)	1.675
Van € 414,03 t/m € 592,55 (betaalbaar)	9.012
Van € 592,56 t/m € 635,05 (betaalbaar)	1.421
Van € 635,06 t/m € 710,68 (middelduur)	1.211
Vanaf € 710,69 (duur)	283
<b>Totaal</b>	<b>13.602</b>

#### 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 (€ 414,02).

### 5.2 Huurbeleid

Per 1 juli 2017 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 ervoor gekozen geen inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. In 2017 hebben we de jaarlijkse huurverhoging beperkt tot gemiddeld 0,3%. Dat is gelijk aan de inflatie

over 2016. De huren van niet-woningen (garages, bergingen etc.) zijn verhoogd met maximaal 2,8%.

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 2007 – 2017

	Huurachterstand	Huisuitzettingen
2007	1,61%	52
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

We blijven werken aan het verder terugdringen van huurachterstanden. Maatwerk is hierbij belangrijk. Hierdoor is de huurachterstand in 2017 laag gebleven en het aantal huisuitzettingen gedaald. In 2017 hebben we 25 huurovereenkomsten via de rechter beëindigd en zijn we over moeten gaan tot huisuitzetting. De redenen hiervoor waren:

- 20 huurachterstand,
- 5 overlast.

## 5.4 Betaalbaarheid

Samen met onze huurdersorganisaties werken we aan de betaalbaarheid van het wonen. In werkgroepverband zijn we aan de slag gegaan om de stijgende druk op de betaalbaarheid voor huurders zo veel mogelijk te beperken. Hierbij is 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 en 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 medio 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 hebben we in 2017 een huurder die te maken had met een plotselinge inkomensdaling actief begeleid naar een nieuwe goedkopere woning.

### Huurgewenning

Om zeker te zijn dat huurgewenning past binnen de regels van de nieuwe woningwet hebben zowel de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) als de Belastingdienst om toestemming gevraagd. Beiden hebben in 2016 (schriftelijk) hun toestemming verleend.

In oktober 2017 hebben alle woningcorporaties een brief van de Aw gekregen. Hierin stelt de Aw dat het verstrekken van korting op de huur niet meer is toegestaan. Deze brief is voor ons aanleiding geweest om in gesprek te gaan met de Aw. Dat gesprek heeft in januari 2018 plaatsgevonden. De conclusie was duidelijk: huurgewenning mag niet meer.

Wij hebben de autoriteit gevraagd wat te doen met reeds afgesloten huurovereenkomsten met huurgewenning, toezeggingen aan (kandidaat)huurders, waarvan het contract nog niet getekend is en toezeggingen aan huurders in sloop- en renovatiecomplexen waar tijdelijke huisvesting aan de orde is. Dit heeft geresulteerd in een overgangsregeling. Hierdoor hoeven we bestaande afspraken over huurgewenning niet met terugwerkende kracht terug te draaien.

## 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

We maken ieder jaar samen met de huurdersorganisaties prestatieafspraken met de gemeenten waarin we werkzaam zijn. Soms doen we dat alleen, in andere gevallen samen met collega corporaties. Die 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.

#### Afspraken over 2017/2018

De prestatieafspraken over 2017 zijn in 2016 gemaakt. Eind 2017 hebben we de prestatieafspraken voor 2018 getekend. Bij de totstandkoming van alle prestatieafspraken zijn de huurdersverenigingen van Wonen Zuid betrokken. Met de gemeente Nederweert hebben we in 2015 een meerjarenafspraak gemaakt. Deze houdt in dat we de woningen die we in deze gemeente hebben (19 op 31-12-2017) regulier exploiteren en bij mutatie verkopen. Deze afspraak wordt jaarlijks schriftelijk herijkt en opnieuw bevestigd.

### Prestatieafspraken 2018

Plaats	Betrokken*	Ondertekend op
Roermond	Gemeente, Wonen Zuid, Wonen Limburg, WoonGoed 2-Duizend, Domus en huurdersvereniging Op het Zuiden	06-12-2017
Leudal	Gemeente, Wonen Zuid, Wonen Limburg, WoonGoed 2-Duizend, Domus en huurdersvereniging Op het Zuiden	14-12-2017
Maasgouw	Gemeente, Wonen Zuid, Wonen Limburg, WoonGoed 2-Duizend, Domus en huurdersvereniging Op het Zuiden	12-12-2017 bestuurlijk vastgesteld
Nederweert	Gemeente, Wonen Zuid en huurdersvereniging Op het Zuiden	21-11-2017 opnieuw bevestigd
Heerlen	Gemeente, Wonen Zuid, De Voorzorg, Weller, Wonen Limburg, Woonpunt, Woonzorg Nederland en huurdersverenigingen Op het Zuiden en HTM	08-12-2017
Kerkrade	Gemeente, Wonen Zuid, Heem Wonen, Wonen Limburg, huurdersverenigingen St. Pietersrade en Op het Zuiden	11-12-2017
Brunssum	Gemeente, Wonen Zuid, Wonen Limburg en huurdersverenigingen HTM en Op het Zuiden	12-12-2017 bestuurlijk vastgesteld
Nuth	Gemeente, Wonen Zuid, Wonen Limburg en huurdersvereniging Op het Zuiden	13-12-2017
Valkenburg	Gemeente, Wonen Zuid, Woonpunt, Woningstichting Berg & Terblijt en huurdersvereniging Op het Zuiden	11-12-2017

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

Voor de prestatieafspraken 2017 kunt u de belangrijkste realisatiecijfers teruglezen in dit jaarverslag. Denk daar bij aan woningen naar huurprijscategorie, huisvesting statushouders. Huursomstijging, woningtoewijzingen, realisatie vastgoedprojecten, onderhoud etc.

In 2017 hebben we met de zogenaamde MERR gemeenten (Maasgouw, Echt-Susteren, Roermond en Roerdalen) een WMO-samenwerkingsovereenkomst gesloten. En in Kerkrade is een start gemaakt om te komen tot samenwerkingsafspraken rond schuldhulpverlening. We hopen dit in 2018 af te kunnen ronden.

In 2017 hebben zowel de woningcorporaties in Midden-Limburg als in Parkstad-Limburg in elke regio hun plannen 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 2018 tot realisatie te komen.

In Parkstad-Limburg hebben gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties gewerkt aan een regionale samenwerkingsagenda (regionale prestatieafspraken). De samenwerkingsagenda is bestuurlijk opgeleverd, maar moet nog worden 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 2017 heeft 2 maal bestuurlijk overleg plaatsgevonden. Bij dit overleg waren de bestuurders van HTM, St. Pietersrade, het bestuur en de directeur van Op het Zuiden en het directieteam en beleidsmedewerkers van Wonen Zuid aanwezig. In deze overleggen waren ondernemingsvisie, scheidingsvoorstel, gebiedsontwikkeling Rolduckerveld, resultaten werkgroep betaalbaarheid en het drieluik ondernemingsplan, organisatieontwikkelingen bedrijfslasten de belangrijkste onderwerpen.

### Beleidsmatig overleg

Op beleidsmatig niveau hebben we in 2017 4 maal overleg gehad. Bij dit overleg waren de besturen van HTM en St. Pietersrade, de regiobesturen en de directeur van Op het Zuiden en de directeur Wonen, management en beleidsmedewerkers van Wonen Zuid aanwezig. In deze overleggen is o.a. gesproken over begroting en kwartaalrapportages, incassobeleid, conditiemetingen, 6-sporenbeleid, doorontwikkeling participatiestructuur, biedingen prestatieafspraken en activiteitenplan 2017-2018

### Werkgroep 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. Onderwerpen van deze werkgroep waren: voortgang realisatie huurgewenning, woonlastentool, tijdelijke huurkorting bij verhuizing, beïnvloeding van (gemeentelijke) woonlasten en het 6-sporenbeleid op het gebied van duurzaamheid en betaalbaarheid.

### 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 2017 waren 44 bewonersgroepen actief.

### **Faciliteren van georganiseerde huurders**

De basis voor de facilitering van de huurdersorganisaties is de Wet overleg huurder 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 2017 heeft Wonen Zuid de 3 in haar werkgebied werkzame huurdersorganisaties voor een waarde van ruim € 150.000,- gefaciliteerd. Daarnaast stellen we om niet kantooruimte ter beschikking aan onze huurdersorganisaties.

## **6.3 Klachtencommissie**

Wonen Zuid werkt met een eigen klachtencommissie. De commissie bestaat uit drie leden. Een namens de huurdersorganisaties, een namens Wonen Zuid en een onafhankelijk voorzitter. De klachtencommissie heeft ook een eigen website: [klachtenciewonenzuid.nl](http://klachtenciewonenzuid.nl). De klachtencommissie Wonen Zuid heeft in 2017 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 een zitting. Deze klacht is aangehouden. Er volgt nog actie van Wonen Zuid en terugkoppeling daarvan naar de commissie. Afhankelijk daarvan volgt wel/niet een uitspraak.

Voor meer informatie over de klachtencommissie verwijzen wij naar het jaarverslag van de klachtencommissie Wonen Zuid. Dit jaarverslag wordt gepubliceerd op [klachtenciewonenzuid.nl](http://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 wenbaarheid van de 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. Deze wordt in 2018 geïmplementeerd.

### Instroom, doorstroom en uitstroom

Wonen Zuid heeft ultimo 2017 150 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

In de tabel is zowel de vaste als tijdelijke formatie opgenomen. Het aantal fte ultimo 2017 bestaat uit vaste formatie 145 fte en tijdelijke formatie 5 fte.

In 2017 hebben 11 medewerkers hun dienstverband bij Wonen Zuid beëindigd. Hiervan zijn er 4 met pensioen gegaan, van 4 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 medewerker 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 2017 hebben 17 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 resultaatafspraken 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 2017 was 4,98%. Hiermee is het ziekteverzuim lager dan in 2016 (5,06%). Het kort verzuim betrof 1,43% van het totale ziekteverzuim. Het lang verzuim 3,55%.

Wonen Zuid onderkent dat het verzuimcijfer hoger is dan gewenst en geeft het alle aandacht. 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.

## **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. De trainingen zijn begin 2017 afgerond. In 2018 vinden herhalings trainingen plaats.

## Calamiteiten

Om goed voorbereid te zijn op eventuele calamiteiten werken we met een calamiteitenplan. In 2017 hebben we een nieuw plan geïmplementeerd. Begin 2018 vinden er trainingen voor het signaleren van calamiteiten en het handelen bij calamiteiten plaats.

## 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 2017 onder andere aan de volgende zaken gewerkt.

- Vaststellen Arbobeleidsplan. Deze kadernotitie vormt de kapstok voor verdere uitwerking op onderdelen.
- Voorbereidingen organisatieontwikkeling.
- Monitoring gevolgen van 'Ons Nieuwe Werken'.
- Ontwikkeling modernisering Mobiliteitsbeleid. De keuzes en uitwerking vinden in 2018 plaats.
- Duurzaam doorwerken. Regeling voor oudere medewerkers.
- Voorzet voor seniorenregeling.

## Dienstverlening voor derden

Naast werkzaamheden voor onze eigen organisatie heeft Wonen Zuid in 2017 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 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 Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 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:

- leden van bestuur en Raad van Commissarissen hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht;
- bestuur en Raad van Commissarissen zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af;
- bestuur en Raad van Commissarissen zijn geschikt voor hun taak;
- bestuur en Raad van Commissarissen gaan in dialoog met belanghebbende partijen;
- 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 is beschreven in de volgende stukken:

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

De statuten, reglementen en gedragscode zijn te vinden op [wonen-zuid.nl](http://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 het bestuur 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 categorie G.

## **Raad van Commissarissen**

De Raad van Commissarissen bestaat uit 6 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 en werkgever. In het verslag van de Raad van Commissarissen (hoofdstuk 7.3 van dit jaarverslag) zijn de taak en werkwijze van de raad beschreven, evenals de manier waarop de raad hieraan in 2017 invulling heeft gegeven. De raad kent een 4-tal commissies. In 2017 waren er 2 commissarissen aftredend. Meer hierover in hoofdstuk 7.3 Raad van Commissarissen.

## **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. 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 2017 niet voorgedaan.

## In- en externe controle

### Interne controlefunctie

Wonen Zuid werkt met een raamwerk voor interne beheersing. Hiermee optimaliseren we onze bedrijfsprocessen en managen 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 control functie in een afzonderlijke organisatie-eenheid is opgenomen. De concern controller legt verantwoording af aan het bestuur en de Raad van Commissarissen over de opzet en werking van interne beheersing- en controlesystemen.

### 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 is aanwezig in de vergadering van de Raad van Commissarissen danwel Auditcommissie waarin het jaarverslag en de jaarrekening worden 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.

### 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](http://wonen-zuid.nl).

## 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 het verslagjaar is onder andere gesproken over:

- begroting 2018,
- jaarrekening en jaarverslag 2016,
- WSW-toets 2016,

- cijfermatige kerngegevens 2016 (BZK/CFV-AW),
- ontwikkeling van de financieel-economische positie van Wonen Zuid,
- risicomanagement (WSW business risk),
- niveau en ontwikkeling bedrijfslasten.

## 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 erop toe dat het bestuur hieraan invulling geeft. In 2017 heeft de Raad van Commissarissen ingestemd met het jaarverslag en de jaarrekening 2016 en de begroting 2018-2023. Ook heeft de Raad van Commissarissen via kwartaalrapportages de realisatie van de doelstellingen gemonitord. Het overleg tussen bestuur en enkele leden van de raad is geformaliseerd in een auditcommissie. Een overzicht van de belangrijkste financiële (verslagleggings)producten die in de raad 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.

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.

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 2018-2023 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 achttal gevoeligheidsanalyses opgesteld, te weten:

1. extra ambitie: nieuwbouw/verwerving
2. extra ambitie: woningverbetering/duurzaamheid
3. extra ambitie: betaalbaarheid
4. stijging overheidsheffingen
5. geen verkopen
6. hogere huurderiving,
7. fiscale effecten,
8. renteontwikkeling.

De belangrijkste in de begroting geïdentificeerde risico's die invloed kunnen hebben op de financiële positie van Wonen Zuid hebben betrekking op:

**1. Extra ambitie: nieuwbouw/verwerving**

In deze gevoeligheidsanalyse is onderzocht wat de mogelijkheden zijn om extra te groeien door nieuwbouw/verwerving, rekening houdend met de maximale grenzen zoals voorgeschreven door de Autoriteit woningcorporaties.

**2. Extra ambitie: woningverbetering/duurzaamheid**

De komende jaren heeft Wonen Zuid extra investeringen opgenomen voor het renoveren en verduurzamen van het bezit. In deze gevoeligheidsanalyse is onderzocht wat de maximale investeringsruimte is als bovenop het reeds opgenomen renovatie/duurzaamheidsprogramma maximaal ingezet wordt op het verbeteren van de woningvoorraad, rekening houdend met de maximale grenzen zoals voorgeschreven door de Autoriteit woningcorporaties.

**3. Extra ambitie: betaalbaarheid**

In het kader van betaalbaarheid zet Wonen Zuid in de huidige begroting in op het betaalbaar houden van de huren. In de MJB 2018-2023 is conform de ondernemingsvisie een inflatievolgend huurbeleid is ingerekend. In de begroting is een huurverhoging gelijk aan inflatie ingerekend, plus 1% als gevolg van het optrekken van de huren bij mutatie. Het risico bestaat dat er minder ruimte is om extra huurverhogingen door te voeren als gevolg van een lage mutatiegraad. Dit kan leiden tot een lagere huuropbrengst dan in de begroting is ingerekend.

**4. Stijging overheidsheffingen**

Wonen Zuid gaat uit van een verwacht niveau van (bedrijfs)kosten. Een onzekerheid die hierbij mogelijk aan de orde kan komen is een onvoorziene stijging van de verheidsheffingen.

**5. Geen verkopen**

Gezien de groeiambities van Wonen Zuid zoals geformuleerd in de ondernemingsvisie is het aantal verkopen in de begroting teruggebracht naar 25 woningen per jaar. In deze gevoeligheidsanalyse is gesimuleerd wat de gevolgen zijn indien de verkoopopbrengsten vanaf 2018 op nul zouden worden gesteld bij een gelijkblijvend investeringsvolume.

## **6. Hogere huurderving**

Wonen Zuid opereert in een dynamische woningmarkt, waarbij de vraag naar huurwoningen door onze (potentiële) klanten nu en in de toekomst afhankelijk is van meerdere sociaal-economische en demografische factoren. Beide factoren kunnen invloed hebben op het niveau van de ingerekende huurderving en wanbetaling.

## **7. Fiscale effecten**

In de huidige begroting is over de volledige begrotingsperiode een afdrachtssituatie opgenomen. Daarbij is geen rekening gehouden met een aantal onzekere fiscale effecten.

## **8. Rente-ontwikkeling**

Voor de financiering van activiteiten is Wonen Zuid sterk afhankelijk van externe financiering. Een risico is dat de rente die wij moeten betalen over de aan te trekken (her)financieringen, hoger uitvalt dan nu in de begroting is ingerekend.

Voor bovenstaande risico's hebben wij in de begroting twee slecht weer scenario's opgenomen, waarbij een aantal van bovenstaande risico's in combinatie met elkaar zouden optreden. Deze twee slecht weer scenario's zijn gesimuleerd in de volgende varianten:

- combinatie maximale inzet ambities,
- combinatie bedrijfsvoering.

De geïdentificeerde scenario's leiden uiteraard tot een verslechtering van de meerjarige financiële positie van Stichting Wonen Zuid. Op het moment dat een scenario werkelijkheid dreigt te worden gaat Wonen Zuid bijsturen in haar meerjarenprognoses.

## **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. Continuïteit van de bedrijfsvoering mag namelijk nooit ter discussie staan.

## **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 2017 heeft plaatsgevonden heeft het WSW bij brief van 1 mei 2017 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-kasstroom en het waarborgen van onze financiële continuïteit op langere termijn.



## Interne beheersing in relatie tot operationele activiteiten

In het kader van optimalisatie/stroomlijning van bedrijfsprocessen en risicomanagement beschikt Wonen Zuid over een raamwerk voor interne beheersing. Hiermee is een basis aanwezig voor gestructureerd werken om onze bedrijfsdoelstellingen te bereiken en risico's zo veel mogelijk te beperken. In dit raamwerk zijn de belangrijkste en meest risicovolle bedrijfsprocessen beschreven. In deze processen zijn de relevante risico's benoemd inclusief bijbehorende beheersingsmaatregelen. Het gaat om de volgende processen:

- investeringen in vastgoed,
- inkopen/aanbestedingen,
- planmatig onderhoud,
- huurverhoging,
- verkoop bestaand bezit,
- woningtoewijzing in relatie tot Europees en passend toewijzen,
- treasury.

Op basis van een door de Raad van Commissarissen goedgekeurd auditplan vindt een interne toetsing van de hiervoor genoemde processen plaats. Naar aanleiding van deze interne audits wordt gerapporteerd aan het bestuur en de Raad van Commissarissen. Indien nodig worden procedures aangescherpt. De processen en auditprogramma's zijn ook van toepassing op de verbindingsstructuur.

### 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. 1 december 2017 is door de Raad van Commissarissen een besluit genomen dat ertoe leidt dat de controle van het laatste boekjaar (2018) van de 2<sup>e</sup> 4 jaars termijn niet meer onder de bestaande intentieovereenkomst met EY wordt afgerond.

## Nieuwe woningwet

In het kader van de nieuwe Woningwet moeten woningcorporaties voor hun niet-DAEB activiteiten kiezen uit juridisch splitsen of een administratieve scheiding. Wonen Zuid heeft gekozen voor een administratieve scheiding. Onze huurdersorganisaties hebben een positieve zienswijze op dit voorstel gegeven. Ook hebben we met acht van de negen gemeenten waarin wij bezit hebben gesproken over wat het scheiden inhoudt, welke afwegingen en keuzes wij daarin hebben gemaakt en wat dit betekent voor ons bezit en de huidige en toekomstige huurders. Van alle gemeenten hebben we hierop positieve zienswijzen ontvangen. De Autoriteit woningcorporaties heeft ons voorstel goedgekeurd.

## 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 142 - 146 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.

## Toezichtskader

Toezicht is een complex verschijnsel dat volop in de belangstelling staat. Vanuit verschillende disciplines wordt nagedacht over hoe toezicht aan te passen aan de eisen van de moderne maatschappij. Hiertoe is het nodig de belangrijkste processen die succes of falen van toezichthouding bepalen scherp te doorgronden. Tegen deze achtergrond heeft de Raad van Commissarissen in 2017 een eigen toezichtskader vastgesteld, teneinde een gemeenschappelijke referentie te hebben en het rollenspel tussen het bestuur en Raad van commissarissen inzichtelijk te maken. Dit toezichtskader is de instrumentele vertaling van de visie op governance/visie op bestuur en toezicht, die de nadere uitwerking van het samenspel tussen bestuur en toezicht alsmede de belangrijkste principes voor gedrag en structuur omvatten.

Naast het formele toezicht wil de Raad ook de inhoudelijke kant van het toezicht houden versterken, waarbij vragen over de strategische koers, behaalde resultaten, continuïteit en risicobeheersing aan de orde komen. De Raad zal in 2018 beoordelen of en op welke wijze het toezichtskader aanvulling behoeft met betrekking tot onderwerpen als de strategische koers, risicomanagement en continuïteit.

## Taken

De Raad van commissarissen heeft de volgende rollen:

1. Toezichthouder
2. Werkgever
3. Adviseur en klankbord
4. Netwerker

### Ad 1. Toezichthouder

Ingevolge wet en statuten zijn aan de Raad van commissarissen concrete bevoegdheden toegekend. Zo is een aantal betekenisvolle besluiten aan de voorafgaande goedkeuring door de Raad van commissarissen onderworpen. De toezichthoudende rol betreft daarnaast informatie verwerven, vragen stellen, oordelen en indien nodig interveniëren. Het toezicht kan vooraf plaatsvinden en is dan gericht op strategie, voornemens, besluiten en risicobeheersing. Het toezicht kan ook achteraf plaatsvinden en is dan met name gericht op het monitoren en kwalificeren van de uitvoering van beleid alsmede gericht op de besturing, opbrengsten en resultaten van de organisatie.

### Ad 2. Werkgever

De Raad van commissarissen draagt zorg voor een adequate inrichting en bemensing van de bestuursstructuur van de organisatie. De Raad van commissarissen ziet erop toe dat het bestuur naar behoren functioneren, een bij de organisatie passende bestuursstijl en cultuur hanteert, wet- en regelgeving naleeft en continue werkt aan het behalen van resultaten, gericht op het realiseren van de statutaire doelstelling en de strategische visie van Wonen Zuid. De Raad van commissarissen realiseert zich daarbij dat goed bestuur voor een groot deel niet in regels of richtlijnen is te vatten, maar o.a. draait om cultuur, gedrag, leiderschap en professionaliteit. De Raad van commissarissen zal in zijn oordeel over het functioneren en de prestaties van het

bestuur aansluiting zoeken bij de heersende beoordelingscyclus van Wonen Zuid. Dit betekent dat elk jaar een planning- en beoordelingsgesprek zal worden gevoerd.

### **Ad 3. Adviseur en klankbord**

In zijn rol als adviseur en klankbord voor het bestuur is de Raad van commissarissen verantwoordelijk voor:

- het reflecteren met het bestuur op de strategie in relatie tot de omgeving;
- het reflecteren met het bestuur op omvangrijke beslissingen, zoals bijvoorbeeld het doen van omvangrijke investeringen;
- het desgevraagd ondersteunen van het bestuur bij strategische beslissingen;
- het geven van gevraagd en ongevraagd advies, met respect en inachtneming van de eigen verantwoordelijkheid van het bestuur.

### **Ad 4. Netwerker**

De laatste rol van de Raad van commissarissen is die van netwerker. Dit is gebaseerd op het principe dat de maatschappelijke doelen van Wonen Zuid worden opgesteld in samenspraak met gemeenten, huurders(organisaties) en andere stakeholders. Dit betekent dat Wonen Zuid open staat voor feedback en discussie over de gemaakte keuzes en de inzet van de maatschappelijke middelen. De Raad van commissarissen speelt hierin een belangrijke rol. Ze oriënteert zich regelmatig over wat er onder stakeholders speelt en legt hieraan periodiek verantwoording af over de wijze waarop toezicht is gehouden.

## **Samenstelling raad**

De Raad van Commissarissen bestaat ultimo 2017 uit 6 personen. Een derde van de leden is op voordracht van de huurdersorganisaties benoemd. Alle leden van de raad hebben hun eigen specifiek kennis- en aandachtsgebied. De raad heeft een algemeen kwaliteitsprofiel opgesteld voor alle leden van de raad. Daarnaast is er een zestal 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 staat aan het einde van dit hoofdstuk.

## **Governance**

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 hoofdstuk 7.2 Governance.

De governancestructuur is beschreven in de volgende stukken:

- statuten Wonen Zuid,
- reglement Raad van Commissarissen,
- reglement bestuur,
- reglement auditcommissie,
- reglement commissie vastgoed en wonen,
- reglement werving- en selectiecommissie,

- reglement beoordelings- en beloningscommissie,
- gedragscode integriteit,
- toezichtskader Raad van Commissarissen.

De statuten, reglementen en gedragscode zijn te vinden op [wonen-zuid.nl](http://wonen-zuid.nl).

## **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 2017 heeft ter voorkoming van mogelijke tegenstrijdige belangen de heer K. Bonnema zich tijdens de vergadering van 31 maart 2017 onthouden van stemming bij de verkoop van een locatie incl. opstallen.

## **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,
- 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 jaarplannen gemaakt. Deze worden vertaald in een begroting. Hierin wordt tevens een meerjaren doorkijk gegeven. Wonen Zuid heeft in 2017 ten aanzien van een aantal beleidsuitgangspunten en aannames risico's geïdentificeerd in het kader van de begroting 2018. Heer hierover in hoofdstuk 7.2 Governance. De raad heeft in de vergadering van 1 december ingestemd met de begroting 2018 inclusief het treasuryjaarplan.

## Belangrijke thema's

Naast de reguliere onderwerpen speelden er in 2017 een drietal belangrijke thema's voor de Raad van Commissarissen:

- vertaling van de nieuwe ondernemingsvisie naar concrete actieplannen,
- implementatie van de nieuwe Woningwet,
- toezichtskader Wonen Zuid.

De raad vindt het belangrijk dat de nieuwe accenten uit de nieuwe ondernemingsvisie verankerd worden in concrete actieplannen. Begin 2016 zijn de plannen voor dat jaar vastgesteld. Eind 2017 zijn de plannen voor 2018 vastgesteld.

In het kader van de nieuwe Woningwet heeft de raad diverse keren gesproken over het scheidingsplan DAEB/niet-DAEB en de reactie van de Autoriteit woningcorporaties daarop.

Daarnaast heeft de raad zich in 2017 gebogen over een toezichtskader. Hierin zijn de extern en intern neergelegde zaken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen en bestuur vastgelegd.

## Vergaderingen

In 2017 vergaderde de Raad van Commissarissen 4 keer. Daarnaast vonden er 4 vergaderingen van de auditcommissie en ook 4 vergaderingen van de commissie vastgoed & wonen plaats. Op 29 november 2017 heeft een delegatie van de raad een werkbezoek gebracht aan Treebeek.

In de vergaderingen van de raad zijn onder andere de volgende zaken behandeld.

### Interne rapportages

- Kwartaalrapportages
- Begroting 2018 en treasuryjaarplan
- Topmemorandum en verslagen interne audit
- Verslagen auditcommissie
- Verslagen commissie voortgang projecten

### Organisatieontwikkeling

- Nieuwe ondernemingsvisie
- Vertaling visie naar concrete actieplannen
- Organisatieontwikkeling

### Diversen

- Prestatieafspraken
- Businesscase Kerkrade
- Strategische aankopen
- Niveau en ontwikkeling bedrijfslasten

### Externe rapportages

- Jaarverslag en jaarrekening 2016 incl. accountantsverslag
- Jaarverslag Klachtencommissie Wonen Zuid 2016
- Managementletter Ernst & Young 2017
- Brief WSW over borgingsplafond en borgbaarheid
- Oordeelsbrief Autoriteit woningcorporaties
- Bevindingen governance inspectie Autoriteit woningcorporaties

### Governance

- Reglement financieel beheer en beleid
- Toezichtskader Wonen Zuid
- Reglement commissie vastgoed & wonen
- Statuten minderheidsdeelnemingen
- Scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB
- Herbenoeming leden

## 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 2017 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 2017 onder andere de volgende zaken besproken:

- kwartaalrapportages,
- oordeelsbrief Ministerie over verslagjaar 2016,
- reglement financieel beheer en beleid,
- bevindingen governance inspectie Autoriteit woningcorporaties,
- jaarverslag en jaarrekening 2016 incl. accountantsverslag,
- managementletter Ernst & Young 2017,
- analyse bedrijfslasten,
- financiering verbindingen in relatie tot mogelijke standpuntbepaling Autoriteit woningcorporaties,
- begroting 2018-2023,
- accountantsselectie,
- visie control 2018.

### 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 2017 vier keer bij elkaar gekomen. Vanuit de raad nemen de volgende commissarissen deel aan de commissie vastgoed en wonen:

- mevrouw M. Bastiaanssen-Jacobs (voorzitter),
- de heer K. Bonnema,
- mevrouw A. Cuijpers.

In deze commissie zijn in 2017 onder andere de volgende zaken besproken:

- voortgang nieuwbouw en grootschalige renovatieprojecten,
- sloop en nieuwbouw Erensteinerveld,
- wijkontwikkelingsplan Donderberg,

- Schinkelkwartier Noord,
- Rolduckerveld,
- aankoop woningen,
- reglement commissie vastgoed en wonen,
- analyse bedrijfskosten,
- stand van zaken diverse verbindingen,
- inrichting governance statuten verbindingen,
- betaalbaarheid & duurzaamheid.

### **Werving- en selectiecommissie**

Deze commissie wordt naar behoefte op ad hoc basis samengesteld. De werving- en selectiecommissie heeft zich in 2017 bezig gehouden met de selectie van een commissaris voor invulling van de portefeuille maatschappij en wonen en zorg (commissaris op voordracht van de huurdersorganisaties).

### **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 en vicevoorzitter van de raad. 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 31 maart 2017 hebben de heer K. Bonnema en mevrouw A. Cuijpers van de raad hun jaarlijkse gesprek 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 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.

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

De commissarissen worden voor een periode van vier jaar benoemd, met de mogelijkheid tot een eenmalige herbenoeming van nog eens vier jaar.

In 2017 waren twee commissarissen aftredend: de heer K. Bonnema, commissaris met portefeuille volkshuisvesting en projectontwikkeling (tevens voorzitter) en de heer J. Timmermans, commissaris met portefeuille maatschappij & wonen en zorg (voordracht huurdersorganisaties).

De commissaris met de portefeuille volkshuisvesting en projectontwikkeling is herbenoemd voor een periode van vier jaar. Deze commissaris is door de Raad van Commissarissen gekozen als voorzitter.

De invulling van de portefeuille maatschappij & wonen en zorg vindt plaats op basis van een voordracht door de huurdersorganisaties. De gezamenlijke huurdersorganisaties hebben mevrouw A. Hidding voorgedragen voor deze portefeuille. De raad heeft deze voordracht bekrachtigd door mevrouw A. Hidding in haar vergadering van 29 september te benoemen voor deze portefeuille (tevens lid van de auditcommissie).

## Raad en Ondernemingsraad

De raad vindt het belangrijk binding te houden met de organisatie van Wonen Zuid. Daarom wonen de voorzitter en commissaris op voordracht van de Ondernemingsraad jaarlijks een vergadering van de Ondernemingsraad bij. Belangrijkste gespreksonderwerpen tijdens deze vergadering waren organisatieontwikkeling en de implementatie van de nieuwe Woningwet.

## Raad en huurdersorganisaties

Een derde van de commissarissen is benoemd op voordracht van de 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 vergaderingen bij.

## Raad en gemeenten

De raad vindt het belangrijk binding te houden met de gemeenten waarin Wonen Zuid actief is. De Raad heeft in 2017 bij de gemeente Brunssum een werkbezoek afgelegd.

## Vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2017

Het bestuur stelt de jaarrekening en het jaarverslag/volkshuisvestingsverslag op. De jaarrekening is gecontroleerd door onze accountant EY en voorzien van een goedkeurende controleverklaring die in dit verslag op pagina 149 is opgenomen. De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van de bevindingen van de accountant en heeft in de vergadering van 25 juni 2018 de jaarrekening vastgesteld. Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen op 25 juni 2018 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 over de door bestuur, directie en medewerkers van Wonen Zuid in 2017 geleverde prestaties. Daarnaast is een woord van dank op z'n plaats voor alle andere stakeholders, zoals huurdersorganisaties, gemeenten en zorginstellingen, voor hun bijdrage aan het realiseren van de doelstellingen van Wonen Zuid.

Kor Bonnema  
voorzitter Raad van Commissarissen

## ‘Paspoort’ Raad van Commissarissen en bestuurder

### De heer K. (Kor) Bonnema

Geboren	6 maart 1959
Beroep	algemeen directeur Schunck DGA Bonnemaas BV directeur Arbeidsmarkt en Economie Zuid Limburg (t/m februari 2017)
Commissaris sinds	oktober 2013
Aftredend in	2021
Portefeuille	volkshuisvesting en projectontwikkeling voorzitter en commissaris op voordracht van de huurdersorganisaties
Commissielid	lid van de commissie vastgoed en wonen
PE-punten	behaald over 2015: 28 PE-punten behaald over 2016: 0 PE-punten behaald over 2017: 0 PE-punten
Nevenfuncties	voorzitter Raad van Commissarissen Waterleidingmaatschappij Limburg (WML) Maastricht

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

Geboren	6 oktober 1963
Beroep	oprichter en partner van Pontefix Advocaten, adviseurs voor maatschappelijke ondernemingen, te Tilburg
Commissaris sinds	juli 2010
Aftredend in	2018
Portefeuille	Juridisch
Commissielid	voorzitter van de commissie vastgoed en wonen
PE-punten	behaald over 2015: 3 PE-punten behaald over 2016: 20 PE-punten behaald over 2017: 0 PE-punten
Nevenfuncties	-

### De heer mr. R.L.J. (Rob) Stevens

Geboren	4 september 1952
Beroep	algemeen directeur L1
Commissaris sinds	juli 2012
Aftredend in	2020
Portefeuille	marketing & communicatie vicevoorzitter per augustus 2017
Commissielid	lid van de auditcommissie
PE-punten	behaald over 2015: 3 PE-punten behaald over 2016: 19 PE-punten behaald over 2017: 62 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

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 commissaris op voordracht van de Ondernemingsraad
Commissielid	lid van de commissie vastgoed en wonen
PE-punten	behaald over 2015/2016: 11 PE-punten behaald over 2017: 53 PE-punten
Nevenfuncties	lid Raad van Commissarissen Mooiland lid Raad van Commissarissen Antares voorzitter programmaraad VTW academie partner de Galangroep

#### De heer J.T.M. (Joep) Munten

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
Nevenfuncties	

#### Mevrouw dr. A. (Alita) Hidding

Geboren	27 december 1960
Beroep	commissaris en toezichthouder in zorg, onderwijs en woningcorporaties
Commissaris sinds	november 2017
Aftredend in	2021 (resteert nog een zittingstermijn van vier jaar)
Portefeuille	maatschappij en wonen & zorg commissaris op voordracht van de huurdersorganisaties
Commissielid	lid van de auditcommissie
PE-punten	behaald over 2017: 0 PE-punten
Nevenfuncties	raadslid en fractievoorzitter D66, Gemeente Valkenburg aan de Geul (tot 1/11/2017) lid Raad van Toezicht Dichterbij, Gennep lid Raad van Toezicht Vincent van Gogh voor GGZ, Venray 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, Den Bosch  
lid Raad van Toezicht De Gelderhorst, Ede

---

## ‘Paspoort’ bestuurder

De heer 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
PE-punten	behaald over 2015: 20 PE-punten behaald over 2016: 24 PE-punten behaald over 2017: 26 PE-punten
Nevenfuncties	-

## 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. En ook op het gebied van governance draagt de OR haar steentje bij. In dit jaarverslag een samenvatting. De OR van wonen Zuid legt daarnaast verantwoording af in een eigen jaarverslag.

## Samenstelling OR

Medio 2017 bestond de OR uit 6 leden. Te weten: Yasmine Stahl (voorzitter), Richard Tilmans (vicevoorzitter), Vincent Deckers, Guus Goor, Veronique Heijmans, Aschwin Kwak en Carla Vaessen (ambtelijk secretaris). De voorzitter van de OR is begin december plotseling overleden, waardoor de OR tot de benoeming van de nieuwe OR per 1 april 2018 in een kleinere kring heeft moeten functioneren.

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

Het gaat hierbij om de volgende commissies:

- commissie Financiën,
- commissie Arbeidsvoorwaarden,
- VGW-commissie,

- commissie opleidingen.

Daarnaast waren er in 2017 de volgende voorbereidingscommissies operationeel:

- generatiepact,
- selectiecommissie Raad van Commissarissen,
- mobiliteit vervoer,
- vitaliteit.

## Overleg

Naast diverse ad hoc- en commissievergaderingen heeft de OR in 2017 4 maal 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.

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 2017 heeft de OR advies uitgebracht over:

- voordracht mevrouw A. Cuijpers als lid van de Raad van Commissarissen op voordracht van de OR (instemming);
- voordracht mevrouw A. Hidding als lid van de Raad van Commissarissen (advies).

Verder waren eind 2017 de volgende advies/instemmingsaanvragen bij de OR in behandeling:

- generatiepact (instemming) ;
- klokkenluidersregeling (instemming);
- RIE (instemming).

Daarnaast zijn in het kader van de organisatieverandering diverse overlegmomenten geweest tussen Directie en OR om medio 2018 tot het vaststellen van het reorganisatieplan en sociaal plan te komen.

## 8. VERBINDINGEN

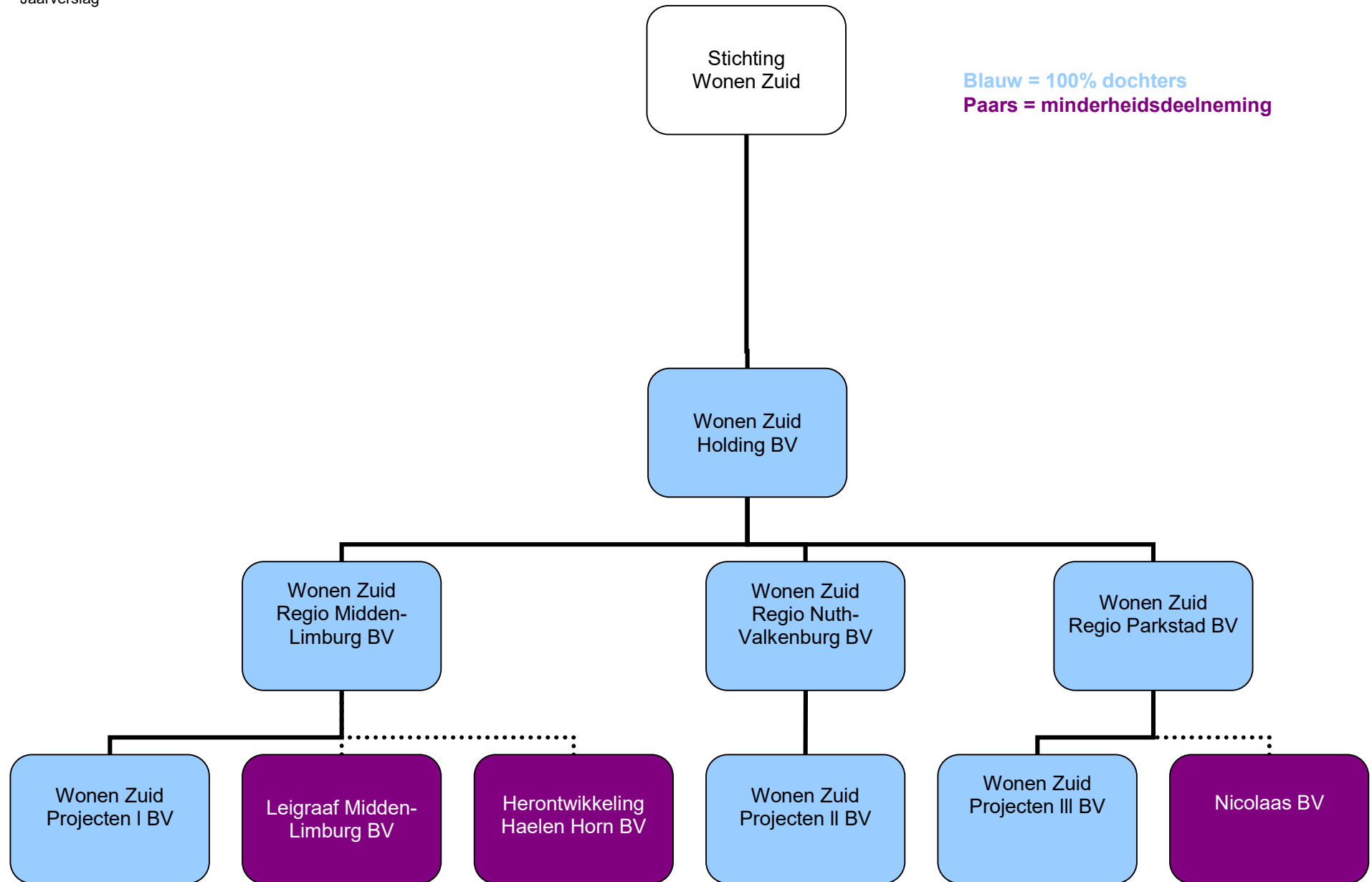
Om onze maatschappelijke doelstellingen te kunnen bereiken is samenwerking met andere partijen vanzelfsprekend. Stichting Wonen Zuid heeft een aantal verbindingen die in deze jaarrekening nader zijn toegelicht. Verbindingen worden aangegaan vanuit een afwegingskader waarin fiscale, operationele en aspecten 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 2017 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 2017 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: € 3.210.983,- 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 2017 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: € 2.155.031,- 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 2017 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: € 20.105,- 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 2017 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: € 49.040,- 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 2017 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: € 1.050.732,-  
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 2017 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: € 4.389,- 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 2017 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: € 5.606,- 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 2017 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: € 1.902.474,- negatief (*) Jaaromzet: € 54.228,- 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 2017.

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 2017 een voorziening getroffen voor het geprognoseerd verlies op projecten. Ultimo 2017 bedraagt dit verlies € 1.451.175,-. De deelneming dient in de jaarrekening van Wonen Zuid Regio Midden Limburg BV dan ook te worden gewaardeerd op een bedrag van negatief € 725.588,- (50% deelname Wonen Zuid Regio Midden Limburg BV). De verwerking heeft plaatsgevonden middels het voorzien van de aan de deelneming verstreckte financiering (€ 574.500,-) en voor het restant (€ 151.088,-) middels de voorziening deelneming.

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

De vaststellingsovereenkomst als mediationresultaat is in de gemeenteraad van de gemeente Leudal op 6 juni 2017 vastgesteld en op 30 juni 2017 ondertekend. Op deze dag zijn tevens twee realiseringsovereenkomsten ondertekend namelijk voor de ontwikkeling op de voormalige Discotheek-locatie in Haelen en de 2e fase voor de locatie Kerkpad Horn. 16 nieuwbouw huurwoningen Huybenhof Horn zijn in uitvoering, 21 nieuwbouw huurwoningen Franciscuskwartier Haelen zijn inmiddels opgeleverd. Wonen Zuid is afnemer van deze huurwoningen. Verder wordt er gewerkt aan de planontwikkeling van 23 huurwoningen aan het Kerkpad te Horn en van 22 koopappartementen aan de Burg. Aquariusstraat te Haelen.

### **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 2017 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 C. Küller en mevrouw P. Huls - Erkens, beiden gezamenlijk bevoegd.

Eigen vermogen: € 11.975.032,- negatief (\*)  
Jaaromzet: € 3.876,- (\*)  
Maatschappelijk kapitaal: € 90.000,-  
Geplaatst en gestort kapitaal: € 18.000,-  
(verdeeld in 400 gewone aandelen à € 45,- nominaal)

(\*) Gegevens gebaseerd op voorlopige cijfers 2017.

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 2018 bekende informatie, verwachtingen en gehanteerde aannames in 2017 een waardeverandering financiële vaste activa verwerkt van € 195.026,-.

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.

Er is beroep aangetekend tegen het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het plan "Kaleidos" hetgeen wil zeggen dat er een procedure bij de Raad van State loopt. Het is niet helder wanneer de zaak zal worden behandeld. In overleg met een advocaat wordt bekeken hoe de behandeling van het dossier bij de Raad van State bespoedigd kan worden.

Wonen Zuid onderzoekt meerdere mogelijkheden om definitief uit deze BV te stappen. In het vierde kwartaal heeft Wonen Zuid haar aandelen in Leigraaf Midden Limburg BV, conform de statuten, aangeboden aan de andere aandeelhouders.

## 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 2017 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: € 270.634,- negatief (\*)  
Jaaromzet: € 237.696,- (\*)  
Maatschappelijk kapitaal: € 90.000,-  
Geplaatst en gestort kapitaal: € 18.000,-  
(verdeeld in 180 gewone aandelen à € 100,- nominaal)

(\*) Gegevens gebaseerd op voorlopige cijfers 2017.

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

Verstreckte financiering vanuit Wonen Zuid Regio Parkstad BV: € 1.147.071,-.

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,-.

Verstrekke 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 januari 2017 heeft Wonen Zuid ingestemd om de financiering van Nicolaas BV verder uit te breiden op basis van een actuele grondexploitatie en geactualiseerde stichtingskosten. De gemeente Heerlen is gestart met de uitvoering van de infrastructuur van het totale gebied conform de samenwerkingsovereenkomst. Op basis van de definitieve aanneemsommen heeft Nicolaas BV de verkoop gestart. Van de eerste fase (26 kavels) zijn ultimo 2017 in totaal 17 kavels verkocht. Naar verwachting zal de bouw in het derde kwartaal 2018 worden opgestart.

## 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 2017. Verderop in dit jaarverslag is de jaarrekening opgenomen en gaan wij uitgebreid in op de verantwoording over 2017.

#### 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. 13.600 huurwoningen.

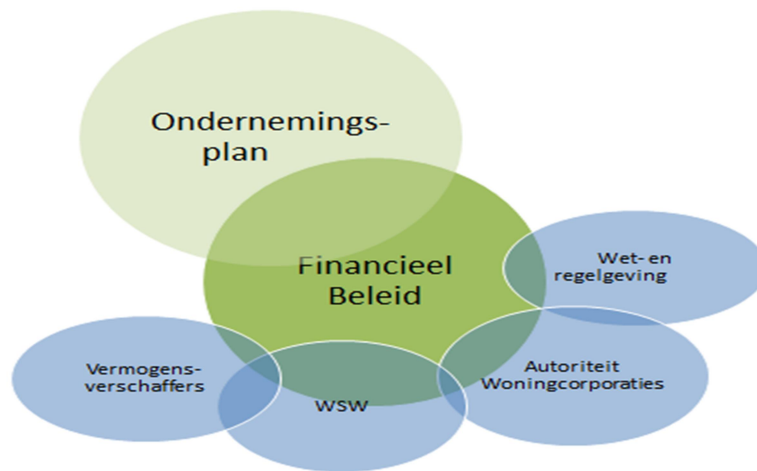
De beschikbare middelen moeten dan ook zo optimaal mogelijk worden ingezet ten behoeve van onze kerntaak. Het feitelijk doel van het financieel beleid van Wonen Zuid is het garanderen van beschikbaarheid van voldoende financiële middelen, gekoppeld aan een inhoudelijk onderbouwd en op de doelen van Wonen 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. bedrijfswaarde	$\geq 60\% \leq 75\%$
Exploitatiekasstroom	Saldo $\geq \text{€ } 2$ miljoen
Interest Coverage Ratio (ICR)	$\geq 1,4$
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	$\geq 1,1$
Dekkingsratio	$\leq 45\%$

### **Inbedding financieel beleid in korte termijnsturing/begroting 2017**

Wonen Zuid heeft bovenstaande uitgangspunten gehanteerd bij het opstellen van de begroting 2017 en de daarvan afgeleide jaarplannen. Hierbij zijn 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 2017 ( $\geq$  € 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 WSW waarderingssystematiek.

Voor 2017 zijn deze uitgangspunten op een aantal punten nader geconcretiseerd en deze komen tot uiting in de volgende (financiële) begrotingsdoelstellingen voor 2017:

- het behalen van een exploitatiekasstroom (inclusief Vpb) na aflossingsfictie van € 4,3 miljoen;
- Het realiseren van een netto-verkoopopbrengst uit hoofde van verkoop bestaand bezit van € 7,5 miljoen (op basis van 75 te verkopen woningen);
- In de begroting 2017-2022 is voor de jaarschijf 2017 de bovengrens qua investeringen doorgerekend zijnde ruim € 16 miljoen aan nieuwbouw huur en ruim € 11 miljoen aan renovatie.

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 2017 in de betreffende jaarschijven opgenomen, waarbij een inschatting is gemaakt van de projecten die in 2017 tot feitelijke (investerings)kasstromen zullen leiden. Deze zijn in de jaarschijf 2017 opgenomen onder nieuwbouw huur en renovatie. In de praktijk blijkt dat zich tijdens de ontwikkeling van 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 investeringen in het jaar 2017 zal Wonen Zuid andere bekende SVB-projecten die in de begroting later in de tijdhorizon zijn opgenomen (in de jaarschijven 2018-2020) waar mogelijk versnellen met als doel het investeringsniveau in 2017 op het voorziene niveau van ongeveer € 20 miljoen te laten uitkomen uitgesplitst in ca. € 13 miljoen aan nieuwbouw huur investeringen en ca. € 7 miljoen aan renovatie investeringen.

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

### **Terugblik 2017 (op hoofdlijnen)**

#### **Financiële ruimte**

Zoals ook uit diverse verkenningen, oordelen en financiële toetsingen blijkt, heeft Wonen Zuid in financieel opzicht voldoende mogelijkheden om te blijven investeren in woningen en wijken. Maar duidelijk is ook dat deze financiële mogelijkheden niet ongelimiteerd zijn en ook Wonen Zuid, zoals zovele andere organisaties, keuzes zal moeten maken waar de schaarse financiële middelen worden gezet.

In de afgelopen jaren hebben we ingezet op het verbeteren van de exploitatie van ons vastgoed (direct rendement). Wonen Zuid heeft in de afgelopen jaren ingezet op het terugbrengen van de

kosten en het meer dan voorheen leggen van de focus op een meer kostendekkende exploitatie. We blijven ons de komende jaren richten op verdere reductie van bedrijfskosten en verbetering van de exploitatie(kasstroom) om optimale flexibiliteit te hebben in de financiële ruimte voor het kwalitatief kunnen verbeteren van de woningen en woonomgeving.

In 2017 is onze nieuwe ondernemingsvisie uitgewerkt en geconcretiseerd. In samenhang hiermee heeft de nadere invulling van het terugbrengen van onze bedrijfslasten plaatsgevonden. Meerjarige (verdergaande) kostenreducties vormen de basis voor de meerjarenbegroting 2018.

## Waardering Vastgoed

### 1. Marktwaaarde in verhuurde staat

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen in het kader van de jaarrekening, 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 en maatschappelijk onroerend goed
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

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

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

De basisversie van het handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 2016 bood voor zogenaamde a-typische woningen onvoldoende handvatten voor accountants om hiervoor een goedkeurende verklaring te kunnen afgeven. Het ging daarbij om reguliere woningen gelegen in krimp- of aardbevingsgebied, studentenwoningen en extramurale zorgwoningen. Ook nader onderzoek of door aanpassingen van normen en parameters voor deze typen woningen wel tot een betrouwbare waarde kon worden gekomen binnen de basisversie, heeft niet tot een betrouwbaar alternatief geleid waarop accountants hun oordeel kunnen baseren. Voor deze typen woningen werd daarom voor 2016 een verplichte toepassing van de full versie in het geactualiseerde handboek opgenomen.

Voor woningen gelegen in de krimpgebieden Parkstad Limburg (Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Nuth) en Maastricht-Mergelland (Valkenburg a/d Geul) heeft Wonen Zuid in 2016 de waardering (verplicht) gebaseerd op de full versie. Met betrekking tot het woningbezit gelegen in Midden Limburg (Roermond, Leudal, Maasgouw en Nederweert) heeft Wonen Zuid de basisversie van het handboek modelmatig waarderen marktwaaarde in 2016 toegepast.

Per 2017 is toepassing van de full versie niet langer verplicht voor krimpgebieden. Wonen Zuid heeft daarom conform haar uitgangspunten besloten de waardering van alle woningen in 2017 te baseren op het handboek modelmatig waarderen marktwaaarde. Wonen Zuid heeft voor deze variant gekozen omdat dit enerzijds lagere kosten met zich meebrengt en anderzijds is geen full-versie nodig omdat Wonen Zuid (investerings-)beslissingen niet baseert op markt- maar op haar beleidswaarde.

Het in 2017 integraal toepassen van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor de waardering van alle woningen leidt tot een (gemiddeld) hogere waardering per woning ten opzichte van de uitkomsten ultimo 2016 waar sprake was van het deels toepassen van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde en deels het waarderen conform de full versie. Voor nadere informatie over de waardeontwikkeling in 2017 en de oorzaken welke hier ten grondslag aan liggen wordt verwezen naar de jaarrekening 2017.

Zowel de waardering van het bedrijfs-, maatschappelijk- en zorgvastgoed als de parkeergelegenheden zijn in 2016 en 2017 gebaseerd op de full versie.

### **Volkshuisvestelijke bestemming**

In de bovengenoemde marktwaarde wordt geen rekening gehouden met het feit dat corporaties op onderdelen duidelijk afwijken van de uitgangspunten, die zijn gehanteerd bij de waardering op marktwaarde. In de marktwaarde wordt geen rekening gehouden met de beschikbaarheid (blijven verhuren van woningen) en betaalbaarheid (rekening houdend met de streefhuur) van het woningbezit in de DAEB tak. De uitwerking van deze twee onderdelen in het perspectief van de marktwaarde en het niet vrij beschikbaar zijn daardoor van middelen voor de publieke taakuitoefening, heeft geresulteerd in het begrip 'volkshuisvestelijke bestemming'. Voor Wonen Zuid bedraagt de marktwaarde o.b.v. de volkshuisvestelijke bestemming ca. € 839 miljoen.

## **2. Bedrijfswaarde**

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn.

Omdat de doelstelling van Wonen Zuid is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en een relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. De bedrijfswaarde sluit (mede) aan op het beleid van Wonen Zuid en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed uitgaande van dit beleid. Voor de beoordeling van de financiële gezondheid op lange termijn kijkt het WSW onder meer naar de ratio 'Loan to Value'. Deze ratio zet het vreemd vermogen af tegen het bezit, gewaardeerd op bedrijfswaarde. Ook voor andere onderdelen van de risicobeoordeling gaat het WSW uit van de bedrijfswaarde; deze speelt dus een belangrijke rol.

Voor een nadere toelichting op de uitgangspunten/inschattingen bij de bepaling bedrijfswaarde wordt verwezen naar de jaarrekening 2017: Toelichting op de afzonderlijke posten van de geconsolideerde balans, paragraaf Materiële vaste activa, onderdeel bedrijfswaarde.

### **Marktwaarde versus bedrijfswaarde**

De marktwaarde gaat uit van de potentiële waarde van het vastgoed in de markt. En de bedrijfswaarde dus van het eigen beleid of het voorgeschreven beleid. De beide waardebegrippen kunnen niet met elkaar vergeleken worden vanwege de verschillende doelen en uitgangspunten waarmee deze bepaald worden. Bij doorexploiteren van het bezit ligt het meer in de lijn der verwachting dat we de bedrijfswaarde realiseren. De marktwaarde gaat uit van een potentie en het is niet onze intentie om al ons bezit te verkopen (in verhuurde staat). De realisatie van de ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van ons beleid. We hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde en de marktwaarde van dit bezit in verhuurde staat en bedraagt ongeveer € 0,5 miljard. Dit impliceert dat circa 67% van ons totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

### **Wat betekent dit verschil van € 0,5 miljard tussen deze waarderingen?**

De marktwaarde is een mogelijke verkoopwaarde in verhuurde staat. Deze zegt niets over het realiseren hiervan bij doorexploiteren. Wij kunnen de marktwaarde niet realiseren vanwege onze maatschappelijke functie en de beperkingen in wet- en regelgeving, afspraken en beleid die daarbij horen. Zo is het huurbeleid gericht op sociaal verhuren en gaat het niet uit van de maximale huur in de markt. Bij doorexploiteren is de bedrijfswaarde wel te realiseren, afhankelijk van de werkelijke realisatie ten opzichte van de voorgeschreven parameters. Hiermee rekening houdende benadert de bedrijfswaarde wel meer de beleidswaarde.

## **Vennootschapsbelasting**

### **Toelichting geconsolideerde fiscale positie**

De fiscale positie ultimo 2017 is op basis van de VSO-2 en algemene fiscale wet- en regelgeving bepaald. Het fiscaal resultaat over 2017 zoals opgenomen in de jaarrekening bedraagt € 8,8 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 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. Voor beleggingsvastgoed en eigen-gebruik-vastgoed wordt de bodemwaarde verschillend bepaald. Voor beleggingsvastgoed is de bodemwaarde de WOZ-waarde en voor eigen-gebruik-vastgoed is de bodemwaarde 50% van de WOZ-waarde.

#### *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 2017 een latentie is gevormd:

Omschrijving	Bedragen x € 1.000
Onroerende zaken in exploitatie (verkoop)	308
Erfpacht vorderingen	289
Derivaten	98
Onderhanden werk	83
Disagio langlopende schuld	201
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-/- 7
Herinvesteringsreserve	-/- 206
Per saldo een latente belastingvordering van	<b>766</b>

#### **Latentie verkopen**

Voor woningen in exploitatie met verwachte verkoop in de jaren 2018-2022 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 2018 zijn voor de jaren 2018-2022 125 woningen opgenomen die verkocht gaan worden.

Dit resulteert in een latente belastingvordering van € 0,3 miljoen per ultimo 2017.

In het jaar 2016 is reeds een actieve latentie gevormd voor de verwachte verkoop van 375 woningen voor de jaren 2017-2021 ad € 0,8 miljoen. Het verschil ad € 0,5 miljoen is enerzijds het gevolg van een lager aantal begrote te verkopen woningen en anderzijds een toename van het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde 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 2018-2022 geen latentie gevormd.

### Latentie fiscaal verrekenbare verliezen

De in het verleden gevormde actieve belastinglatentie inzake voorwaartse verliescompensatie is in 2017 in zijn geheel vervallen aangezien ultimo 2017 alle verrekenbare verliezen uit het verleden zijn gecompenseerd.

### Acute belasting boekjaar

De acute belastinglast over het boekjaar bedraagt € 1,2 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 2017

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 2017 kan het volgende overzicht worden opgesteld, waarbij een doorkijk wordt gegeven voor de jaren 2018-2022 op basis van de begroting 2018.

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2017	Begroot 2017	Begroot 2018	Begroot 2019	Begroot 2020- 2022
Exploitatie *	16.617	12.753	16.157	20.840	69.276
Verhuurderheffing	6.798	7.490	8.541	8.667	28.453
Saneringsheffing	0	878	858	882	2.883
Bijdrageheffing Aw	65	81	73	75	242
Vennootschapsbelasting	0	0	2.025	3.478	11.554
Netto kasstroom uit exploitatie	9.754	4.304	4.660	7.738	26.144

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

Deze netto exploitatiekasstroom 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 2017 kan worden geconstateerd dat de exploitatiekasstromen over 2017 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 € 4,3 miljoen. De realisatie over 2017 bedraagt € 9,8 miljoen en is derhalve ca. € 5,5 miljoen hoger dan begroot. De belangrijkste verschillen worden met name veroorzaakt door lagere kosten dan begroot.

Bedragen x € 1 miljoen	Verschil
Per saldo hogere huuropbrengsten	0,5
Per saldo hogere overige bedrijfsopbrengsten	0,1
Per saldo lagere personeelskosten	0,3
Per saldo lagere bedrijfs- en beheerkosten	1,5
Per saldo lagere onderhoudskosten	0,9
Per saldo lagere overheidsheffingen	1,6
Per saldo lagere financiële kosten	0,5
Per saldo lagere aflossingsfictie	0,1
<b>Totaal</b>	<b>5,5</b>

## 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 dus onderdeel van het vermogen uitmaken.

Belangrijk deel van de hoogte van het vermogen komt voort uit feit dat bij het bepalen van de marktwaarde met marktconforme 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 methodiek van (modelmatig) waarderen. 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



## Resultaten

Het jaarresultaat is als volgt samengesteld:

Bedragen x € 1.000	2017	2016
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille*	32.204	35.165
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	403
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	500	925
Netto resultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.881	9.497
Overige activiteiten*	-/- 242	375
Financiële baten en lasten	-/- 15.697	-/- 16.953
Belastingen en resultaat deelneming	-/- 2.738	-/- 553
<b>Jaarresultaat</b>	<b>25.908</b>	<b>28.859</b>

\* Aangepast vanwege vergelijkingsdoeleinden

### 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 we boven de door de Aw berekende minimum solvabiliteit willen blijven. Anderzijds willen we ook geen vermogensontwikkeling hebben die leidt tot een vermogensovermaat.

De solvabiliteit wordt uitgedrukt als het eigen vermogen ten opzichte van het totaal vermogen. De solvabiliteit van Wonen Zuid, op grond van het gepresenteerd vermogen en de waarderingsgrondslagen van Wonen Zuid, bedraagt per ultimo 2017 61% (2016 60%) op basis van waardering op marktwaaarde.

#### 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 2016-2017 met een doorkijk naar de periode 2018-2022 gebaseerd op de begroting 2018. Geconcludeerd kan worden dat Wonen Zuid zowel aan alle eigen normen als de WSW normen voldoet.

Bedragen x € 1 miljoen		2016	2017	2018-2023	Norm
Eigen vermogen conform grondslagen Wonen Zuid	A	740	765		
Balanstotaal conform grondslagen Wonen Zuid	B	1.234	1.260		
Solvabiliteit	=A/B	59,9%	60,8%	Gemiddeld ca. 55%	
Lang en kort Vreemd Vermogen	C	473	471		
Bedrijfswaarde	D	704	739		
Loan to Value o.b.v. bedrijfswaarde	=C/D	67,2%	63,7%	Gemiddeld ca. 70%	≥ 60% ≤ 75%
Lang en kort Vreemd Vermogen	E	473	471		
Waarde Materiële Vaste Activa	F	1.205	1.233		
Loan to Value o.b.v. marktwaarde	=E/F	39,2%	38,2%	Gemiddeld ca. 43%	
Leningen	G	469	469		
Materiële Vaste Activa -WOZ-waarde	H	1.470	1.496		
Dekkingsratio	=G/H	31,9%	31,4%	Jaarlijks ca. 30%	≤ 45%
EBIT (excl. afwaarderingen)	I	36	36		
Rentelasten	J	17	16		
Interest Coverage Ratio	=I/J	2,08	2,18	Gemiddeld 2,12	≥ 1,5
(gewogen) Kasstroom t.b.v. DSCR bepaling	K	36	36		
Netto renteuitgaven en theoretische aflossing t.b.v. DSCR bepaling	L	27	26		
Debt Service Coverage Ratio	=K/L	1,34	1,37	Gemiddeld 1,33	≥ 1,0

#### Overige kengetallen

Bedragen x € 1.000	2016	2017
Marktwaarde per woonegelegenheid	85	86
Bedrijfswaarde per woonegelegenheid	50	53
Schuld per woonegelegenheid	34	35

## 5. Autoriteit Woningcorporaties

Op grond van artikel 61, tweede en derde lid, van de Woningwet 2015 wordt Wonen Zuid integraal beoordeeld door de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De Aw maakt hierbij gebruik van Verantwoordingsinformatie (dVi) en Prognose informatie (dPi), het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), de jaarrekening, stukken van de accountant en andere informatie ten aanzien van deelactiviteiten.

Het integrale toezicht is gericht op de governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Hierbij wordt het functioneren van Wonen Zuid in samenhang gezien en afgezet tegen normen (vanuit wetgeving en beleidsregels) en het risicoprofiel van Wonen Zuid.

### **Toezichtsbrief**

In het voorjaar van 2018 zullen alle corporaties een integrale toezichtsbrief ontvangen, met daarin zowel het resultaat van het financiële toezicht, als dat van het toezicht op de governance. Tot en met 2016 werden alle oordeelsbrieven tegelijkertijd aan het einde van het jaar verzonden. De Aw is hier echter van afgestapt; integrale oordelen kunnen voortaan het hele jaar door worden opgesteld. In 2017 zijn de scheidingsvoorstellen DAEB/niet-DAEB beoordeeld en heeft een groot aantal governance-onderzoeken plaatsgevonden. Daarom zijn er in 2017 geen integrale oordeelsbrieven verzonden.

De oordeelsbrieven zijn openbaar en zowel te raadplegen op de website van de Autoriteit Woningcorporaties als de website van Wonen Zuid: [www.wonen-zuid.nl](http://www.wonen-zuid.nl).

Ten aanzien van de geformuleerde doelstellingen kunnen we constateren dat Wonen Zuid op grond van de Toezichtsbrief 2016 voldoet aan de eis dat de continuïteit voldoende is gewaarborgd.

De door de Aw bij Wonen Zuid uitgevoerde beoordeling geeft wel aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen, maar geen aanleiding tot het doen van interventies. Aan de resultaten en geplaatste opmerkingen vanuit de integrale beoordeling 2016 is in 2017 opvolging gegeven.

## 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 2017 circa € 9,8 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. € 21 miljoen bedraagt hetgeen in lijn ligt met het voorziene niveau van ongeveer € 20 miljoen.

## Overige zaken

### **Grondaankopen**

In 2017 hebben geen grondaankopen plaatsgevonden.

### **Financiële ondersteuning buitenlandse instellingen**

In 2017 heeft Wonen Zuid geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verstrekt.

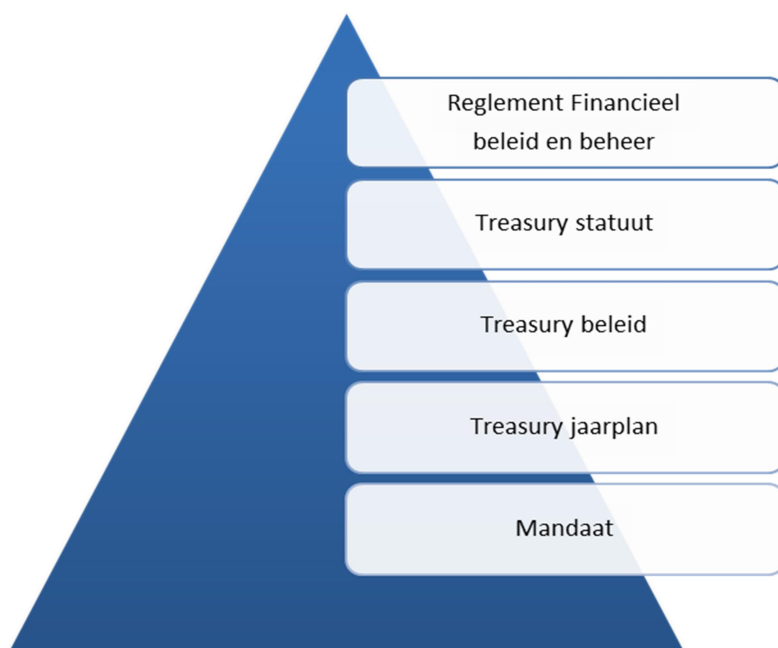
## 9.2 Treasury

Het jaar 2017 heeft evenals vorig jaar weer in belangrijke mate in het teken gestaan van de verdere implementatie van de nieuwe woningwet die op 1 juli 2015 van kracht is geworden. Met name de scheiding van de activiteiten in Daeb en niet-Daeb, de operationalisering daarvan en de financiering van onze verbindingen waren daarbij tijdrovende dossiers.

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.

Omdat de treasuryfunctie naar haar aard ondergeschikt is aan de uitvoering van haar missie mag de uitvoering van de treasury taak nooit leiden tot een vergroting van de risico's voor de organisatie. Het risicobeleid is daartoe vormgegeven op basis van het WSW riskmodel. Dit model is er op gericht toekomstige risico's tijdig inzichtelijk te maken teneinde deze te kunnen beheersen, te verminderen of te verschuiven.

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



Na goedkeuring door RvC van het treasury jaarplan 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.

## WSW-facilitering

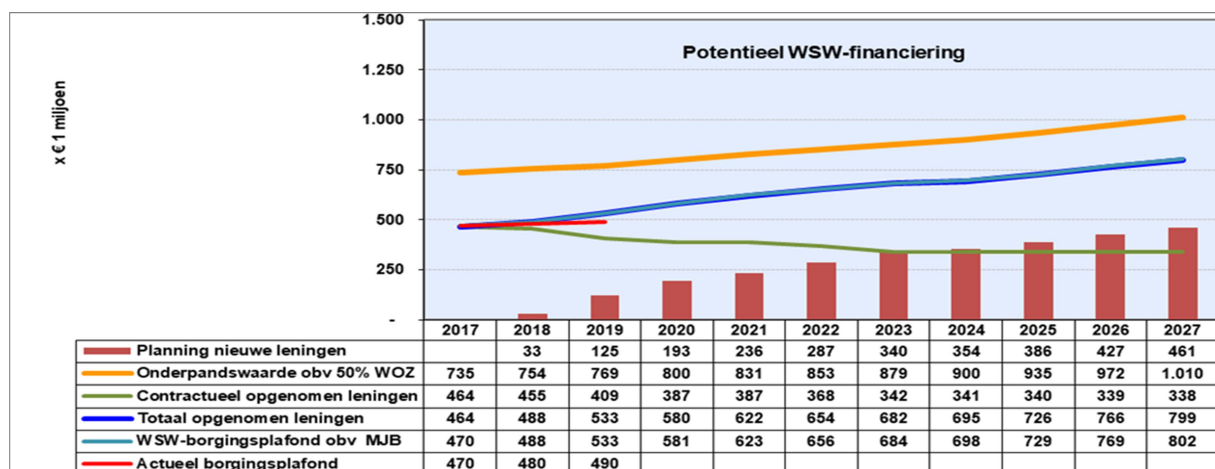
De WSW-facilitering betreft het verstrekken van zodanige garanties aan potentiële financiers dat daarmee leningen kunnen worden aangetrokken tegen gunstige condities. Om de duurzaamheid van het hierbij behorende zekerheidsstelsel te zekeren, is het riskmodel van het WSW gericht op het behoud van dit stelsel. 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. Jaarlijks vindt een risicobeoordeling door het WSW plaats waarbij naast de financiële risico's ook de bedrijfsrisico's worden beoordeeld. Bij brief van 1 mei 2017 heeft Wonen Zuid de uitslag van de beoordeling over 2016 ontvangen. De uitkomst was wederom positief op grond waarvan Wonen Zuid weer een borgingsplafond voor 3 jaar is toegekend. Ook de realisaties over 2017 alsmede de prognoses voor de komende 5 jaar scoren ruimschoots binnen de gestelde normen. Op grond hiervan verwacht Wonen Zuid ook geen verandering in haar rating.

## Financierbaarheid

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 2017 heeft Wonen Zuid voor een bedrag van € 35 miljoen geborgde financiering aangetrokken. Hiervan is een bedrag van € 10 miljoen verstrekt door de BNG en € 25 miljoen door AG Insurance uit België.

In onderstaande grafiek wordt de potentiële WSW-geborgde financiering voor Daeb-investeringen inzichtelijk gemaakt. Middels deze grafiek monitoren we 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 geactualiseerde meerjarenplanning. Dit betreft dus de groei van de actuele portefeuille op grond van herfinanciering en de financiering van nieuwe investeringen;
- Onderpandswaarde obv 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;
- Contractueel opgenomen leningen betreft het verloop van onze actuele lening-portefeuille rekening houdend met de contractuele aflossingen;
- Totaal opgenomen leningen betreft de optelsom van onze contractuele opgenomen leningen en de geplande nieuwe leningen;
- WSW-borgingsplafond obv nieuwe MJB betreft het volgens de WSW-methodiek berekende borgingsplafond die volgt uit de geactualiseerde meerjarenplanning;
- Actueel borgingsplafond betreft het op 1 mei 2017 vastgestelde borgingsplafond obv onze meerjarenbegroting 2017 (dPi2016). Het plafond is gezien de positieve risicoreview wederom voor een periode van 3 jaar vastgesteld;
- De in 2017 geplande en opgenomen leningen (€ 35 miljoen) zijn verantwoord onder de post contractueel opgenomen leningen.

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.

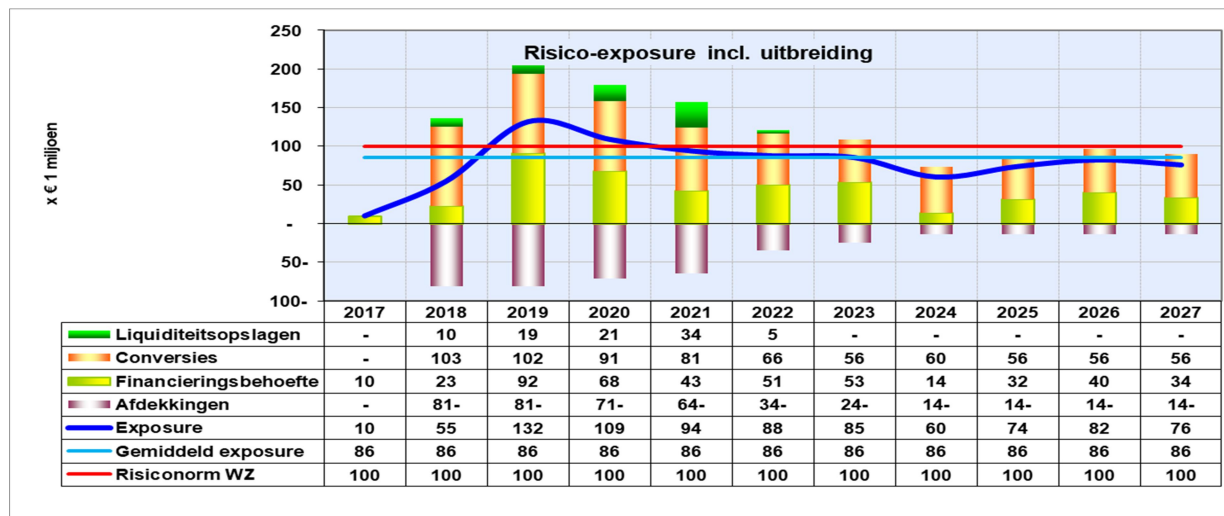
Wonen Zuid heeft haar Daeb en niet-Daeb activiteiten administratief gesplitst. Ons scheidingsvoorstel is op 23 november 2017 door de AW goedgekeurd. Uit het scheidingsvoorstel blijkt dat beide takken zelfstandig kunnen blijven voortbestaan. De financieringsbehoefte van de niet-Daebtak per 1 januari 2017 bedroeg € 156,6 miljoen. 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. In het scheidingsvoorstel worden binnen de niet-Daebtak geen noemenswaardige nieuwe investeringen voorzien en ook deze kunnen geheel met eigen middelen worden gefinancierd.

Op grond van de Woningwet mogen corporaties vanaf 1 juli 2015 ook geen interne financiering meer verstrekken aan hun verbindingen. Wonen Zuid heeft daarom de financiering van de toekomstige activiteiten in haar verbindingenstructuur van te voren zeker gesteld in de vorm van een kredietarrangement tot maximaal € 7 miljoen. De AW was het evenwel niet eens met onze zienswijze ten aanzien van de rechtmatigheid van de betalingen na 1 juli 2015 op basis van dit arrangement en adviseerden om een ontheffingsprocedure in te zetten hetgeen ook is gebeurd. Inmiddels heeft Wonen Zuid de goedkeuring ontvangen om voor een totaal bedrag van ruim € 1 miljoen financiering te verstrekken aan Wonen Zuid Holding BV. Dit bedrag is gebaseerd op een onzerzijds verstrekte geactualiseerde kasstroomplanning en we verwachten dat daarmee de toekomstige financieringsbehoefte van onze verbindingenstructuur is zeker gesteld. We zullen evenwel de kasstromen van onze verbindingen nauwgezet monitoren.

## Rente- en herfinancieringsrisico

Het beleid ter beheersing van renterisico en beschikbaarheidsrisico/liquiditeitsrisico is in ons treasurybeleid, dat gekoppeld is aan ons reglement financieel beheer, uitgewerkt. Kern van ons risicobeleid 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 nieuwe asset liability analyse die rekening houdt met onze nieuwe groeistrategie, is bepaald dat een risico-exposure van € 100 miljoen per jaar voor 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 wordt intern het rente- herfinancieringsrisico gemonitord. Hierbij wordt ook rekening gehouden met onze netto financieringsbehoefte uit nieuwe investeringen. 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, waarbij als norm geldt dat dit risico 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;
- Conversies betreffen contractuele renteherzieningen van bestaande vast rentende en variabele leningen;
- Financieringsbehoefte betreft de geplande opname van nieuwe leningen;
- De afdekkingen betreffen de afdekking van ons renterisico met renteswaps;
- Exposure betreft het saldo van bovenstaande risico's en afdekkingen;
- Risiconorm WZ betreft onze intern bepaald norm voor deze risico's op basis van een ALM-analyse.

De grafiek laat zien dat het rente- en herfinancieringsrisico van Wonen Zuid gemiddeld genomen acceptabel is en blijft.

## Liquiditeit

De basisuitgangspunten met betrekking tot de financierings- en treasuryactiviteiten zijn beleidsmatig verankerd in de begroting 2017 en het daarbij behorende treasuryjaarplan die beide op 2 december 2016 door de Raad van Commissarissen zijn goedgekeurd. Het treasuryjaarplan 2017 is goedgekeurd met dien verstande dat de feitelijke activiteiten met betrekking tot treasury en financiering altijd moeten worden afgestemd op de meest actuele forecast.

Voor werkkapitaalfinanciering en de tijdelijke voorfinanciering van geplande consolidaties heeft Wonen Zuid de beschikking over een kredietlijn bij huisbankbankier ING. Deze bedroeg per ultimo 2017 € 15 miljoen. 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. Inmiddels is er overeenstemming bereikt en zal naar verwachting per 1 juni 2018 het nieuwe contract ingaan.

Naast de ING-faciliteit beschikken we 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. Momenteel is dit bedrag evenwel volledig opgenomen voor reguliere financieringsdoeleinden.

Het WSW heeft ons, evenals vorig jaar, een aanvullende werkkapitaalfaciliteit verstrekt in de vorm van een verhoging van het reguliere borgingsplafond. Het bedrag van deze faciliteit is gemaximeerd op 10% van onze bruto huuromzet en bedraagt momenteel € 7,5 miljoen. Doel hiervan is om binnen ons cashmanagement meer zekerheid te hebben over beschikbare liquide middelen zonder hiervoor direct afhankelijk te hoeven zijn van bancaire krediet.



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 risicomanagement 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 elke 3 maanden 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 2017 een derivatenportefeuille met een onderliggende waarde van € 81 miljoen bestaande uit 10 payerswaps. De negatieve marktwaarde van de swaps bedraagt per die datum € 22 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. De negatieve marktwaarde hiervan bedraagt € 11,6 miljoen. Bij de ING staan ook 5 contracten uit met een negatieve marktwaarde van € 10,4 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 hierover met het WSW overleg plaatsgevonden. Zij zijn echter niet bereid om aan de 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.

#### *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 2017 is er geen sprake van ineffectiviteit en ook voor de komende periode van 5 jaar verwachten wij dat hiervan geen sprake zal zijn.

#### *Nieuwe posities*

Op grond van de huidige regelgeving mogen corporaties alleen nog maar renteswaps en caps afsluiten indien daar ook al financiering onder ligt. In de situatie van Wonen Zuid zijn de bestaande 10 renteswaps één op één gekoppeld aan bestaande rolloverleningen. Er zijn daarnaast nog 2 flexibele rolloverleningen, geprijsd op basis van de 3-maands euribor, die niet zijn afgedekt. De hoofdsom van deze leningen bedraagt € 10 miljoen elk, in totaal derhalve € 20 miljoen. Ons beleid is er op gericht dat deze posities ingeval van verwachte rentestijging kunnen worden afgedekt met rentecaps. In 2017 was hiervoor geen aanleiding en zijn er dus geen nieuwe posities ingenomen.

#### *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 2017 is er een mandaat verstrekt aan de treasurycommissie om met betrekking tot jaarschijf 2017 voor een bedrag van € 48 miljoen aan externe financiering aan te trekken. Dit is inclusief de maximaal € 7,5 miljoen die het WSW beschikbaar heeft gesteld als werkkapitaalfaciliteit. Verder is ook mandaat verstrekt om de contractuele spread- en renteherzieningen in de bestaande portefeuille ten bedrage van € 25 miljoen opnieuw overeen te komen. Ook is mandaat verstrekt om in 2017 al voor jaarschijf 2018 een bedrag van € 12 miljoen forward aan te trekken.

#### *Nieuwe leningen*

Van het toegekend mandaat voor 2017 ten bedrage van € 48 miljoen, is uiteindelijk een bedrag van € 35 miljoen gerealiseerd. Hiervan is al een bedrag van € 10 miljoen aangetrokken in 2016. In totaal is derhalve een bedrag van € 13 miljoen minder ingevuld dan begroot als gevolg van onze lagere financieringsbehoefte.

De specificatie van de opgenomen nieuwe leningen is als volgt:

<i>Datum</i>	<i>Bedrag</i>	<i>Looptijd</i>	<i>Type</i>	<i>Geldgever</i>	<i>Tarief</i>	<i>Doel</i>
13-1-2017	€ 10 mio	23 jaar fixe	BNG		1,53%	herfinanciering
1-6-2017	€ 10 mio	20 jaar fixe	AG-Insurance		1,66%	herfinanciering
1-6-2017	€ 5 mio	25 jaar fixe	AG-Insurance		1,82%	herfinanciering
21-12-2017	€ 10 mio	26 jaar fixe	AG-Insurance		1,74%	nieuwe investeringen

Mandaat was ook om alle opslagherzieningen ten bedrage van € 25 miljoen voor het jaar 2017 te kunnen vastleggen.

Ten aanzien van dit mandaat is bij navolgende 3 leningen de liquiditeitsspread herzien.

<i>Datum</i>	<i>Bedrag</i>	<i>Looptijd</i>	<i>Geldgever</i>	<i>nieuwe spread</i>	<i>Type lening</i>
1-4-2017	€ 5 mio	5 jaar	BNG	0,22%	basisrentelening
1-4-2017	€ 10 mio	3 jaar	BNG	0,10%	rolloverlening
1-4-2017	€ 10 mio	3 jaar	BNG	0,22%	flexlening

Tevens is dit eind dit jaar bij een BNG-basisrentelening ten bedrage van € 15 miljoen de liquiditeitsspread herzien per 1-2-2018. De spread van deze lening is voor 14 jaar vastgelegd op een niveau van 0,27%. Ook hiervoor was mandaat verleend.

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 ook al leningen voor 2018 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.

### *Samenvatting resultaten*

Alle geplande acties voor jaarschijf 2017 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. Hiertoe zijn onderstaande streefwaarden geformuleerd met bijbehorende resultaten.

De concrete resultaten zijn als volgt:

- De gewogen gemiddelde portefeuillerente kwam per ultimo 2017 uit op 3,41%. Het streven was om onder de 3,40% uit te komen. Dit is dus net niet gelukt mede omdat er minder nieuwe leningen zijn opgenomen dan was gepland;
- Aan rentabiliteitswaarde is ruim € 82 miljoen toegevoegd waarmee het streven van minimaal € 67 miljoen ruimschoots is gerealiseerd;
- De portefeuille duration kwam ultimo 2017 uit op 11,2, waarmee ons streven om boven de 9,8 uit te komen ook ruimschoots is gerealiseerd;
- Het marktaandeel van BNG/NWB kwam ultimo 2017 uit op 79,1%. Ons streven om onder de 80% uit te komen is daarmee ook gerealiseerd;
- Het rente-en herfinancieringsrisico moest onder onze risiconorm van € 75 miljoen blijven. Hierop is in 2017 actief gestuurd. Op basis van een geactualiseerde ALM-analyse is de norm vanaf 2018 bijgesteld naar € 100 miljoen.

## 10. JAARREKENING

### Inhoud

1. Geconsolideerde balans per 31 december 2017	83
2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2017	85
3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2017 (directe methode)	86
4. Algemene toelichting	87
5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	91
6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	98
7. Toelichting op de afzonderlijke posten van de geconsolideerde balans	102
8. Toelichting op de afzonderlijke posten van de geconsolideerde winst- en verliesrekening	127
9. Enkelvoudige balans per 31 december 2017	134
10. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2017	136
11. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en bepalen van het resultaat	137
12. Toelichting op de enkelvoudige balans	138
13. Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening	141
14. Ondertekening	147
15. Overige gegevens	148

## 1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2017 (NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA	31-12-2017		31-12-2016	
	x € 1.000		x € 1.000	
<b>Vaste activa</b>				
<b>Immateriële vaste activa (1)</b>				
1. Software	0	0	2.884	2.884
<b>Vastgoedbeleggingen (2)</b>				
2. DAEB vastgoed in exploitatie	1.069.733		1.150.005	
3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	144.789		46.231	
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.514		8.957	
		1.233.036		1.205.193
<b>Materiële vaste activa (3)</b>				
5. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie		5.345		5.854
<b>Financiële vaste activa (4)</b>				
6. Vorderingen op overige deelnemingen	3.110		3.009	
7. Leningen u/g	72		104	
8. BWS-subsidie	0		0	
9. Latente belastingvorderingen	766		2.792	
		3.948		5.905
<b>Viottende activa</b>				
<b>Voorraden (5)</b>				
10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.168		2.410	
		1.168		2.410
<b>Vorderingen (6)</b>				
11. Debiteuren	580		559	
12. Overige vorderingen	50		175	
13. Overlopende activa	1.225		1.237	
		1.855		1.971
14. Liquide middelen		14.397		10.015
<b>Totale activa</b>		1.259.749		1.234.232

PASSIVA	31-12-2017		31-12-2016	
	x € 1.000		x € 1.000	
<b>Groepsvermogen (7)</b>				
15. Herwaarderingsreserve *	437.947		426.498	
16. Overige reserve *	327.541		313.082	
		765.488		739.580
<b>Voorzieningen (8)</b>				
17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.334		3.054	
18. Voorziening deelnemingen	151		612	
19. Overige voorzieningen	921		505	
		2.406		4.171
<b>Langlopende schulden (9)</b>				
20. Leningen kredietinstellingen	459.454		433.105	
		459.454		433.105
<b>Kortlopende schulden (10)</b>				
21. Schulden aan leveranciers	6.313		6.544	
22. Schulden aan kredietinstellingen	9.650		35.918	
23. Schulden aan gemeenten	25		14	
24. Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.433		2.720	
25. Overige schulden	2.172		2.173	
26. Overlopende passiva	9.808		10.007	
		32.401		57.376
<b>Totale passiva</b>		1.259.749		1.234.232

\* De vergelijkende cijfers zijn aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

## 2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2017

	2017 x € 1.000	2016 x € 1.000
<b>Functioneel model</b>		
27. Huuropbrengsten	85.746	84.979
28. Opbrengsten servicecontracten	3.559	3.411
29. Lasten servicecontracten	(3.722)	(3.824)
30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(26.676)	(24.123)
31. Lasten onderhoudsactiviteiten *	(26.055)	(24.575)
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit *	(648)	(703)
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (11)</b>	32.204	35.165
33. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1.529
34. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	(1.126)
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (12)</b>	0	403
35. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.193	11.932
36. Toegerekende organisatiekosten	(769)	(816)
37. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(6.924)	(10.191)
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (13)</b>	500	925
38. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(8.308)	(1.983)
39. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.189	11.480
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (14)</b>	11.881	9.497
40. Opbrengst overige activiteiten	1.066	1.731
41. Kosten overige activiteiten	(50)	(56)
<b>Nettoresultaat overige activiteiten (15)</b>	1.016	1.675
42. Overige organisatiekosten	(194)	(199)
43. Leefbaarheid*	(1.064)	(1.101)
<b>Bedrijfsresultaat</b>	44.343	46.365
44. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	(200)	(195)
45. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	429	304
46. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	70	81
47. Rentelasten en soortgelijke kosten	(15.996)	(17.143)
<b>Saldo financiële baten en lasten (16)</b>	(15.697)	(16.953)
<b>Resultaat voor belastingen</b>	28.646	29.412
48. Belastingen	(3.199)	(1.617)
<b>Resultaat na belastingen</b>	25.447	27.795
49. Aandeel in resultaat van deelnemingen	461	1.064
<b>Jaarresultaat</b>	25.908	28.859
<b>Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat 2017</b>		
Jaarresultaat	25.908	28.859
Baten en lasten rechtstreeks in het vermogen verwerkt	0	0
<b>Totaalresultaat</b>	25.908	28.859

\* De vergelijkende cijfers zijn aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

### 3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2017

KASSTROOMOVERZICHT (directe methode)	2017 x € 1.000	2016 x € 1.000
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
<i>Ontvangsten:</i>		
Ontvangsten van huurders	85.923	85.098
Vergoedingen *	3.559	3.411
Overheidsontvangsten	0	134
Ontvangsten overige	214	1.545
<i>Saldo ingaande kasstromen operationele activiteiten</i>		89.696
<i>Uitgaven:</i>		
Personeelsuitgaven*	(11.378)	(11.833)
Onderhoudsuitgaven	(21.576)	(16.689)
Overige bedrijfsuitgaven*	(14.644)	(14.206)
Rente uitgaven	(17.036)	(17.667)
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijke van resultaat	(65)	(65)
Verhuurdersheffing	(6.798)	(6.525)
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	12	(532)
<i>Saldo uitgaande kasstromen operationele activiteiten</i>		(71.485)
<b>Totaal kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>18.211</b>
<b>Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten</b>		
<i>Investerings:</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	(13.507)	(6.936)
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	(7.160)	(9.923)
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	(467)	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	1.241	1.132
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	(1.161)	(277)
Investerings overig	(1.194)	(1.195)
Externe kosten bij verkoop	(650)	(1.222)
<i>Saldo uitgaande kasstromen MVA</i>		(22.898)
<i>Desinvesterings:</i>		
Verkoopontvangsten bestaande bezit	8.848	13.300
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet-woongelegenheden	168	280
<i>Saldo ingaande kasstromen MVA</i>		9.016
<b>Saldo in-en uitgaande kasstromen MVA</b>		<b>(13.882)</b>
Ontvangsten overig	71	135
Uitgaven verbindingen	(100)	(57)
<b>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</b>		<b>(29)</b>
<b>Totaal kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten</b>		<b>(13.911)</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
<i>Ingaande kasstromen financieringsactiviteiten</i>		
Nieuwe te borgen leningen	35.000	30.000
<i>Saldo ingaande kasstromen financieringsactiviteiten</i>		35.000
<i>Uitgaande kasstromen financieringsactiviteiten</i>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	(34.673)	(37.682)
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	(245)	(223)
<i>Saldo uitgaande kasstromen financieringsactiviteiten</i>		(34.918)
<b>Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>82</b>
Mutatie liquide middelen in boekjaar		<b>4.382</b>
<b>* De vergelijkende cijfers zijn aangepast voor vergelijkingsdoeleinden</b>		<b>10.003</b>
<b>Samenstelling geldmiddelen</b>		
<i>Liquide middelen per 1 januari</i>	10.015	12
<i>Mutatie liquide middelen</i>	4.382	10.003
<b>Liquide middelen per 31 december</b>		<b>14.397</b>
		<b>10.015</b>

## 4. ALGEMENE TOELICHTING

### Toelichting op de geconsolideerde balans per 31-12-2017 en de winst- en verliesrekening over 2017

Wonen Zuid is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de gemeenten Roermond, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Nuth en Valkenburg a/d Geul en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. De vestigingsplaats is Roermond.

#### 4.1 Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT') en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016)' in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 25 juni 2018.

Toelichtingen op de posten in de balans en winst- en verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

De vergelijkende cijfers zijn voor vergelijkingsdoeleinden bij enkele posten aangepast. Deze aanpassingen hebben geen effect gehad op het nettoresultaat of totaal vermogen.

#### 4.2 Functionele indeling winst- en verliesrekening

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 de winst- en verliesrekening conform het functionele model moeten presenteren. Voorheen werd de winst- en verliesrekening conform de categoriale indeling gepresenteerd.

#### 4.3 Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Wonen Zuid zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

#### 4.4 Schattingswijziging

Voor onroerende zaken in exploitatie gelegen binnen krimp- en/of aardbevingsgebieden hanteerde Wonen Zuid in 2016 verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen. In 2017 waardeert Wonen Zuid de onroerende zaken in exploitatie gelegen binnen krimp- en/of



aardbevingsgebieden op basis van marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie, specifiek de basisversie. Gezien het relatief geringe verschil in waarde (en daarmee geringe impact op de niet-gerealiseerde waardeveranderingen in het boekjaar) is deze aanpassing verwerkt als schattingswijziging.

## 4.5 Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Stichting 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.

De in 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., gevestigd te Roermond
  - \* 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 Haalen Horn B.V., gevestigd te Roermond (50%)
- Nicolaas B.V., gevestigd te Klimmen (50%)

## 4.6 Financiële instrumenten

Het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) dient bij Wonen Zuid ter afdekking van de gelopen risico's betreffende renteschommelingen. Het gebruik van financiële instrumenten is slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing ervan tot een positie van de totale leningen-/beleggingsportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

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

Op het moment van de eerste verantwoording rubriceert Wonen Zuid derivaten onder de reikwijdte van RJ 290 op portefeuillebasis in de subcategorie 'Derivaten met toepassing van kostprijs hedge-accounting'.

### **Derivaten met toepassing van kostprijs hedge-accounting**

De afdekkingen worden verwerkt volgens kostprijs hedge-accounting, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- documentatie van de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- documentatie van de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

De derivaten worden off-balance gepresenteerd onder toepassing van kostprijs hedge-accounting.

### **De waardering en resultaatbepaling is als volgt:**

- op moment van eerste waardering wordt de reële waarde van het derivaat bepaald; over het algemeen is de uitkomst daarvan een nihil-waarde en wordt geen actief- of passiefpost op de balans opgenomen;
- de vervolgwaaardering geschiedt tegen kostprijs of lagere marktwaarde waarbij een lagere waarde in geval van een effectieve hedgerelatie voor de waardering en resultaatbepaling niet in aanmerking wordt genomen;
- op moment van eerste waardering alsmede tussentijds bij aanpassing van de contractuele afspraken met betrekking tot het derivaat en/of het afgedekte renterisico van de betreffende lening wordt bepaald of sprake is van ineffectiviteit. Daartoe wordt beoordeeld of het referentiebedrag van het derivaat niet groter is dan de omvang van de lening alsmede dat de kritische kenmerken zoals omvang, looptijd, renteherzieningsdata, momenten van betaling van rente en aflossing, basis voor de rentevoet en dergelijke van het derivaat en het afgedekte renterisico aan elkaar gelijk zijn;
- indien de kritische kenmerken niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de hedge-relatie een ineffectief deel bevat die door middel van de dollar offset methode wordt berekend;
- indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst- en verliesrekening van het betreffende boekjaar. Blijkt op een later moment dat het cumulatieve verlies wegens ineffectiviteit is afgenomen dan wordt deze afname ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

### **Kostprijs hedge-accounting wordt beëindigd indien:**

- het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt;
- de hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge-accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedge-resultaten als volgt plaats:
  - indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge-accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off-balance of op de balans;
  - indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de

periode waarin de hedge-effectief buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst- en verliesrekening overgebracht.

## 5. GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

### 5.0 Immateriële vaste activa

#### 5.0.1 Software

De software betreft investeringen inzake het geautomatiseerd informatiesysteem. Waardering is tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, verminderd met een lineaire afschrijving. Afschrijving over deze investering geschiedt over een periode van 10 jaar.

### 5.1 Materiële vaste activa

#### 5.1.1 (DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

##### Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsnonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

In RJ-Uiting 2017-12 is een wijziging ten aanzien van de classificatie van DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed opgenomen. Deze wijziging ziet toe op de classificatie van het overgehevelde bezit in het door de Autoriteit Woningcorporaties definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel. Het overgehevelde bezit dient door de woningcorporaties ultimo 2017 verantwoord te worden onder de post Niet-DAEB in exploitatie. In de jaarrekening 2017 wordt deze overheveling van de post 'DAEB vastgoed in exploitatie' naar de post 'niet-DAEB vastgoed in exploitatie' per 1 januari 2017 aangemerkt als een wijziging van de aard van het vastgoed. De vergelijkende cijfers over 2016 (balans en winst- en verliesrekening) worden daarom voor deze wijziging niet aangepast.

##### Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht.

Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van Wonen Zuid maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

### **Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed**

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

### **Waardering na eerste verwerking**

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Wonen Zuid hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG en ZOG. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is). Voor BOG hanteert Wonen Zuid verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak. Tevens zijn de parkeergelegenheden op basis van de full versie gewaardeerd.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing. Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen'. Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille.

Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complex-waardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

### **Uitgaven na eerste verwerking**

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen'.

### **Herwaarderingsreserve**

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van vastgoed worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

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 waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

### **Afschrijvingen**

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

### **Buitengebruikstelling als gevolg van sloop**

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2017 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

## **5.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

### **Vastgoed**

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder 'Waardering na eerste verwerking'.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen'.

In het geval er per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening

gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

### **Grondposities**

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen. 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'.

## **5.2 Materiële vaste activa**

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van aanschafwaarde onder aftrek van lineaire afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardevermindervingsverliezen.

## **5.3 Financiële vaste activa**

### **5.3.1. Deelnemingen**

Meerderheidsdeelnemingen en overige deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd op een evenredig deel van de nettovermogenswaarde ultimo boekjaar volgens de grondslagen van Wonen Zuid. Deelnemingen waarop geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of indien hiertoe aanleiding bestaat, een lagere waarde. Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien in deze situatie Wonen Zuid aansprakelijk is 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 gevormd.

### **5.3.2 Latente belastingvorderingen**

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 5.7.3 'Latente belastingvorderingen en -verplichtingen'.

### **5.3.3 Vorderingen op overige deelnemingen**

De vorderingen op overige deelnemingen worden gewaardeerd tegen de realiseerbare waarde van het verstrekte bedrag, zijnde de nominale waarde onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

### **5.3.4 Leningen u/g**

Dit betreft erfpachtvorderingen voortvloeiende uit verkochte nieuwbouwwoningen. Waardering vindt plaats tegen nominale waarde.

### **5.3.5 BWS-subsidie**

De langlopende vordering uit hoofde van de binnen het 'Besluit Woninggebonden Subsidies' toegezegde bedragen wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en loopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar.

## 5.4 Voorraden

### 5.4.1 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 lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

### 5.4.2 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 lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

### 5.4.3 Onderhanden projecten

Een onderhanden project in opdracht van derden (hierna: onderhanden project) is een project dat is overeengekomen met een derde, voor de constructie van een actief of combinatie van activa waarbij de uitvoering zich gewoonlijk uitstrekt over meer dan één verslagperiode.

Onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Het nettobedrag per onderhanden project wordt verwerkt als actief of als schuld, indien het saldo van het onderhanden project een debet- respectievelijk creditstand vertoont.

De projectopbrengsten en -kosten uit hoofde van het onderhanden project worden als opbrengsten en kosten in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum verwerkt, indien het resultaat van een onderhanden project op betrouwbare wijze kan worden ingeschat ('percentage of completion'-methode).

Als het resultaat van een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, worden de opbrengsten alleen verwerkt in de winst- en verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald en worden de projectkosten in de winst- en verliesrekening verwerkt in de periode waarin ze zijn gemaakt ('percentage of completion with zero profit'-methode). Als er geen onzekerheden meer bestaan ten aanzien van het op betrouwbare wijze kunnen inschatten van het resultaat van een onderhanden project, worden de cumulatieve projectopbrengsten verwerkt in de winst- en verliesrekening op basis van de mate van verrichte prestaties op het moment van het niet meer bestaan van onzekerheden.

Als het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten zullen overschrijden, worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De projectkosten bestaan uit de directe projectkosten, de opslag voor kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project gebaseerd op het normale niveau van projectactiviteiten en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, exclusief de rente op het vreemd vermogen.

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten



prestaties leiden, zijn als voorraden (onderhanden werk of vooruitbetalingen op voorraden) of als overlopende activa verwerkt, indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten.

Indien het totaal van alle onderhanden projecten een debetstand vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de vlottende activa. Indien het totaal van alle onderhanden projecten een creditsaldo vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Zolang het project nog niet is voltooid worden de in het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten gepresenteerd als 'Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling'. In het jaar van voltooiing van het project worden dan de resterende projectopbrengsten gepresenteerd als 'Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling'. De projectkosten worden gepresenteerd als 'Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling'.

## 5.5 Vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

## 5.6 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.

## 5.7 Voorzieningen

Voorzieningen worden verantwoord voor verplichtingen en verliezen die op balansdatum afdwingbaar zijn en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat, voor zover deze verplichtingen en risico's niet reeds als waardecorrectie op de desbetreffende actiefpost zijn verantwoord. Eveneens worden voorzieningen gevormd voor verliezen die naar waarschijnlijkheid in de toekomst zullen worden geleden, maar die voortkomen uit risico's die op balansdatum reeds aanwezig zijn. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

### 5.7.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen'.

### 5.7.2 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.

### **5.7.3 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen**

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

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

De latente belastingvorderingen en verplichtingen worden gesaldeerd indien de groep een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van nominale waarde.

### **5.7.4 Overige voorzieningen**

De post overige voorzieningen betreft een personeelsvoorziening inzake jubilea, loopbaanontwikkeling en reorganisatie. Waardering geschiedt tegen nominale waarde.

## **5.8 Langlopende schulden**

De aangetrokken leningen worden afgelost op basis van het annuïteitensysteem, lineaire basis of op fixe basis.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden. De fixe leningen worden ineens afgelost aan het einde van de overeengekomen looptijd. De waardering van de langlopende schulden geschiedt tegen de geamortiseerde kostprijs.

## **5.9 Overige activa en passiva**

Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven, worden activa en passiva bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking is de waardering tegen geamortiseerde kostprijs.

## **6. GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT**

### **6.1 Algemeen**

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

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

### **6.2 Huuropbrengsten**

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. 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.

### **6.3 Opbrengsten servicecontracten**

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

### **6.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheersactiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

### **6.5 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 werkzaam-

heden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

## **6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Hieronder worden verantwoord de verhuurderheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

## **6.7 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling**

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

## **6.8 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten**

De uitgaven van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

## **6.9 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

## **6.10 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

## 6.11 Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en koudopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer alsook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

## 6.12 Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder 'Overige organisatiekosten'. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris) kosten van het management en de Raad van Commissarissen.

## 6.13 Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera. De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten en buurtposten), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

## 6.14 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossing premies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

## 6.15 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.

## 6.16 Aandeel in resultaat van deelnemingen

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

### Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

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

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappij zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten. De ontvangst uit hoofde van een sale and financial leaseback-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.

## 7. TOELICHTING OP DE AFZONDERLIJKE POSTEN VAN DE GECONSOLIDEERDE BALANS (X € 1.000)

### Immateriële vaste activa (1)

De mutaties in de immateriële vaste activa 2017 zijn in het navolgende schema samengevat:

	2017	2016
<b>1 januari</b>		
Verrijingsprijzen	5.429	5.429
Cumulatieve waardeverminderingen	(2.545)	(2.002)
Boekwaarde per 1 januari	2.884	3.427
<b>Mutaties:</b>		
Desinvesteringen	(5.429)	0
Afschrijvingen	(543)	(543)
Waardevermindering	(2.341)	0
Gecumuleerde afschrijvingen desinvesteringen	5.429	0
<b>Totaal mutaties</b>	(2.884)	(543)
<b>31 december</b>		
Verrijingsprijzen	0	5.429
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	0	(2.545)
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	0	2.884

Afschrijving over deze investering geschiedt over een periode van 10 jaar. Dit betreft hoofdzakelijke bedrijfsapplicaties. Wegens dusdanige doorontwikkeling van het initieel geïmplementeerde systeem is de resterende boekwaarde per 31 december afgewaardeerd.

## Vastgoedbeleggingen (2)

	2017	2016
2. DAEB vastgoed in exploitatie	1.069.733	1.150.005
3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	144.789	46.231
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.514	8.957
Totaal	1.233.036	1.205.193

	2. DAEB vastgoed in exploitatie		3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2017	2016	2017	2016
<b>Boekwaarde 1 januari:</b>	1.150.005	1.134.266	46.231	43.401
Herclassificatie scheidingsvoorstel	(103.552)	0	103.552	0
Herrekende boekwaarde	1.046.453	1.134.266	149.783	43.401
<b>Mutaties</b>				
Opleveringen	2.063	6.852	0	1.733
Investerings	8.438	10.597	126	16
Desinvesteringen	(10.195)	(11.745)	(2.404)	(593)
Herclassificatie	(177)	(519)	177	519
Aanpassingen marktwaarde	23.123	10.325	(2.934)	1.155
Overige mutaties	28	229	41	0
Totaal van de mutaties	23.280	15.739	(4.994)	2.830
<b>Boekwaarde 31 december:</b>	1.069.733	1.150.005	144.789	46.231
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	398.286	352.034	39.661	9.428

Verloopoverzicht mutatie marktwaarde 2016 - 2017		2017
Marktwaarde ultimo 2016		1.196.236
1. Parameter aanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen	6.661	
2. Parameter aanpassingen a.g.v. de validatie van het Handboek 2016	(10.225)	
3. Methodische wijzigingen in de software a.g.v. nieuwe regels in het Handboek	(9.679)	
4. Andere wijzigingen in de software	(10.764)	
5. Mutaties in het bezit	29.961	
6. Mutaties in de basisgegevens op de vorig jaar gehanteerd gegevens	<u>12.332</u>	
		<u>18.286</u>
Marktwaarde ultimo 2017		1.214.522



4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie		
	2017	2016
<b>Boekwaarde 1 januari:</b>	8.957	11.577
<b>Mutaties</b>		
Opleveringen	(8.951)	(18.858)
Investerings	22.650	17.132
Herclassificatie	0	(931)
Afwaarderingen	(4.019)	(274)
Aanpassingen marktwaarde	(263)	417
Overige mutaties	140	(106)
<b>Totaal van de mutaties</b>	<b>9.557</b>	<b>(2.620)</b>
<b>Boekwaarde 31 december:</b>	<b>18.514</b>	<b>8.957</b>

## 2. DAEB vastgoed in exploitatie en 3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatie scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1.30%	1.30%	1,50%	1,70%	2,00%
Looninflatie	1.60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	1.60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Leegwaardestijging	4.80%	3,40%	2,00%	2,40%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 899	€ 899	€ 899	€ 899	€ 899
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 871	€ 871	€ 871	€ 871	€ 871
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 438	€ 438	€ 438	€ 438	€ 438
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	€ 811	€ 811	€ 811	€ 811	€ 811
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	€ 836	€ 836	€ 836	€ 836	€ 836
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ 628	€ 628	€ 628	€ 628	€ 628
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 188	€ 188	€ 188	€ 188	€ 188
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	€ 628	€ 628	€ 628	€ 628	€ 628
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 427	€ 427	€ 427	€ 427	€ 427
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid	€ 395	€ 395	€ 395	€ 395	€ 395
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	€ 387	€ 387	€ 387	€ 387	€ 387
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,536%	0,591%	0,591%	0,592%	0,592%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	n.v.t.	1,00%	0,80%	0,60%	0,30%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	n.v.t.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	7,91%	7,91%	7,91%	7,91%	7,91%
Mutatiekans bij uitponen	8,17%	8,17%	8,17%	8,17%	8,17%
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
Disconteringsvoet	7,89%	7,89%	7,89%	7,89%	7,89%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500,- per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - € per m2 bvo	€ 5,10	€ 5,10	€ 5,10	€ 5,10	€ 5,10
Mutatieonderhoud - € per m2 bvo	€ 10,39	€ 10,39	€ 10,39	€ 10,39	€ 10,39
Beheerkosten (% van de markthuur) - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten (% van de markthuur) - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	9.20%	9.20%	9.20%	9.20%	9.20%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 47,00	€ 47,00	€ 47,00	€ 47,00	€ 47,00
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 157,00	€ 157,00	€ 157,00	€ 157,00	€ 157,00
Beheerkosten (% van de markthuur) - parkeerplaats	€ 25,50	€ 25,50	€ 25,50	€ 25,50	€ 25,50
Beheerkosten (% van de markthuur) - garagebox	€ 36,00	€ 36,00	€ 36,00	€ 36,00	€ 36,00
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0%	0%	0%	0%	0%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Disconteringsvoet	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - € per m2 bvo	€ 8,15	€ 8,15	€ 8,15	€ 8,15	€ 8,15
Mutatieonderhoud - € per m2 bvo	€ 23,71	€ 23,71	€ 23,71	€ 23,71	€ 23,71
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%
Disconteringsvoet	9,42%	9,42%	9,42%	9,42%	9,42%

### Toepassing vrijheidsgraden:

De marktwaarde van het BOG en parkeergelegenheden is opgesteld volgens de full versie van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Hiertoe wordt door de taxateur gebruik gemaakt van de volgende vrijheidsgraden:

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
<b>BOG/MOG</b>	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2017 beter passend.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Bijzondere omstandigheden	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
<b>Parkeergelegenheden</b>	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield o.b.v. het Handboek niet tot juiste waarderingsuitkomsten leiden. Er is aansluiting gezocht bij de voor de taxateur herkenbare exit yields uit de markt en overige taxaties.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur acht een inschatting op complexniveau beter passen.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast, in beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2017 beter passend.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Bijzondere omstandigheden	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

## Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde bedraagt:

	31-12-17	31-12-16
Commercieel vastgoed	106.474	38.634
Sociaal vastgoed	614.389	656.099
Totaal	720.863	694.733

Het commercieel vastgoed per 31 december 2017 omvat 1.166 woongelegenheden en 2.200 niet-woongelegenheden. Het sociaal vastgoed per 31 december 2017 omvat 12.415 woongelegenheden en 50 niet-woongelegenheden. In totaliteit heeft Wonen Zuid per 31 december 2017 13.581 woongelegenheden en 2.250 niet-woongelegenheden in bezit.

### Uitgangspunten bedrijfswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Wonen Zuid. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van Wonen Zuid is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en een relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. De bedrijfswaarde sluit (mede) aan op het beleid van Wonen Zuid en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag zal een beleidsmatige beschouwing opgenomen worden over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende exploitatieperiode van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van de onroerende zaken totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het vastgoed (i.c. lange termijnverhuur).

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, welke binnen 5 jaar worden verkocht, bestaat uit de geprognosticeerde exploitatiekasstromen voor de resterende exploitatieperiode verhoogd met de contante waarde van de verwachte verkoopwaarden binnen 5 jaar.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het management weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2017 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken de periode 2018-2022 behoudens de verwachte kosten van renovaties. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveau's.

De restwaarde is gebaseerd op de contante waarde van de huidige geïndexeerde grondwaarde onder aftrek van geïndexeerde kosten voor uitplaatsing en sloop.

Verder zijn de volgende uitgangspunten in aanmerking genomen:

Omschrijving	2017	2016
Percentage jaarlijkse huurverhogingen jaar 1 (inclusief huurharmonisatie)	2,00%	0,93%
Percentage jaarlijkse huurverhogingen jaar 2 t/m 5 (inclusief 1% boveninflatoire huurverhoging)	2,53%	2,30%
Percentage jaarlijkse huurverhogingen vanaf jaar 6	2,00%	2,00%
Percentage jaarlijkse huurderving: gemiddeld jaar 1 t/m 10	2,48%	2,59%
Percentage jaarlijkse huurderving: vanaf jaar 11	2,00%	2,00%
Mutatiegraad	5,00%	5,00%
Jaarlijkse stijgingen van de aan het sociaal vastgoed gerelateerde variabele lasten Jaar 1 t/m 5	1,58%	1,44%
Jaarlijkse stijgingen van de aan het sociaal vastgoed gerelateerde variabele lasten Vanaf jaar 6	2,50%	2,50%
Kosten van planmatig-, klachten- en mutatieonderhoud	Conform meerjaren onderhouds-begroting, waarbij in de laatste 10 jaar geen planmatig onderhoud wordt ingerekend. Dagelijks onderhoud wordt voor gehele levensduur ingerekend	Conform meerjaren onderhouds-begroting, waarbij in de laatste 10 jaar geen planmatig onderhoud wordt ingerekend. Dagelijks onderhoud wordt voor gehele levensduur ingerekend.
Rekenrente voor WSW-geborgde woningen en voor niet-WSW-geborgde woningen, bedrijfsmatige en overige onroerende zaken	5,00%	5,00%
Moment van disconteren	Medionumerando	Medionumerando
Resterende levensduur van de complexen (variërend van 15 tot 50 jaar). De minimale levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur verwacht wordt.	Complexafhankelijk	Complexafhankelijk

## Overheidsheffingen en belastingen

### 1. Verhuurderheffing

De verhuurderheffing voor de jaren 2014-2018 is vastgesteld in de wet maatregelen woningmarkt, welke is aangenomen door de Tweede kamer. Naar aanleiding van de evaluatie van de verhuurderheffing heeft de Tweede kamer op 22 december 2016 het voorstel Wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II aangenomen. De Eerste Kamer ging 31 januari 2017 akkoord met de Wet verhuurderheffing. Daarmee zijn de heffingsminderingen en het tarief voor 2018 definitief (zie de volgende tabel). Vanaf 2017 is een inschatting gemaakt van de WOZ-waardeontwikkeling (jaarlijkse stijging 2%) van het zelfstandig DAEB bezit.

In onderstaande tabel zijn de tarieven opgenomen zoals deze gelden voor het inrekenen van de verhuurderheffing in de bedrijfswaarde van het (sociaal) vastgoed in de respectievelijke jaren.

Begrotingsjaar	Heffing per € 1.000 WOZ	Status
2018	5,91	Wet Maatregelen Woningmarkt
2019	5,91	Wet Maatregelen Woningmarkt
2020	5,92	Wet Maatregelen Woningmarkt
2021	5,92	Wet Maatregelen Woningmarkt
2022	5,93	Wet Maatregelen Woningmarkt
2023 e.v.	5,67	Wet Maatregelen Woningmarkt

## 2. Saneringsheffing

De heffingsbijdrage van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt ingerekend in de bedrijfswaarde. Conform de vigerende richtlijnen (Aw en WSW) wordt in de bedrijfswaarde een heffing voor de jaren 2018-2022 opgenomen die gebaseerd is op 1% van de totale jaarhuur van de woonegelegenheden in het betreffende jaar.

## 3. AW bijdrage

Op 1 juli 2015 is de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (Woningwet 2015) in werking getreden. Op grond daarvan is per 1 juli de Autoriteit woningcorporaties (Aw) opgericht. De bekostiging van de diensten en activiteiten die met het toezicht zijn gemoeid, komen op grond van de Woningwet voor rekening van de toegelaten instellingen. De hoogte van de heffing is bepaald op basis van de in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgewerkte regeling en is enerzijds afhankelijk van het aantal woonegelegenheden (tarief per woonelegenheden) en anderzijds een heffingspercentage van de WOZ waarde woonelegenheden in het bezit van de corporatie. De bijdrage Aw is als vastgoed gerelateerde heffing verdisconteerd in de bedrijfswaarde.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Tarief per woonelegenheden (in €)	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65
Heffingspercentage per woonelegenheden (%)	0,025	0,025	0,025	0,025	0,025	0,025

## 4. Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

## Aangegane verplichtingen

De aangegane verplichtingen, per saldo op 31-12-2017 € 7,7 miljoen, betreffen de nieuwbouwcomplexen 31 woningen Donderbergweg, Mercuriusstraat en Saturnusstraat te Roermond, 16 woningen Huybenhof te Horn, 4 groepswoningen (36 studio's) Pergamijn te Born, 45 woningen Treebeekplein te Brunssum en 10 woningen Bavo- en Barbarastraat te Nuth. Verder hebben de aangegane verplichtingen voornamelijk nog betrekking op verbeteringswerkzaamheden (renovatie en planmatig onderhoud), verwerving en investeringen ten dienste van.

## Financiering en zekerheidsstelling

De activa zijn grotendeels gefinancierd met vreemd vermogen, middels WSW borging dan wel door overheid gegarandeerde onderhandse kapitaalmarktleningen. Per ultimo 2017 zijn er geen

nadere zekerheden gesteld. 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.

### **Verzekering**

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.

### **Bouwrente**

In het boekjaar is ter zake van onroerende goederen in aanbouw een bedrag ad € 0,2 miljoen aan bouwrente geactiveerd.

### **Desinvesteringen**

Dit betreft de boekwaarde van onroerende zaken in exploitatie te weten 80 woningen en 1 parkeergelegenheid en 2 commerciële ruimtes, die in 2017 zijn verkocht ad € 6,9 miljoen en 134 woningen sloop ad € 5,7 miljoen.

### **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 2017 waarvan inmiddels 48 erfpachtcontracten zijn afgelost. Ultimo 2017 zijn er nog 32 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 2017 € 1,1 miljoen.

### **Scenario analyse bedrijfswaarde**

De schattingen met betrekking tot de bedrijfswaardebepaling welke inherent zijn aan deze waarderingsgrondslag, zijn van bijzonder belang door hun invloed op de toelichting op de jaarrekening en de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management, zoals verwerkt in de bedrijfswaarde. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de bedrijfswaarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:



Scenario	Parameters	Gehanteerd in bedrijfswaarde	Aanpassing	Gehanteerd in scenario	Effect op bedrijfswaarde * € 1.000	In % van de bedrijfswaarde
1	Huurverhoging jr 2-5	2,53%	-1,00%	1,53%	-42.731,0	-5,93%
2	Prijs inflatie jr 2-5	1,63%	-0,50%	1,13%	-11.975,0*	-1,66%
	Loon inflatie jr 2-5	2,30%	-0,50%	1,80%		
	Bouw inflatie jr 2-5	2,30%	-0,50%	1,80%		
3	Disconteringsvoet	5,00%	-0,50%	4,50%	35.907,0	4,98%
4	Combinatie effect Scenario 1-3	Zie bovengenoemde wijzigingen	Zie bovengenoemde wijzigingen	Zie bovengenoemde wijzigingen	581,0	0,08%
5	Verlaging norm dagelijks OH per jaarschijf	div	€ -25,00	div	10.826,0	1,50%
	Verlaging norm dagelijks OH per jaarschijf	div	€ -25,00	div		

\* Lagere prijs-, loon- en bouwkosteninflatie in combinatie met een inflatievolgend huurbeleid.

## Materiële vaste activa (3)

5. (On)roerende zaken ten dienste van exploitatie  
Het verloop van deze post is als volgt:

5. (On)roerende zaken ten dienste van exploitatie		
	2017	2016
<b>Stand 1 januari:</b>		
Aanschafwaarde	12.938	11.711
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(7.084)	(5.628)
Boekwaarde	5.854	6.083
<b>Mutaties</b>		
Investeringen	1.285	1.450
Desinvesteringen	(3.135)	(223)
Afschrijvingen	(1.745)	(1.624)
Gecumuleerde afschrijving desinvestering	3.086	168
Totaal mutaties	(509)	(229)
<b>Stand 31 december:</b>		
Aanschafwaarde	11.088	12.938
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(5.743)	(7.084)
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>5.345</b>	<b>5.854</b>

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

## 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:

* verbouwing kantoorgebouw	10 jaar
* inventaris	5 jaar
* automatisering	5 jaar
* bedrijfsauto's	5 jaar

## Desinvesteringen

Dit betreft de boekwaarde van bedrijfsauto's die in 2017 zijn verkocht ad € 0,1 miljoen. In 2017 is in de activastaat ten dienste van de exploitatie een correctie doorgevoerd, waarbij de bedrijfsmiddelen die ultimo 2017 niet meer aanwezig zijn uit de huidige activa zijn verwijderd (€ 3,0 miljoen).

## Financiële vaste activa (4)

### 6. Vorderingen op overige deelnemingen

	Leigraaf Midden- Limburg BV	Nicolaas BV	Herontwikkeling Haelen-Horn BV	2017	2016
Verstrekte lening	5.571	1.046	669	7.286	7.033
Cumulatieve waardevermindering	(3.608)	0	(94)	(3.702)	(3.508)
Voorziening lening	0	0	(575)	(575)	0
Saldo per 1 januari	1.963	1.046	0	3.009	3.525
Verstrekking	0	100	0	100	57
Rentebijverschrijving	195	1	5	201	196
Waardeverandering	(195)	0	(5)	(200)	(194)
Voorziening lening	0	0	0	0	(575)
Totaal mutaties	0	101	0	101	(516)
Saldo per 31 december	1.963	1.147	0	3.110	3.009

Specificatie van aan overige deelnemingen verstrekte leningen	Looptijd in jaren	Rente %
* Leigraaf Midden-Limburg BV	-	3,50%
* Nicolaas BV (1)	-	-0,032% (< € 1 mio.)
* Nicolaas BV (2)	-	2,02% (> € 1 mio.)
* Herontwikkeling Haelen Horn BV	-	0,917%

Er zijn geen specifieke afspraken gemaakt over aflossingsverplichtingen.

Voor een toelichting op de voorziening deelneming van Herontwikkeling Haelen Horn BV wordt verwezen naar onderdeel 8.18 voorziening deelneming.

## 7. Leningen U/G (erfpacht)

	2017	2016
Saldo per 1 januari	104	179
Bijschrijving erfpachtcanon Aflossingen	2 (34)	6 (81)
Saldo per 31 december	72	104

De erfpachtvorderingen vloeien voort uit verkochte nieuwbouwwoningen.

## 8. BWS-subsidie

	2017	2016
Saldo per 1 januari	0	128
Rentebijdrage Ontvangsten	0 0	0 (128)
Saldo per 31 december	0	0

## 9. Latente belastingvorderingen

	2017	2016
<b>Stand 1 januari</b>	2.792	4.409
<b>Mutaties:</b>		
Dotaties	0	6
Onttrekkingen	(2.026)	(1.623)
Totaal mutaties	(2.026)	(1.617)
Stand per 31 december	766	2.792
Specificatie latente belastingvordering ultimo boekjaar		
- Onroerende zaken in exploitatie (verkoop) *	308	793
- Erfpacht vorderingen	289	333
- Derivaten	98	118
- Onderhanden werk	83	92
- Disagio langlopende schuld	201	242
- Fiscaal verrekenbare verliezen	0	1.226
- (On)roerende zaken t.d.v. exploitatie	(7)	(12)
- Herinvesteringsreserve	(206)	0
Totaal	766	2.792

\* Voor woningen in exploitatie met verwachte verkoop in de jaren 2018-2022 wordt een belastinglatentie gevormd voor het verschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde.

De latente belastingvorderingen welke niet tot waardering zijn gebracht in de jaarrekening zijn onderstaand vermeld. De reden waarom deze niet zijn gewaardeerd is de grote onzekerheid over de afwikkeling van de tijdelijke verschillen in de afrekenbare meerjaren-begrotingsperiode.

Niet-gewaardeerde tijdelijke verschillen voor een bedrag van circa € 69 miljoen hebben betrekking op de volgende posten:

- \* materiële vaste activa in exploitatie
- \* materiële vaste activa in ontwikkeling
- \* sloopwoningen < 5 jaar

## Vorraden (5)

### 10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	2017	2016
Saldo per 1 januari	2.410	2.503
Bij: investeringen	0	43
Bij: overheveling naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	931
Af: desinvesteringen	(1.242)	(1.067)
Saldo per 31 december	1.168	2.410

## Vorderingen (6)

### 11. Debiteuren

	31-12-2017	31-12-2016
Zittende huurdebiteuren	532	541
Vertrokken huurdebiteuren	305	674
Overige debiteuren	48	56
	885	1.271
Af: voorziening wegens incourantheid	(305)	(712)
Totaal	580	559

Het verloop van de voorziening wegens incourantheid is als volgt:

	2017	2016
Saldo per 1 januari	712	491
Onttrekking	(712)	(453)
Dotatie	305	674
Saldo per 31 december	305	712

## 12. Overige vorderingen

	31-12-2017	31-12-2016
Gemeenten / Belastingen	50	36
Overige vorderingen	0	139
Totaal	50	175

## 13. Overlopende activa

	31-12-2017	31-12-2016
Vooruitbetaalde kosten	785	927
Financiële afwikkeling grondexploitatie	137	137
Schade-uitkering	0	57
Overige overlopende posten	303	116
Totaal	1.225	1.237

## 14. Liquide middelen

	31-12-2017	31-12-2016
Kas	14	3
ING Bank	14.374	9.990
Gelden onderweg	9	22
Totaal	14.397	10.015

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Stichting Wonen Zuid. Wonen Zuid beschikt per ultimo 2017 over een kredietfaciliteit bij ING van € 15 miljoen.

## Groepsvermogen (7)

Het groepsvermogen bedraagt per balansdatum € 765,5 miljoen (2016: € 739,6 miljoen). Voor een toelichting op het groepsvermogen wordt verwezen naar de toelichting op de enkelvoudige balans.

## Voorzieningen (8)

### 17. Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

	2017	2016
Saldo per 1 januari	3.054	355
<b>Mutaties</b>		
Dotatie	1.334	2.699
Onttrekking	(3.054)	0
Totaal mutaties	(1.720)	2.699
Saldo per 31 december	1.334	3.054
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	0	1.121
Looptijd > 1 jaar	1.334	1.933

Dit betreft de onrendabele top van de projecten Joost van Vondelstraat te Heerlen en Erensteinerveld te Kerkrade.

### 18. Voorziening deelnemingen

	2017	2016
Saldo per 1 januari	612	2.250
<b>Mutaties</b>		
Dotatie	0	0
Onttrekking	(461)	(1.638)
Totaal mutaties	(461)	(1.638)
Saldo per 31 december	151	612
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	0	0
Looptijd > 1 jaar	151	612

Specificatie voorziening deelneming	31-12-2017	31-12-2016
* Herontwikkeling Haelen Horn BV	151	612
* Leigraaf Midden-Limburg BV	0	0
* Nicolaas BV	0	0
Totaal	151	612

Op grond van onzekerheid ten aanzien van de ontwikkelingen met betrekking tot de activiteiten in de deelneming Herontwikkeling Haelen Horn BV is een voorziening getroffen van € 0,7 miljoen. De verwerking heeft plaatsgevonden middels het voorzien van de aan de deelneming verstrekte financiering (€ 0,6 miljoen) en voor het restant (€ 0,1 miljoen) middels de voorziening deelneming.

## Specificatie overige deelnemingen:

Naam	Vestigingsplaats	Geplaatst aandelenkapitaal X € 1.000	% deelname
* Leigraaf Midden-Limburg BV (1)	Posterholt	18	25%
* Herontwikkeling Haelen 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, 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 Jongen BV met als voornaamste reden 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 Haelen en Horn binnen de gemeente Leudal.

(3) Deze deelneming betreft een samenwerkingsverband tussen Wonen Zuid Regio Parkstad BV, Grouwels/Daelmans vastgoed CV 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

	31-12-2017	31-12-2016
Personeelsjubilea	305	283
Loopbaanontwikkelingsbudget	216	222
Reorganisatie	400	0
Saldo per 31 december	921	505

Personeelsjubilea	2017	2016
Saldo per 1 januari	283	274
<b>Mutaties</b>		
Dotatie	41	40
Onttrekking	(19)	(31)
Totaal mutaties	22	9
Saldo per 31 december	305	283
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	46	42
Looptijd > 1 jaar	259	241

Loopbaanontwikkelingsbudget	2017	2016
Saldo per 1 januari	222	225
<b>Mutaties</b>		
Dotatie	55	47
Onttrekking	(61)	(50)
Totaal mutaties	(6)	(3)
Saldo per 31 december	216	222
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	72	74
Looptijd > 1 jaar	144	148

Reorganisatie	2017	2016
Saldo per 1 januari	0	0
<b>Mutaties</b>		
Dotatie	400	0
Onttrekking	0	0
Totaal mutaties	400	0
Saldo per 31 december	400	0
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	400	0
Looptijd > 1 jaar	0	0

## Langlopende schulden (9)

### 20. Leningen kredietinstellingen

	31-12-2017	31-12-2016
Lening kredietinstellingen	469.105	469.023
Af: aflossing leningen volgend boekjaar*	(9.651)	(35.918)
Totaal	459.454	433.105
Waarvan:		
Looptijd > 1 jaar < 5 jaar	66.361	74.080
Looptijd > 5 jaar	393.093	359.025

\* 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	2017	2016
Saldo per 1 januari	469.023	476.928
Ontvangsten: nieuwe leningen	35.000	30.000
	504.023	506.928
Betalingen: gewone aflossingen	(3.074)	(2.905)
extra aflossingen	(32.844)	(35.000)
Saldo per 31 december	469.105	469.023

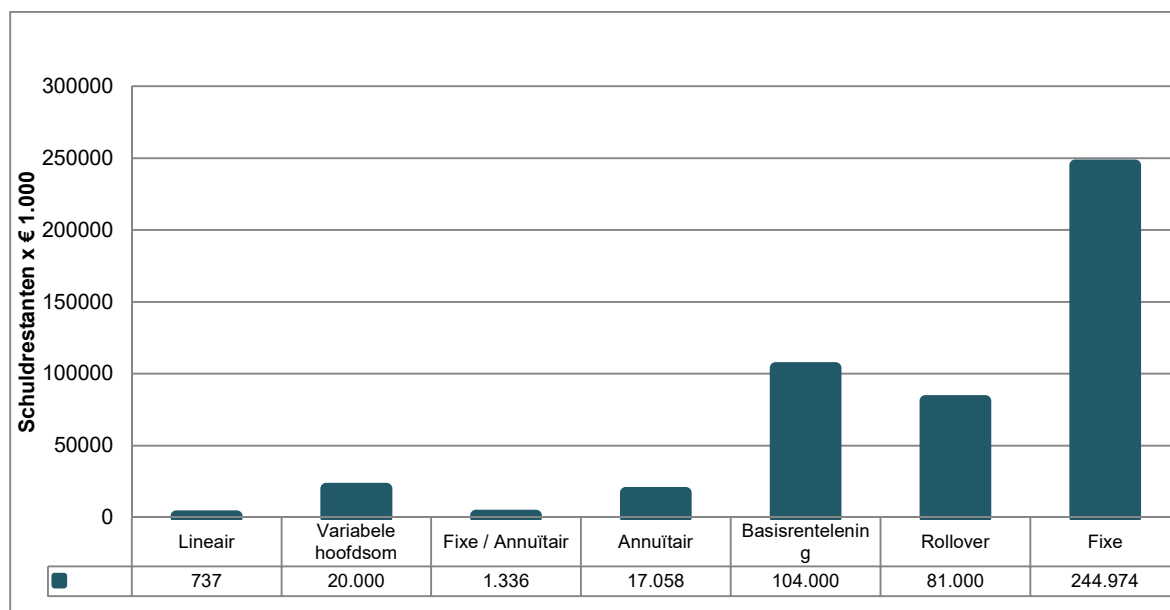
De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2017 € 585 miljoen (2016: € 613 miljoen). Deze marktwaarde is bepaald aan de hand van indicatieve marktrentequotes afkomstig uit de actuele marktinformatie per 31 december.

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	13	3	
Schuldrestant (x € 1.000)	324.110	142.815	2.180	469.105
Aandeel	69,1%	30,4%	0,5%	
Gewogen gemiddelde portefeuillerente				3,41%

De rentabiliteitswaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2017 € 373 miljoen (2016: € 381 miljoen). Bij de bepaling van deze waarde is uitgegaan van een discontofactor van 5,00%. De duration van de portefeuille bedraagt 10,1 jaar.

## Samenstelling leningportefeuille per 31 december 2017



### 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
2018	1.750	6.900	1.974
2019	1.828	45.000	1.000
2020	1.518	20.000	9.671
2021	1.122	0	0
2022	1.152	18.000	0

### Afgeleide financiële instrumenten

Per 31 december 2017 staan 10 contracten (rente swaps) inzake financiële instrumenten uit. De onderliggende waarde voor de rente swaps bedraagt € 81 miljoen. Op grond van ons treasurystatuut 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 danwel toekomstige financieringsbehoefte. Eind 2017 vertegenwoordigde de marktwaarde van deze derivaten een ongerealiseerd verlies van € 20,5 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 € 20,5 miljoen.

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

Nummer	Type	Contractpartij	Nominaal	Strike	Afloop	Marktwaarde 31-12-2017
D19	Payerswap	ING	10.000.000	4,2800%	4/jul/2022	(1.818.606)
D20	Payerswap	ING	10.000.000	4.3400%	3/jul/2023	(2.170.683)
D21	Payerswap	ING	5.000.000	4,1900%	1/mrt/2022	(832.271)
D22	Payerswap	ING	10.000.000	5.0350%	1/jul/2021	(1.736.042)
D23	Payerswap	ING	15.000.000	5,0500%	1/dec/2021	(2.880.737)
D24	Payerswap	BNG	10.000.000	4.6450%	1/apr/2020	(1.073.813)
D25	Payerswap	BNG	7.000.000	4,6900%	15/dec/2020	(973.720)
D26	Payerswap	BNG	4.000.000	3.5700%	2/dec/2058	(2.558.868)
D27	Payerswap	BNG	5.000.000	3,5550%	1/okt/2059	(3.198.102)
D28	Payerswap	BNG	5.000.000	3.5350%	3/apr/2059	(3.197.331)
<b>Totaal swaps</b>			81.000.000			(20.440.173)

De swaps worden off-balance gepresenteerd door het toepassen van kostprijshedge-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:

Rente-ontwikkeling	Marktwaarde 31-12-2017
+1%	(14.252.740)
-1%	(32.006.734)

De basisrenterenteleningen 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 basispunten en 41 basispunten. Wonen Zuid heeft per ultimo 2017 voor een bedrag van € 104 miljoen aan basisrenteleningen uitstaan. De marktwaarde bedraagt ultimo 2017 negatief € 67 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 houding van Wonen Zuid ten aanzien van treasury is defensief en risicomijdend. De treasuryfunctie van Wonen Zuid is naar haar aard ondergeschikt aan de uitvoering van de missie en dient ter realisatie van het financieel beleid. De treasuryactiviteiten dienen erop gericht te zijn huidige en toekomstige risico's inzichtelijk te maken en te beheersen. De uitvoering van deze treasurytaak mag in ieder geval niet leiden tot een vergroting van de risico's voor de organisatie.

### **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, kredietfaciliteiten en liquide middelen beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 29 miljoen (2016: € 25 miljoen).

Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien de langlopende vorderingen en schulden vastrentend zijn. Voor een toelichting op de liquiditeitsrisico's specifiek inzake de rentederivaten wordt verwezen naar onderstaande paragraaf 'Derivaten bij Wonen Zuid'.

### **Kredietrisico**

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Wonen Zuid kunnen voldoen. Per ultimo 2017 staan geen vorderingen in dit verband uit.

### **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 wordt het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de marktrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Verwezen wordt verder naar hoofdstuk Financiën paragraaf Treasury van het jaarverslag en 'Hedges' van dit hoofdstuk.

### **Derivaten bij Wonen Zuid**

Gezien de nieuwe spelregels inzake het gebruik van derivaten heeft Wonen Zuid besloten geen nieuwe renteswaps in te zetten. Dit is ook in het treasury jaarplan 2017 vastgelegd. Wonen Zuid

heeft in het verleden ten behoeve van het beperken renterisico's een derivatenportefeuille opgebouwd. De gebruikte derivaten zijn prudent toegepast en er is ook geen sprake van een speculatieve situatie.

Wonen Zuid bezit per 31 december 2017 een derivatenportefeuille met een onderliggende waarde van € 81 miljoen, bestaande uit 10 payerswaps. De negatieve marktwaarde bedraagt per die datum € 22 miljoen (incl. opgelopen rente). 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 af te bouwen indien zulks nagenoeg kostenneutraal mogelijk is.

## Hedges

### *Algemene hedgestrategie*

Wonen Zuid voert een beleid om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstroom uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe kunnen als hedge-instrumenten naast forward starting leningen ook renteswap- en rentecapcontracten worden afgesloten. Met een renteswap ontvangt Wonen Zuid een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug. Met een rentecap ontvangt Wonen Zuid boven een vooraf overeengekomen maximaal rentepercentage (cap) het verschil tussen deze cap en het hogere markrentepercentage.

## Hedge-accounting

Op basis van de hiervoor genoemde hedgestrategie past Wonen Zuid in de jaarverslaggeving hedge-accounting toe waarbij de waarderingsresultaten van de afgedekte posities (leningen) en het afdekkings-instrument (renteswaps en rentecaps) gelijktijdig in de winst- en verliesrekening worden verwerkt teneinde aldus de toegepaste risicoafdekking in de verslaggeving tot uitdrukking te brengen.

## Hedge-documentatie

Wonen Zuid heeft 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 hedge-strategie beschreven alsmede de afgedekte posities en in te zetten hedge-instrumenten inclusief de verwachte effectiviteit. De hedge-instrumenten worden bijgehouden in een hedge-tabel. In deze tabel wordt het verband gelegd tussen de hedge-instrumenten en de bestaande en verwachte leningen met een hoogst waarschijnlijk karakter.

## Effectiviteit hedge-relatie

Voor elke verslaggevingsperiode wordt ten aanzien van de rentestroom 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. In het verslagjaar is hiervan geen sprake geweest. Op de gebruikte derivaten wordt kostprijs hedge-accounting toegepast.

## Renteswaps

Wonen Zuid heeft een aantal swapcontracten afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit leningcontracten met een variabele rente af te dekken. De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderhandse leningen. Zoals onder de waarderingsgrondslagen 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, zoals deze gelden voor de swapcontracten. In de afgesloten swapcontracten zijn geen break-clauses en/of margin call verplichtingen opgenomen. Verwezen wordt verder naar hoofdstuk financiën paragraaf Treasury van het jaarverslag onderdeel 'Gebruik derivaten'.

## Kortlopende schulden (10)

### 21. Schulden aan leveranciers

	31-12-2017	31-12-2016
Schulden aan handelscrediteuren	6.313	6.544
Totaal	6.313	6.544

### 22. Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2017	31-12-2016
Aflossingsverplichting langlopende schulden komend boekjaar	9.650	35.918
Totaal	9.650	35.918

Wonen Zuid beschikt per ultimo 2017 over een kredietfaciliteit bij ING van € 15 miljoen.

### 23. Schulden aan gemeenten

	31-12-2017	31-12-2016
Schulden aan gemeenten	25	14
Totaal	25	14

### 24. Belastingen en premies sociale verzekering

	31-12-2017	31-12-2016
Verschuldigde VPB van het boekjaar	1.173	0
BTW aangifte laatste tijdvak verslagjaar	2.554	2.154
BTW suppletie(s) voorgaande jaren	0	(18)
BTW suppletie verslagjaar	31	192
Loonheffingen en pensioenpremies	675	392
Totaal	4.433	2.720

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

	31-12-2017	31-12-2016
Nog af te rekenen service- en stookkosten	791	792
Afwikkeling grondtransactie	1.381	1.381
Totaal	2.172	2.173

## 26. Overlopende passiva

	31-12-2017	31-12-2016
Niet vervallen rente leningen	6.654	7.101
Huurders vooruit ontvangen	1.408	1.415
Diversen	1.746	1.491
Totaal	9.808	10.007

### Niet in de balans opgenomen verplichtingen

#### *Meerjarige financiële verplichtingen*

#### **Aangetrokken nog niet opgenomen leningen**

Ultimo 2017 zijn er geen leningen met financiers overeengekomen waarvan de storting in 2018 of later zal plaatsvinden.

#### **Huurverplichtingen**

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 0,5 miljoen.

#### **Investeringsverplichtingen**

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen tot een bedrag van € 7,4 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar ná 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.

#### **Verwerving**

Aankoop van de woning Floresstraat 27 gemeente Roermond ad € 0,1 miljoen . Deze woning is getransporteerd per 12 januari 2018, de koopovereenkomst is per 11 oktober 2017 getekend.

#### **Obligo WSW**

Per 31 december 2017 heeft Stichting Wonen Zuid een obligo uitstaan ten bedrage van € 17,7 miljoen uit hoofde van door het WSW verstrekte borgstellingen. Het obligo is opeisbaar indien blijkt dat het garantievermogen van het WSW onvoldoende is om aan 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 2018-2022 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 huur-som verwacht Wonen Zuid dat de heffing in de periode 2018-2022 jaarlijks € 0,8 miljoen zal bedragen. Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

### Leaseverplichtingen

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operational leasecontracten bedragen in totaal € 0,3 miljoen (2016: € 0,5 miljoen).

De toekomstige leasebetalingen zijn als volgt te specificeren:

	2017	2016
Periode <1 jaar	142	172
1 jaar < periode < 5 jaar	114	279
Periode > 5 jaar	0	0
Totaal	256	451

### 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 2018 zal aanpassing van de contracten plaatsvinden gebaseerd op de dan verwachte liquiditeitsbehoefte.

Overige deelnemingen	Kredietlimiet	Verstrekt ultimo 2017	Verschil
Herontwikkeling Haelen Horn BV	€ 420.000	€ 673.559	(€ 253.559)
Nicolaas BV	€ 1.000.000	€ 1.145.602	(€ 145.602)
Totaal	€ 1.420.000	€ 1.819.161	(€ 399.161)

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. Teneinde de financiering van de activiteiten binnen onze verbindingen-structuur zeker te stellen hebben we hiervoor in juni 2015 een rekenincourant financiering verstrekt aan Wonen Zuid Holding BV. De Aw heeft deze constructie begin 2017 beoordeeld en was van mening dat deze overeenkomst niet voldeed aan de wet. In overleg met de Aw zijn we overeengekomen geen juridische procedure te starten maar 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 AFZONDERLIJKE POSTEN VAN DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING (x € 1.000)

### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (11)

#### 27. Huuropbrengsten

	2017	2016
Woningen en woongebouwen DAEB	77.996	84.546
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	8.976	2.004
Onroerende zaken, niet zijnde woningen DAEB	181	188
Onroerende zaken, niet zijnde woningen niet-DAEB	1.247	1.238
	88.400	87.976
Af: Huurderving woongelegenheden		
- wegens leegstand	(2.312)	(2.385)
- wegens oninbaarheid	(203)	(450)
Af: Huurderving overige verhuureenheden		
- wegens leegstand	(139)	(162)
	(2.654)	(2.997)
Totaal huuropbrengsten	85.746	84.979

Gemeente	x € 1.000
Brunssum	3.948
Heerlen	12.113
Kerkrade	10.608
Leudal	7.438
Maasgouw	2.814
Nederweert	134
Nuth	7.308
Roermond	36.600
Valkenburg a/d Geul	7.437
Totaal	88.400

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2017 bedroeg 0,3 % (2016: 1,35%).

#### 28. Opbrengsten servicecontracten

	2017	2016
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	3.559	3.411
Totaal opbrengsten servicecontracten	3.559	3.411

#### 29. Lasten service contracten

	2017	2016
Servicecontracten	3.722	3.824
Totaal lasten servicecontracten	3.722	3.824



### 30. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2017	2016
Belastingen exploitatie	4.362	4.250
Verzekeringen	317	298
Verhuurderheffing	6.798	6.525
Toegerekende organisatiekosten	10.501	10.935
Overig	4.698	2.115
<b>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b>26.676</b>	<b>24.123</b>

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.

#### Lonen en salarissen

	2017	2016
Salarissen	8.625	8.748
Sociale lasten	1.352	1.358
Pensioenen	1.381	1.385
Overige personeelskosten	1.894	1.400
<b>Totaal personeelslasten</b>	<b>13.252</b>	<b>12.891</b>

Het aantal fte's in 2017 bedraagt gemiddeld 150,5 (2016: 151,3). Het aantal fte's ultimo 2017 bedraagt 150,0 (2016: 154,1).

De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

	Fte
Directie en bestuur	5
Financiën en ICT	27
Exploitatie en onderhoud	76
Projectontwikkeling	15
Verkoop	3
Strategie & Organisatie	15
Overig	9
<b>Totaal</b>	<b>150</b>

#### Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Wonen Zuid is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 67 jaar. De pensioen(richt)leeftijd is per 1 januari 2017 67 jaar en per 1 januari 2018 is deze 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst).
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.

- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van vastgesteld premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2017 115,8% (ultimo 2016: 109,7%). De dekkingsgraad bedraagt ultimo 2017 113,4% (ultimo 2016 104,2%). Met deze dekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de dekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,5% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2018 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad hersteld tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen. Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2017 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2018 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2017 hoger was dan 110%. Het fonds had echter onvoldoende middelen voor een volledige toeslag. Daarvoor moet de beleidsdekkingsgraad hoger zijn dan 128%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,22%. De ambitie van het fonds was 1,40%. Voor actieve deelnemers is geen toeslag verleend, doordat er in de branche Woningcorporaties geen sprake is geweest van een loonstijging in de periode van 31 juli 2016 tot en met 31 juli 2017.

### 31. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2017	2016
Planmatig onderhoud	12.210	10.661
Mutatieonderhoud	4.639	3.592
Reparatie-/klachtenonderhoud	4.075	5.142
Toegerekende organisatiekosten	5.131	5.180
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	26.055	24.575

### 32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
Dotatie dubieuze debiteuren	102	225
Overige directe kosten	546	478
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	648	703

## Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (12)

### 33. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2017	2016
Erfpacht	0	280
Project Schoolpad (Kapelse Tuyn)	0	1.249
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1.529

### 34. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2017	2016
Erfpacht	0	59
Project Schoolpad (Kapelse Tuyn)	0	1.067
Totaal uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1.126

## Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (13)

### 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:

	2017	2016
Verkoop huurwoningen (DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie)		
Verkoopopbrengst	9.016	13.195
Af: verkoopkosten	(823)	(1.263)
Af: toegerekende organisatiekosten	(769)	(816)
Af: marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(6.924)	(10.191)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	500	925

De verkoopopbrengst betreft 80 verkochte woningen (2016: 126 woningen). De door verkoop in 2017 gerealiseerde waardeinstijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 2,7 miljoen.

## Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (14)

### 38. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	(3.014)	(3.889)
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	361	0
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	(5.655)	1.906
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(8.308)	(1.983)

### 39. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	(2.934)	1.155
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	23.123	10.325
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.189	11.480

## Netto resultaat overige activiteiten (15)

### 40. Opbrengst overige activiteiten

	2017	2016
Opbrengsten uit hoofde van beheeractiviteiten voor VvE's	31	10
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	163	165
Overige opbrengsten	872	1.556
Totaal opbrengst overige activiteiten	1.066	1.731

### 41. Kosten overige activiteiten

	2017	2016
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	50	56
Totaal kosten overige activiteiten	50	56

### 42. Overige organisatiekosten

	2017	2016
Kosten uit hoofde van treasury	146	142
Overige kosten	48	57
Totaal overige organisatiekosten	194	199

#### 43. Leefbaarheid

	2017	2016
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	1.064	1.101
Totaal leefbaarheid	1.064	1.101

#### Saldo financiële baten en lasten (16)

	2017	2016
44. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	(200)	(195)
45. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	429	304
46. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	70	81
47. Rentelasten en soortgelijke kosten:		
- Rente op leningen kredietinstellingen	(15.818)	(16.923)
- Borgstellingsvergoeding	(90)	(96)
- Overige rentelasten	(88)	(124)
Totaal financiële baten en lasten	(15.697)	(16.953)

#### 48. Belastingen

	2017	2016
Acute belastingen boekjaar	(1.173)	0
Mutatie latente belastingen	(2.026)	(1.617)
Totaal belastingen	(3.199)	(1.617)

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2017	2016
<i>Resultaat vóór belasting</i>	28.646	29.412
Resultaat projectontwikkeling	0	(576)
Onderhoudslasten	(2.943)	(6.196)
Agio leningen en derivaten	(244)	(495)
Verkoopresultaat onroerende zaken	(1.511)	(2.097)
Afschrijvingen vaste activa	(2.130)	(2.056)
Waardeveranderingen materiële vaste activa	8.307	1.983
Afboeking herinvesteringsreserve	(1.126)	(1.210)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20.190)	(11.480)
Niet of gedeeltelijk aftrekbare kosten	33	34
Totale permanente en tijdelijke verschillen	(19.804)	(22.093)
Belastbaar bedrag	8.842	7.319
Fiscale verliescompensatie	(4.112)	(7.319)
Belastbaar bedrag na verliescompensatie	4.730	0
Verschuldigde winstbelasting	1.173	0

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,0% (2016: 25%). De effectieve belastingdruk bedraagt 11,2%. De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen en het niet volledig waarderen van fiscaal/commerciële verschillen.

#### 49. Aandeel in resultaat van deelnemingen

	2017	2016
Herontwikkeling Haelen Horn BV	461	1.064
Totaal aandeel in resultaat van deelnemingen	461	1.064

#### Gebeurtenissen na balansdatum voor de geconsolideerde jaarrekening

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die nadere informatie geven over het eigen vermogen per 31 december 2017 en het resultaat 2017.

## 9. ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2017 (NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA	31-12-17		31-12-16	
	x € 1.000		x € 1.000	
<b>Vaste activa</b>				
<b>Immateriële vaste activa (1)</b>				
1. Software	0	0	2.884	2.884
<b>Materiële vaste activa (2)</b>				
2. DAEB vastgoed in exploitatie	1.069.733		1.150.005	
3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	144.789		46.231	
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.514		8.957	
		1.233.036		1.205.193
<b>Materiële vaste activa (3)</b>				
5. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie		5.345		5.854
<b>Financiële vaste activa (4)</b>				
6. Deelnemingen	0		0	
7. Vorderingen op overige deelnemingen	6.585		6.171	
8. Leningen u/g	72		104	
9. BWS-subsidie	0		0	
10. Latente belastingvorderingen	766		2.792	
		7.423		9.067
<b>Viottende activa</b>				
<b>Voorraden (5)</b>				
11. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.168		2.410	
		1.168		2.410
<b>Vorderingen (6)</b>				
12. Debiteuren	580		559	
13. Overige vorderingen	50		175	
14. Overlopende activa	1.225		1.237	
		1.855		1.971
15. Liquide middelen		13.971		9.892
<b>Totale activa</b>		1.262.798		1.237.271

PASSIVA	31-12-17		31-12-16	
	x € 1.000		x € 1.000	
<b>Groepsvermogen (7)</b>				
16. Herwaarderingsreserve *	437.947		426.498	
17. Overige reserve *	327.541		313.082	
		765.488		739.580
<b>Voorzieningen (8)</b>				
18. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.334		3.054	
19. Voorziening deelnemingen	3.210		3.661	
20. Overige voorzieningen	921		505	
		5.465		7.220
<b>Langlopende schulden (9)</b>				
21. Leningen kredietinstellingen	459.454		433.105	
		459.454		433.105
<b>Kortlopende schulden (10)</b>				
22. Schulden aan leveranciers	6.313		6.544	
23. Schulden aan kredietinstellingen	9.650		35.918	
24. Schulden aan gemeenten	25		14	
25. Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.433		2.720	
26. Overige schulden	2.172		2.173	
27. Overlopende passiva	9.798		9.997	
		32.391		57.366
<b>Totale passiva</b>		1.262.798		1.237.271

\* De vergelijkende cijfers zijn aangepast voor vergelijkingsdoeleinden



## 10. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2017

	2017 x € 1.000	2016 x € 1.000
<b>Functioneel model</b>		
28. Huuropbrengsten	85.746	84.979
29. Opbrengsten servicecontracten	3.559	3.411
30. Lasten servicecontracten	(3.722)	(3.824)
31. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(26.665)	(24.112)
32. Lasten onderhoudsactiviteiten*	(26.055)	(24.575)
33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit*	(648)	(703)
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)</b>	32.215	35.176
33. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1.529
34. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	(1.126)
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)</b>	0	403
36. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.193	11.932
37. Toegerekende organisatiekosten	(769)	(816)
38. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(6.924)	(10.191)
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)</b>	500	925
39. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(8.308)	(1.983)
40. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.189	11.480
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)</b>	11.881	9.497
41. Opbrengst overige activiteiten	1.066	1.731
42. Kosten overige activiteiten	(50)	(56)
<b>Nettoresultaat overige activiteiten (14)</b>	1.016	1.675
43. Overige organisatiekosten	(194)	(199)
44. Leefbaarheid*	(1.064)	(1.101)
<b>Bedrijfsresultaat</b>	44.354	46.376
45. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	227	108
46. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	70	87
47. Rentelasten en soortgelijke kosten	(15.995)	(17.142)
<b>Saldo financiële baten en lasten (15)</b>	(15.698)	(16.947)
<b>Resultaat voor belastingen</b>	28.656	29.429
48. Belastingen	(3.199)	(1.617)
<b>Resultaat na belastingen</b>	25.457	27.812
49. Aandeel in resultaat van deelnemingen	451	1.047
<b>Jaarresultaat</b>	25.908	28.859

\* De vergelijkende cijfers zijn aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

## **11. GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN BEPALING VAN HET RESULTAAT**

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

#### **Deelnemingen**

Meerderheidsdeelnemingen en overige deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd op een evenredig deel van de nettovermogenswaarde ultimo boekjaar volgens de grondslagen van Stichting Wonen Zuid. Deelnemingen waarop geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat, een lagere waarde. Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien in deze situatie Wonen Zuid aansprakelijk is 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 gevormd.

Voor de overige grondslagen van de waardering van activa en passiva wordt verwezen naar de opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans.

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

De grondslagen voor resultaatbepaling voor de enkelvoudige winst- en verliesrekening en de geconsolideerde winst- en verliesrekening zijn aan elkaar gelijk.

#### **Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2017**

De toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2017 is beperkt tot die posten die afwijken van de corresponderende posten die op de geconsolideerde balans per 31 december 2017 zijn opgenomen.

## 12. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31-12-2017 (x € 1.000)

### Financiële vaste activa (4)

#### 6. Deelnemingen

	2017	2016
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 2017 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

	2017	2016
Saldo per 1 januari	6.171	6.165
Mutaties	414	6
Saldo per 31 december	6.585	6.171

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 (7)

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2017	2016
16. Herwaarderingsreserve	437.947	426.498
17. Overige reserves	327.541	313.082
Totaal	765.488	739.580

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

16. Herwaarderingsreserve	Sociaal vastgoed in exploitatie	Commercieel vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2016	403.631	11.437	415.068
Vrijval herwaardering (agv desinvesteringen)	(4.130)	(116)	(4.246)
Mutatie herwaardering*	14.350	1.326	15.676
Stand per 31 december 2016	413.851	12.647	426.498
Stand per 1 januari 2017	413.851	12.647	426.498
Vrijval herwaardering (agv desinvesteringen)	(1.982)	(821)	(2.803)
Mutatie herwaardering	(13.583)	27.835	14.252
Stand per 31 december 2017	398.286	39.661	437.947

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

17. Overige reserves	2017	2016
Stand per 1 januari	313.082	295.653
Resultaat	25.908	28.859
Realisatie uit herwaarderingsreserve	(11.449)	(11.430)
Stand per 31 december	327.541	313.082

## Voorzieningen (8)

### 19. Voorziening deelnemingen

	2017	2016
Stand per 1 januari	3.661	4.708
Resultaat	(451)	(1.047)
Saldo per 31 december	3.210	3.661
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	0	0
Looptijd > 1 jaar	3.210	3.661

Specificatie voorziening deelneming	
Wonen Zuid Holding B.V.	3.210

## Kortlopende schulden (9)

### 27. Overlopende passiva

	31-12-17	31-12-16
Niet vervallen rente leningen	6.655	7.101
Huurders vooruitontvangen	1.408	1.416
Diversen	1.735	1.480
Totaal	9.798	9.997

## 13. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2017 (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

	2017	2016
Wonen Zuid Holding B.V.	451	1.047
Totaal aandeel in resultaat van deelnemingen	451	1.047

## Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

### Bestuurders

De bezoldiging van bestuurder ir. A. van Malde die in het boekjaar ten laste van Wonen Zuid is gekomen bedraagt € 222.058 (2016: € 221.286) en is als volgt gespecificeerd (in euro's):

	2017	2016
Salaris	163.836	163.836
Pensioenlasten	34.745	34.154
Vakantiegeld	13.107	13.128
Sociale lasten	10.370	10.168
Totaal	222.058	221.286

### Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van Wonen Zuid is gekomen bedraagt € 81.934 (2016: € 65.689) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

	2017	2016
drs. J.B.V.N. Pleumeekers (voorzitter)	0	7.660
K. Bonnema (voorzitter)	19.635	12.766
mr. R.L.J. Stevens (vice voorzitter)	13.090	10.213
drs. J.F.W.M. Timmermans MPA MMSc (vice voorzitter)	7.758	10.468
J.C.M. Jacobs	0	5.106
drs. A.G.L. Paulissen-Palmen CFA	0	240
mr. W.A.G.A. Bastiaanssen-Jacobs	13.090	10.726
mr. drs. A.F.A.A. Cuijpers	13.090	5.106
J.T.M. Munten	13.090	3.404
dr. A. Hidding	2.181	0
Totaal	81.934	65.689

## WNT-verantwoording 2017

Per 1 januari 2013 is de wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Wonen Zuid van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse G.

Het bezoldigingsmaximum in 2017 voor Wonen Zuid is € 170.000. Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte.

Het individuele WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

### Bezoldiging topfunctionarissen

#### Leidinggevende topfunctionarissen (bedragen x € 1)

A. van Malde	
<b>Functie(s)</b> Duur dienstverband in 2017 Omvang dienstverband (in fte) Gewezen topfunctionaris? Echte of fictieve dienstbetrekking?	Bestuursvoorzitter 1/1 – 31/12 1,0 Nee Ja
<b>Individueel WNT-maximum</b>	170.000
<b>Bezoldiging</b> Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen Beloningen betaalbaar op termijn	177.469 34.745
Subtotaal	212.214
-/- Onverschuldigd bedrag	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>212.214</b>
Motivering indien overschrijding	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.
<b>Gegevens 2016:</b> Duur dienstverband in 2016 Omvang dienstverband 2016 (in fte)	1/1 – 31/12 1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen Beloningen betaalbaar op termijn <b>Totaal bezoldiging 2016</b>	179.108 34.154 <b>213.262</b>

## Toezichthoudende topfunctionarissen (bedragen x € 1)

K. Bonnema	
<b>Functie(s)</b> Duur dienstverband in 2017 Omvang dienstverband (in fte)	Voorzitter 1/1 – 31/12 1,0
<b>Individueel WNT-maximum</b>	25.500
<b>Bezoldiging</b> Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen Beloningen betaalbaar op termijn	19.635 -
Subtotaal	19.635
-/- Onverschuldigd bedrag	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>19.635</b>
<b>Gegevens 2016:</b> Duur dienstverband in 2016 Omvang dienstverband 2016 (in fte)	1/1 – 30/08 1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding (voorzitter)	7.660
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding (lid)	5.106
Beloningen betaalbaar op termijn	-
<b>Totaal bezoldiging 2016</b>	<b>12.766</b>

J.F.W.M. Timmermans	
<b>Functie(s)</b> Duur dienstverband in 2017 Omvang dienstverband (in fte)	Vice voorzitter 1/1 – 30/06 1,0
<b>Individueel WNT-maximum</b>	8.430
<b>Bezoldiging</b> Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen Beloningen betaalbaar op termijn	7.758 -
Subtotaal	7.758
-/- Onverschuldigd bedrag	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>7.758</b>
<b>Gegevens 2016:</b> Duur dienstverband in 2016 Omvang dienstverband 2016 (in fte)	1/1 – 31/12 1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	10.468
Beloningen betaalbaar op termijn	-
<b>Totaal bezoldiging 2016</b>	<b>10.468</b>



R.L.J. Stevens	
<b>Functie(s)</b> Duur dienstverband in 2017 Omvang dienstverband (in fte)	Vice voorzitter 1/1 – 31/12 1,0
<b>Individueel WNT-maximum</b>	17.000
<b>Bezoldiging</b> Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen Beloningen betaalbaar op termijn	13.090 -
Subtotaal	13.090
-/- Onverschuldigd bedrag	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>13.090</b>
<b>Gegevens 2016:</b> Duur dienstverband in 2016 Omvang dienstverband 2016 (in fte)	1/1 – 31/12 1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen Beloningen betaalbaar op termijn	10.213 -
<b>Totaal bezoldiging 2016</b>	<b>10.213</b>

W.A.G.A. Bastiaanssen-Jacobs	
<b>Functie(s)</b> Duur dienstverband in 2017 Omvang dienstverband (in fte)	Lid 1/1 – 31/12 1,0
<b>Individueel WNT-maximum</b>	17.000
<b>Bezoldiging</b> Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen Beloningen betaalbaar op termijn	13.090 -
Subtotaal	13.090
-/- Onverschuldigd bedrag	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>13.090</b>
<b>Gegevens 2016:</b> Duur dienstverband in 2016 Omvang dienstverband 2016 (in fte)	1/1 – 31/12 1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen Beloningen betaalbaar op termijn	10.726 -
<b>Totaal bezoldiging 2016</b>	<b>10.726</b>

A.F.A.A. Cuijpers	
<b>Functie(s)</b> Duur dienstverband in 2017 Omvang dienstverband (in fte)	Lid 1/1 – 31/12 1,0
<b>Individueel WNT-maximum</b>	17.000
<b>Bezoldiging</b> Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen Beloningen betaalbaar op termijn	13.090 -
Subtotaal	13.090
-/- Onverschuldigd bedrag	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>13.090</b>
<b>Gegevens 2016:</b> Duur dienstverband in 2016 Omvang dienstverband 2016 (in fte)	1/7 – 31/12 1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen Beloningen betaalbaar op termijn	5.106 -
<b>Totaal bezoldiging 2016</b>	<b>5.106</b>

J.T.M. Munten	
<b>Functie(s)</b> Duur dienstverband in 2017 Omvang dienstverband (in fte)	Lid 1/1 – 31/12 1,0
<b>Individueel WNT-maximum</b>	17.000
<b>Bezoldiging</b> Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen Beloningen betaalbaar op termijn	13.090 -
Subtotaal	13.090
-/- Onverschuldigd bedrag	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>13.090</b>
<b>Gegevens 2016:</b> Duur dienstverband in 2016 Omvang dienstverband 2016 (in fte)	1/9 – 31/12 1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen Beloningen betaalbaar op termijn	3.404 -
<b>Totaal bezoldiging 2016</b>	<b>3.404</b>

A. Hidding	
<b>Functie(s)</b> Duur dienstverband in 2017 Omvang dienstverband (in fte)	Lid 1/11 – 31/12 1,0
<b>Individueel WNT-maximum</b>	2.841
<b>Bezoldiging</b> Beloning plus belastbare onkostenvergoeding Beloningen betaalbaar op termijn	2.181 -
Subtotaal	2.181
-/- Onverschuldigd bedrag	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>2.181</b>
<b>Gegevens 2016:</b>	N.V.T.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2017 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2017 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

## Accountantskosten

In het boekjaar en voorgaand boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2017	2016
Controle van de jaarrekening	134	135
Nagekomen last voorgaand jaar	17	0
Andere controlewerkzaamheden	0	0
Overige dienstverlening	11	4
<b>Totaal</b>	<b>162</b>	<b>139</b>

Uitgevoerd door Ernst & Young Accountants LLP, zoals bedoeld in art.1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), zijnde tevens de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort.

## 14. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld door het bestuur.

ir. A. van Malde

Roermond, 25 juni 2018

De jaarrekening is vastgesteld te Roermond door de Raad van Commissarissen dd. 25 juni 2018.

w.g.  
K. Bonnema

w.g.  
mr. W.A.G.A. Bastiaanssen-Jacobs

w.g.  
mr. R.L.J. Stevens

w.g.  
mr. drs. A.F.A.A. Cuijpers

w.g.  
J.T.M. Munten

## **15. OVERIGE GEGEVENS**

### **15.1 Bestemming van het resultaat 2017**

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.

## 15.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wonen Zuid

### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting Wonen Zuid te Roermond gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wonen Zuid op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 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, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2017;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017;
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het 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 sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening".

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Wonen Zuid zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

#### Benadrukking van de waarderingsgrondslag van [een deel van] het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 91 tot en met 93 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting Wonen Zuid een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

## **B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Bestuursverslag;
- Volkshuisvestelijk verslag;
- 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 bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

## **C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

### **Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en 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, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk 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 genoemd artikel 35 van de Woningwet 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 activiteiten 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 activiteiten in continuïteit 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.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude 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.

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 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. Tevens het 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 activiteiten 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 toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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.



Venlo, 25 juni 2018

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W.J.C.A. Weijers RA

### 15.3 DAEB en Niet-DAEB openingsbalans

In de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting artikel 15 lid 6 is opgenomen dat bij de jaarrekening over het verslagjaar 2017 de op de eindbalans van dat jaar gebaseerde beginbalansen voor het jaar 2018 gevoegd worden, waarbij onderscheid wordt aangebracht tussen de activa en passiva die samenhangen met de werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang en de overige activa en passiva.

## Openingsbalans DAEB

ACTIVA		01-01-2018
		x € 1.000
<b>Vaste activa</b>		
∖		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.069.733	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.002	
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>		1.082.735
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie		5.345
<b>Financiële vaste activa</b>		
Latente belastingvordering(en)	394	
Interne lening	58.100	
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	96.070	
<b>Totaal financiële vaste activa</b>		154.564
<b>Som der vaste activa</b>		1.242.644
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	547	
Overige vorderingen	49	
Overlopende activa	963	
<b>Totaal vorderingen</b>		1.559
<b>Liquide middelen</b>		12.751
<b>Som der vlottende activa</b>		14.310
<b>Totale activa</b>		1.256.954

PASSIVA		01-01-2018
		x € 1.000
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	398.286	
Overige reserves	367.203	
<b>Totaal eigen vermogen</b>		765.489
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.334	
Voorziening reorganisatiekosten	360	
Overige voorzieningen	469	
<b>Totaal voorzieningen</b>		2.163
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	459.454	
<b>Totaal langlopende schulden</b>		459.454
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	25	
Schulden aan kredietinstellingen	9.650	
Schulden aan leveranciers	5.996	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.990	
Overige schulden	770	
Overlopende passiva	9.417	
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		29.848
<b>Totaal passiva</b>		1.256.954

## Openingsbalans Niet-DAEB

ACTIVA		01-01-2018
		x € 1.000
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	144.789	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.512	
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>		150.301
<b>Financiële vaste activa</b>		
Vorderingen op groepsmaatschappijen	6.585	
Latente belastingvordering(en)	372	
Leningen u/g	72	
<b>Totaal financiële vaste activa</b>		7.029
<b>Som der vaste activa</b>		157.330
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.168	
<b>Totaal voorraden</b>		1.168
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	33	
Overige vorderingen	2	
Overlopende activa	262	
<b>Totaal vorderingen</b>		297
<b>Liquide middelen</b>		1.220
<b>Som der vlottende activa</b>		2.685
<b>Totale activa</b>		160.015

PASSIVA		01-01-2018
		x € 1.000
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	39.661	
Overige reserves	56.409	
<b>Totaal eigen vermogen</b>		96.070
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening reorganisatiekosten	40	
Voorziening deelnemingen	3.210	
Overige voorzieningen	52	
<b>Totaal voorzieningen</b>		3.302
<b>Langlopende schulden</b>		
Interne lening	55.400	
<b>Totaal langlopende schulden</b>		55.400
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan leveranciers	317	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	443	
Overige schulden	1.402	
Overlopende passiva	3.081	
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		5.243
<b>Totaal passiva</b>		160.015