

Jaarverslag Wonen Zuid 2019

INHOUDSOPGAVE

1. VOORWOORD	4	8. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	34
2. BESCHIKBAARHEID EN KWALITEIT	6	8.1 Taken	34
2.1 Strategisch voorraadbeleid	6	8.2 Samenstelling bestuur en Raad van Commissarissen	34
2.2 Omvang woningvoorraad in exploitatie	8	8.3 Benoeming en beloning bestuur en Raad van Commissarissen	37
2.3 Sociaal plan	8	8.4 Strijdigheid van belangen/integriteit	38
2.4 Planmatig en dagelijks onderhoud	8	8.5 Toezicht- en toetsingskader	38
2.5 Mutatiegraad en leegstand	9	8.6 Informatievoorziening	39
2.6 Woningtoewijzing	9	8.7 Vergaderingen	39
3. WONEN EN ZORG	11	8.8 Goedkeuring begroting	40
3.1 Uitvoering visie Wonen en zorg	11	8.9 Commissies	40
3.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen	12	8.10 Beoordeling bestuur	41
3.3 Samenwerking met maatschappelijke-/zorgpartijen	13	8.11 Evaluatie/ontwikkeling Raad van Commissarissen	42
4. ENERGIE EN DUURZAAMHEID	14	8.12 Raad van Commissarissen en ondernemingsraad	42
4.1 Uitvoering 6-sporenbeleid	14	8.13 Raad van Commissarissen en huurdersorganisaties	42
4.2 Energielabels	15	8.14 Opdrachtverstrekking accountant	42
4.3 Conditie en veiligheid woningbezit	16	8.15 Vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2019	43
5. BETAALBAARHEID	17	8.16 Slotwoord	43
5.1 Huurprijsklassen en doelgroepen	17	9. VERBINDINGEN	44
5.2 Huurbeleid	17	10. FINANCIEEL GEZOND ZIJN EN BLIJVEN	48
5.3 Specifieke maatregelen betaalbaarheid	18	10.1 Financiën	48
6. PARTICIPATIE	19	10.2 Marktwaaarde en beleidswaaarde	51
6.1 Prestatieafspraken	19	10.3 Vennootschapsbelasting	54
6.2 Huurdersparticipatie	19	10.4 Resultaten 2019	55
6.3 Klachtencommissie	21	10.5 Financiële continuïteit	57
7. BEDRIJFSVOERING	22	10.6 Overige zaken	58
7.1 Organisatie	22	10.7 Treasury	58
7.2 Governance	23	10.8 Betekenis Corona-crisis	61
7.3 Risicomanagement, Compliance en extern Toezicht	24	11. JAARREKENING	64
7.4 Ondernemingsraad	32		

Leeswijzer

In dit jaarverslag presenteren we de belangrijkste ontwikkelingen in 2019. Voor de opbouw van dit jaarverslag hebben we inhoudelijk 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 verslag Raad van Commissarissen, verbindingen, financieel gezond zijn en blijven en de jaarrekening 2019.

1. VOORWOORD

Beste lezers,

Met trots presenteer ik u ons jaarverslag over 2019. Op het moment van schrijven van dit voorwoord zitten we midden in de Corona-crisis en hebben we heel veel andere zaken aan ons hoofd. Daar kom ik later in mijn voorwoord nog op terug. Ik wil graag beginnen met een terugblik op het afgelopen jaar.

Allereerst constateer ik dat 2019 op een groot aantal onderwerpen het jaar van oogst is geweest van de inspanningen die we in de afgelopen jaren hebben gedaan. Ik zie dat we een heel groot deel van onze voorgenomen investeringen hebben gerealiseerd, in onze wijken nieuwe woningen hebben gerealiseerd en de kwaliteit van onze bestaande woningen hebben verbeterd. We hebben op een aantal thema's onze nek uitgestoken en deze ook succesvol tot een einde gebracht. Ik denk hierbij aan onze inspanningen om in samenwerking met een zorgpartner in Sittard-Geleen in de komende jaren 124 nieuwe wooneenheden te realiseren waarbij intramurale zorg kan worden verleend. Een ander voorbeeld is het met een collega-corporatie en de gemeente Kerkrade gezamenlijk oppakken van een volkshuisvestelijk vraagstuk in de wijk Rolduckerveld. Hiermee werken we samen aan een duurzame volkshuisvestelijke invulling van deze wijk. Met deze activiteiten willen we invulling geven aan onze maatschappelijke rol.

En dat deze lijn niet iets is geweest van een enkel jaar is ook gebleken uit de uitkomsten van de maatschappelijke visitatie die we hebben laten uitvoeren over de periode 2015-2018. Door de visitatiecommissie zijn onze stakeholders bevraagd op een veelheid van onderwerpen. Zij hebben ons teruggegeven wat ze van Wonen Zuid vinden, waar ze tevreden zijn over onze prestaties en ook waar Wonen Zuid nog een tandje bij kan of moet zetten. We zijn enerzijds blij met de uitkomsten van de visitatie, maar ook met de opmerkingen en (verbeter)suggesties. Deze helpen ons om in de toekomst ons werk nog beter te kunnen doen.

Ook de oordelen van de Autoriteit Woningcorporaties, het WSW en de uitkomsten van de AEDES-Benchmark laten zien dat we de zaken goed op orde hebben. En hierbij past een woord van dank aan iedereen die het mogelijk heeft gemaakt om deze resultaten te behalen. Onze medewerkers, die iedere dag het beste van zichzelf geven. Onze huurders en huurdersorganisaties, die ons waardevolle feedback geven over die zaken die we goed doen maar ook die wellicht beter kunnen. De gemeenten waarin we werken en die vaak in randvoorwaardelijke zin een belangrijke rol spelen. En tot slot de andere partners die ons keer op keer uitdagen het beste uit ons zelf te halen.

Was 2019 dan alleen maar een jaar van positieve berichten? Dat is niet het geval. We kregen als Wonen Zuid ook te maken met enkele "tegenvallers". Om te beginnen de definitieve uitspraak rondom de stikstofuitstoot. Deze uitspraak raakt ook de activiteiten van ons en met name de activiteiten die Wonen Zuid samen met onder andere een collega-corporatie in de verbinding Leigraaf Midden-Limburg BV wilde ontplooiën. Na zo'n 20 jaar van planvoorbereiding hadden we

hier nu op korte termijn willen starten met het bouwen van woningen, maar we worden nu door deze uitspraak weer teruggeworpen in de realisatie van dit doel en onze wens de activiteiten in onze verbindingen af te bouwen. Daarnaast bleek de PFAS-problematiek in meerdere gevallen tot vertraging van bouwwerkzaamheden te leiden waarbij veel creativiteit nodig bleek om hier toch de gewenste voortgang te behouden.

En op het moment van schrijven van dit jaarverslag, zoals ik hiervoor al aangaf, hebben we ook heel andere zaken aan ons hoofd. De Corona-crisis lijkt de hele wereld te beheersen. Ook bij Wonen Zuid ervaren we hiervan de gevolgen. Intern zoeken we andere, nieuwe wegen om toch zoveel mogelijk ons werk te kunnen (blijven) doen. En samen met onze huurders, huurdersbelangenverenigingen en (bouw)partners zoeken we oplossingen om ook onze huurders zoveel mogelijk te ontzorgen. Of het nu gaat om praktische zaken als het wel of niet uitvoeren van onderhoud aan de woningen of vragen die bijvoorbeeld betrekking hebben op het kunnen blijven betalen van de huur omdat werk of inkomen van onze huurders mogelijk wegvallen. Ook hier willen we onze maatschappelijke rol op een zo goed mogelijke wijze invullen. Wat de uitkomst zal zijn van deze crisis op de samenleving is op moment van schrijven van dit jaarverslag nog niet duidelijk. We zullen verderop in dit jaarverslag terugkomen op deze crisis en daarbij de mogelijke effecten op Wonen Zuid zo goed mogelijk proberen te duiden.

Ik wens u veel leesplezier bij het doornemen van ons jaarverslag. De oplettende lezer zal misschien zien dat we het jaarverslag dit jaar op onderdelen compacter hebben opgesteld dan voorgaande jaren. We proberen hiermee al één van de opmerkingen uit de uitkomsten van de maatschappelijke visitatie mee te nemen. Puntiger waar het kan, en tegelijkertijd ook meer oog voor het uitdragen van onze boodschap. Aan dat laatste zullen we dit jaar invulling geven door voor het eerst een “Wonen-Zuid” jaarverslag/factsheet op te stellen waarin we specifiek op onze doelgroep afgestemde zaken zullen belichten.

Mij rest niets anders dan nogmaals eenieder te bedanken voor het bereiken van de mooie resultaten over 2019. En hierbij spreek ik ook de hoop uit dat we volgend jaar bij de terugblik over 2020 kunnen constateren dat we met zijn allen de Corona-crisis goed zijn doorgekomen, zowel zakelijk maar vooral in goede gezondheid.

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 en onderhoudsactiviteiten komt in dit hoofdstuk aan de orde.

2.1 Strategisch voorraadbeleid

In 2019 hebben we in het kader van ons programma strategisch voorraadbeleid € 34,7 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw huur en € 7,7 miljoen in de renovatie van huurwoningen.

Begroot versus realisatie 2019

	Aantal begroot	Aantal gerealiseerd
Nieuwbouw huur	24	54
Nieuwbouw koop	0	0
Aangekocht t.b.v. verhuur	125	137
Sloop	278	162
Renovatie	98	61
Verkoop bestaand bezit	25	26

Nieuwbouw huur

Wonen Zuid vindt het belangrijk de kwaliteit van haar woningbezit te behouden en verbeteren. Daarom blijven we actief bouwen aan buurten en wijken. In 2019 hebben we 54 nieuwe huurwoningen opgeleverd. Het gaat om de volgende projecten:

- 24 gezinswoningen Witte Wijk (J. van Vondelstraat) te Heerlen;
- 30 gezinswoningen Erensteinerveld te Kerkrade.

De 24 gezinswoningen Witte Wijk (J. van Vondelstraat) te Heerlen zijn gebouwd met stichtingskosten boven de € 200.000. Net als in 2018 hebben we in 2019 ook geen nieuwe koopwoningen gebouwd.

Aangekocht t.b.v. verhuur

We spelen in op volkshuisvestelijke knelpunten en opgaven. Zo hebben we in 2019 samen met HEEMwonen, gemeente Kerkrade, Provincie Limburg en de stadsregio Parkstad een businesscase ontwikkeld voor het Rolduckerveld, een gebied met leegstand en maatschappelijke problemen. Deze leegstand manifesteert zich met name bij het incurante particuliere woningbezit. Op basis van deze businesscase heeft Wonen Zuid een flatgebouw met

107 woningen en 51 garages van een belegger gekocht. Deze verhuureenheden worden de komende jaren uitgepand en op termijn gesloopt. In plaats hiervan zullen we op termijn 108 grondgebonden woningen ontwikkelen. Daarnaast heeft Wonen Zuid 30 woningen van zorginstelling Sevagram overgenomen en in verhuur genomen. Dit past in de planontwikkeling op het terrein van Sevagram, waar Wonen Zuid in 2020 nog 10 eengezinswoningen gaat bouwen.

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 2019 hebben we 162 woningen gesloopt.

66 woningen Witte Dorp in de wijk Maasniel in Roermond en 96 woningen Treebeekplein in de wijk Treebeek in Brunssum.

Bij de uitvoering van onderhouds-, renovatie- en sloopwerkzaamheden werken we met een sociaal plan. Hierin staan alle belangrijke rechten en plichten benoemd die van belang zijn voor, tijdens en na de uitvoering van de werkzaamheden, waaronder vergoedingen, voorrang bij verhuizen, tijdelijke voorzieningen, omgang met schades en communicatie. In 2019 hebben we samen met de huurdersorganisaties gewerkt aan modernisering van het huidige sociaal plan. In 2020 zal het nieuwe sociaal plan worden ingevoerd.

Renovatie

Via renovatie verbeteren we de kwaliteit van woningen. Ook maken we ze geschikter voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, bijvoorbeeld senioren. Andere criteria om te renoveren zijn uitstraling van complexen en leefbaarheid in de wijk. Bij renovatie streven we er naar dat de woningen bereikbaar blijven voor de betreffende doelgroep. Betaalbaarheid is hierbij een belangrijke randvoorwaarde. Daarom verhogen we de huur na renovatie alleen als er woontechnische verbeteringen aangebracht zijn. Daarnaast zijn renovaties ook onderdeel van ons 6-sporenbeleid op het gebied van duurzaamheid en betaalbaarheid. We werken met duurzame materialen en verbeteren de energieprestatie van de woningen. Hiermee gaan we er onder andere voor zorgen dat het gros van de slechte energie indices (voorheen F en G-label) verdwijnt. In 2019 hebben we 61 gerenoveerde woningen opgeleverd voor een gemiddeld bedrag van € 73.222 per woning. Het totaalbedrag aan investeringen voor de renovatie van de 61 woningen bedroeg € 4,4 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 2019 hebben we 26 woningen verkocht. 7 woningen hiervan zijn aan zittende huurders verkocht en 19 woningen zijn verkocht bij mutatie. Daarmee hebben we onze verkoopdoelstelling ruim gehaald. De netto opbrengst hiervan bedroeg € 3,2 miljoen.

2.2 Omvang woningvoorraad in exploitatie

Wonen Zuid is actief in de gemeenten Roermond, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Sittard-Geleen, Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Beekdaelen en Valkenburg a/d Geul. Eind 2019 hadden we 16.005 verhuureenheden in bezit.

	Bezit 31-12-2018	Bezit 31-12-2019
Bedrijfsruimte	160	160
Intramuraal zorgvastgoed	176	176
Maatschappelijk vastgoed	32	32
Parkeergelegenheden	2.086	2.145
Woonruimte (onzelfstandig)	25	25
Woonruimte (zelfstandig)	13.464	13.467
Totaal	15.943	16.005

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. De verhuiskostenvergoeding bij verplichte verhuizing bedroeg in 2019 € 6.123. De vergoeding voor ingrijpende onderhoudswerkzaamheden waarbij geen gedwongen verhuizing nodig is, bedroeg bij Wonen Zuid in 2019 maximaal € 2.925.

Op basis van het sociaal plan hebben 187 huishoudens een verhuiskostenvergoeding (totaal circa € 1.064.000) gekregen omdat hun woning gesloopt is/gaat worden, of dat door renovatiewerkzaamheden de woning tijdelijk gedwongen verlaten moet worden.

In 2019 is samen met de huurdersorganisaties gewerkt aan modernisering van het huidige sociaal plan. Het nieuwe plan wordt in 2020 ingevoerd.

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 2019 hebben we € 24,2 miljoen in onderhoud geïnvesteerd, waarvan € 15,2 miljoen aan planmatig onderhoud, € 5,3 miljoen aan reparatieonderhoud en € 3,7 miljoen aan mutatieonderhoud.

2.5 Mutatiegraad en leegstand

De mutatiegraad heeft betrekking op het aantal nieuwe verhuringen van bestaande huurwoningen ten opzichte van het totale aantal huurwoningen, exclusief de in het verslagjaar nieuw gebouwde, aangekochte, tijdelijke verhuur en wisselwoningen. In 2019 heeft Wonen Zuid 1.027 bestaande woningen opnieuw verhuurd en dat komt neer op een mutatiegraad van 7,5% (2018: 7,7%).

Verder kennen we 2 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;
- leegstand die ontstaat als we besluiten een woning niet meer te verhuren omdat we deze te koop zetten.

De gemiddelde bewuste leegstand bedroeg in 2019 1,78% (2018: 1,37%).

Onbewuste leegstand, ook wel frictie leegstand genoemd, wordt veroorzaakt door de tijd die nodig is bij een mutatie. Concreet gaat het dan om de tijd die nodig is om:

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

De gemiddelde onbewuste leegstand bedroeg in 2019 1,34% (2018: 1,0%).

2.6 Woningtoewijzing

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

Diensten Algemeen en Economisch Belang (DAEB)

Volgens de Woningwet moeten woningcorporaties ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de sociale doelgroep. Ten minste 80% daarvan moet worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tot € 38.035 (prijspeil 2019). Deze inkomensgrens wordt per 1 januari aangepast met dezelfde ontwikkeling als het referentie-inkomensijkpunt voor meerpersoons-ouderenshuishoudens in de huurtoeslag. Hiertoe wordt de grens jaarlijks bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) aangepast.

Tot en met 2020 mogen corporaties ten hoogste 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot en met € 42.436 (prijspeil 2019).

De overige 10% vrijkomende sociale huurwoningen mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Hierbij moeten zij de geldende voorrangsregels uit de plaatselijke huisvestingsverordening en de voorrangsregels uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) in acht nemen. Dit betekent bijvoorbeeld dat zij voorrang moeten geven aan mensen die door fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan passende huisvesting kunnen komen.

Aantal nieuwe verhuringen tot liberalisatiegrens (€ 720,42)

	Inkomen < 38.035,-	Inkomen >= € 38.035,- en < € 42.436,-	Inkomen >= € 42.436,-	Totaal
Aantal	893	38	60	991*
Percentage	90,1%	3,8%	6,1%	100%

* Naast deze 991 woningen hebben we nog 5 Daeb-woningen toegewezen aan zorginstellingen die deze woningen in gebruik geven of gebruiken voor intramurale zorg. Deze toewijzingen vallen buiten de Daeb-toets.

Passend toewijzen

Op basis van de herziene Woningwet moet vanaf 1 januari 2016 minimaal 95% van alle woningtoewijzingen aan huurtoeslag gerechtigden passend zijn. Passend betekent in dit geval beneden de geldende aftoppingsgrenzen. Voor een- en tweepersoonshuishoudens bedroeg de aftoppingsgrens in 2019 € 607,46 en voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 651,03. Ultimo 2019 komen wij uit op 98,6% passend toewijzen. Hiermee hebben we ruimschoots aan de 95% norm voldaan. Meer hierover leest u in hoofdstuk 5.

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 Uitvoering visie Wonen en zorg

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

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

Bij elke ambitie is een aantal doelstellingen benoemd voor de periode 2018 tot en met 2025. De volgende ontwikkelingen verdienen bijzondere aandacht.

Aankoop 30 aanleunwoningen Panhuys, Nuth

Op de locatie van het huidige verzorgingshuis Panhuys in Hulsberg is in opdracht van zorginstelling Sevagram een nieuwe ontwikkeling voor intramuraal zorgvastgoed gestart. Naast een nieuw verzorgingshuis voor Sevagram komt er een zogeheten Martha Florahuis voor dementerende ouderen. Sevagram haalt ten behoeve van deze ontwikkeling een 12-tal aanleunwoningen uit de markt. Wonen Zuid heeft de resterende 30 aanleunwoningen overgenomen van Sevagram. Op dit terrein bouwt Wonen Zuid in 2020 nog 10 eengezinswoningen.

Ontwikkeling Parc Glana, Sittard-Geleen

Zorginstelling Zuyderland Care heeft Wonen Zuid gevraagd de ontwikkeling van 124 wooneenheden, verdeeld over 9 paviljoens, ter hand te nemen. Het gaat om intramurale zorgseenheden voor psychogeriatrische en somatische patiënten op de locatie Geleen (oude ziekenhuislocatie). De units worden in zijn geheel verhuurd aan Zuyderland, dat ook de zorg levert aan de cliënten. De bouw van het project is in maart 2020 gestart. Hiermee is een investeringsbedrag van circa € 30 miljoen gemoeid.

Onderzoek extramurale woonbehoeften

In 2019 hebben we samen met Wonen Limburg, HEEMwonen en zorgpartij Meander de geschiktheid van corporatiewoningen voor het huisvesten van extramurale zorgvragers inzichtelijk gemaakt voor de wijk Donderberg in Roermond en de gemeente Kerkrade. Ook is met andere corporaties én zorgpartijen die zelfstandige woningen aanbieden voor senioren in ons werkgebied een start gemaakt om de geschiktheid van het bezit en de opgaves in beeld te brengen. Eind 2020 willen we voor elke gemeente in ons bezit de extramurale vraag- en aanbodverhoudingen in kaart hebben gebracht. Dit vormt de input voor de aanpak van onze woningvoorraad om deze geschikt te maken voor senioren met een extramurale zorgbehoefte.

Huisvesting senioren

Vanuit de visie op wonen en zorg is vastgesteld dat senioren de snelst groeiende doelgroep vormen. 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 2019 hadden we 2.265 woningen specifiek bestemd voor senioren en 295 woningen voor zorgbehoevende senioren in bezit. Circa 5.200 van onze woningen zijn zogenaamde nul tredenwoningen. Daarmee zijn ze ook geschikt voor senioren.

3.2 Huisvesting van 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. Naast de ‘gewone’ huurders, onderscheiden we ook enkele bijzondere doelgroepen.

Mensen met een lichamelijke beperking

We (ver)bouwen ook voor mensen met een lichamelijke beperking. Zo verhuren we in Brunssum, Kerkrade en Roermond Fokuswoningen aan mensen met een zwaar lichamelijke beperking. 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 2019 in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) in de regio Parkstad 47 woningaanpassingen plaatsgevonden om mensen te ondersteunen zelfstandig te laten (blijven) wonen. In de regio Midden-Limburg verlopen deze woningaanpassingen via de gemeente en zijn geen specifieke gegevens zichtbaar.

Dak- en thuislozen

Ook dak- en thuislozen kunnen bij ons onderdak vinden. Huisvesting van deze groep mensen gebeurt veelal via maatschappelijke instellingen zoals Moveoo, een organisatie die zorgt voor de

(tijdelijke) opvang en begeleiding van dak- en thuislozen. Daarnaast zijn we met LEVANTOgroep, IBA en gemeente Beekdalen in gesprek over de opvang voor dak- en thuislozen in een nieuw zorgpension in Nuth.

Woonwagenbewoners

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

Statushouders

Statushouders zijn een extra kwetsbare groep in onze samenleving. Vanuit onze maatschappelijke opdracht en missie zien wij voor ons een duidelijke taak in de huisvesting van deze doelgroep. In 2019 hebben we 44 statushouders gehuisvest. Ook hebben we 8 jonge alleenstaande vluchtelingen die in 2019 18 jaar werden aan een nieuwe woning geholpen; 4 in Leudal en 4 in Roermond.

3.3 Samenwerking met maatschappelijke-/zorgpartijen

Het overgrote deel van onze woningen verhuren we rechtstreeks aan individuele huurders. Een klein gedeelte daarentegen verhuren we aan verschillende maatschappelijke organisaties. Deze organisaties stellen de woningen beschikbaar voor de opvang van en bewoning door hun cliënten. Meestal zijn dat – zoals wij dat noemen – ‘bijzondere doelgroepen’, zoals mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking, psychiatrische achtergrond, verslavingsproblematiek of alleenstaande jongere asielzoekers. De maatschappelijke, zorg- of hulpverleningsorganisaties zorgen op hun beurt voor de huisvesting van mensen die aangewezen zijn op een vorm van ondersteuning, veelal in de vorm van zorg, welzijn en/of ondersteuning. Een aantal van deze woningen is geschikt voor en wordt ook bewoond door meer dan één persoon. Daarnaast zoeken we ook bewust de samenwerking op met zorgpartijen op het gebied van sociale problematiek, bijvoorbeeld het vangnetoverleg in diverse gemeenten, het project huisvesting kwetsbare burgers en Housing Parkstad.

4. ENERGIE EN DUURZAAMHEID

Wonen Zuid investeert de komende jaren fors extra in maatregelen op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid. Daarvoor hebben we 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 en reductie van de CO2-uitstoot.

4.1 Uitvoering 6-sporenbeleid

In onze 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 2019 verder uitgewerkt tot een set concrete maatregelen. Via dit beleid werken we eraan onze activiteiten in het kader energie en duurzaamheid te versnellen.

De 6-sporen waarop we ons inzetten zijn:

1. bewustwording en gedragsbeïnvloeding;
2. streven naar minimaal naar label C;
3. eliminatie van slechte energielabels;
4. innovaties in nieuwbouw;
5. toepassing zonnepanelen;
6. inzet duurzame sloop en gebruik van duurzame materialen.

In 2019 hebben we in totaal € 5,4 miljoen besteed aan maatregelen voor ons 6-sporenbeleid, los van de reguliere (onderhouds)uitgaven en SVB-investeringen op het terrein van energie en duurzaamheid.

In het kader van spoor 1 hebben we in 2019 onder andere de inzet van de energiecoach gecontinueerd en instructiefilmpjes gemaakt hoe effectief om te gaan met woning en installaties. Ook hebben we 'energie-pictogrammen' ontwikkeld voor onze communicatie en in elk bewonersblad een artikel gewijd aan een van de 6 sporen.

In het kader van spoor 2 hebben we in 2019 226 woningen verbeterd van een label D, E, F of G naar minimaal label C, waarbij in de meeste gevallen zelfs een hoger label is gerealiseerd. De verbetering van energielabels via spoor 2 is grotendeels gebeurd bij renovatie, maar voor een deel ook in combinatie met planmatig onderhoud en dagelijks onderhoud. Begroot voor 2019 waren 124 woningen en dat is met 226 woningen ruim behaald.

Vanuit spoor 3 hebben we in 2019 148 woningen verbeterd van een label E, F of G naar minimaal label D. De verbetering van energielabels via spoor 3 is gebeurd bij planmatig en dagelijks onderhoud. Begroot voor 2019 waren 313 woningen en dat doel is dus niet gehaald.

In het kader van spoor 4 hebben we in 2019 54 woningen gebouwd, waarbij we op het gebied van duurzaamheid verder zijn gegaan dan de geldende eisen uit het Bouwbesluit én die per saldo tot lagere woonlasten voor de huurders leiden.

Spoor 5 gaat over het toepassen van zonnepanelen bij bestaande bouw en nieuwbouw. In de bestaande bouw hebben we in 2019 142 woningen voorzien van zonnepanelen en in de nieuwbouw 54 woningen.

In het kader van spoor 6 zijn de materialen die vrij zijn gekomen bij de sloop van de 96 woningen aan het Treebeekplein in Brunssum deels op andere locaties hergebruikt.

4.2 Energielabels

Wonen Zuid is verplicht haar woningen te voorzien van een energielabel en een energie index rapportage. De verdeling van de energielabels/-klassen ziet er als volgt uit:

Verdeling energielabels van woningen van Wonen Zuid eind 2019

Label/energie-indexklasse	Percentage
A++	0,9
A+	1,3
A	11,2
B	19,4
C	28,5
D	18,3
E	10,0
F	4,5
G	4,0
Onbekend*	1,9
Totaal	100,0

* Deze categorie heeft met name betrekking op woningen die op de nominatie staan voor sloop en in 2019 opgeleverde nieuwbouw huurwoningen die nog niet gelabeld zijn.

Sinds 1 januari 2019 is het aantal minder goede energielabels afgenomen. De afname betreft de D, E, F en G labels. Dit komt met name door het uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen bij renovatie, planmatig onderhoud en dagelijks onderhoud. De A++ labels bestaan veelal uit nieuwbouw. Begin 2019 was de gemiddelde energie-index nog 1,68 en einde vierde kwartaal is deze inmiddels 1,66. Dit betekent gemiddeld een label C.

4.3 Conditie en veiligheid woningbezit

Via conditiemetingen krijgen we inzicht in de technische kwaliteit van al onze woningen. Deze informatie gebruiken we om onder meer om onze meerjarenbegroting nauwkeuriger samen te kunnen stellen. Ons beleidsstreven is dat we alle woningen op een minimaal kwaliteitsniveau (score 3) brengen. Bij de inspecties van de woningen kijken we ook naar veiligheidsaspecten zoals branddoorslag, vallen, elektrocutie, legionella en constructieve veiligheid. In onderstaande tabel een overzicht van de conditiescores; score 1 betekent nieuwbouwkwaliteit, score 6 betekent sloopprijs.

Score	Aantal	Percentage
1	851	6,2
2	3.872	28,3
3	8.164	59,7
4	414	3,0
Onbekend*	367	2,8
Totaal	13.668	100,0

* Redenen waarom de conditiescore voor 367 eenheden onbekend zijn onder andere: nieuwbouw, onlangs aangekocht, renovatie in uitvoering of op zeer korte termijn gepland en op de nominatie voor sloop.

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 Huurprijsklassen en 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 € 38.000,-). Eind 2019 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 ultimo december 2019

Huurprijs	Aantal
t/m € 424,44 (goedkoop/kwaliteitskortingsgrens)	1.642
Van € 424,44 t/m € 607,46 (betaalbaar)	8.755
Van € 607,46 t/m € 651,03 (betaalbaar)	1.655
Van € 651,03 t/m € 720,42 (middelduur)	1.327
Vanaf € 720,42 (duur)	289
Totaal	13.668

5.2 Huurbeleid

Per 1 juli 2019 hebben we de huren van onze woningen en andere eenheden aangepast. Vanaf 2017 geldt hiervoor de zogenaamde huursombenadering. Hierbij mag de huursomstijging over het gehele kalenderjaar niet meer zijn dan inflatie plus 1% ten opzichte van de huursom van het voorgaand jaar. Het gaat daarbij om de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli plus de harmonisatie bij mutatie. We hebben er – net als in 2016, 2017 en 2018 - voor gekozen geen inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. In 2019 hebben we de jaarlijkse huurverhoging beperkt tot gemiddeld 1,67%. Dat is iets lager dan de inflatie over 2018, namelijk 1,7%. De huren van niet-woningen (garages, bergingen etc.) zijn verhoogd met maximaal 2,45%. 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 woningwaarderingspunten is bepalend voor de streefhuur.

5.3 Specifieke maatregelen betaalbaarheid

Om de stijgende druk op de betaalbaarheid voor huurders zo veel mogelijk te beperken werken we zowel beleidsmatig als praktisch samen met onze stakeholders, zoals huurdersorganisaties, gemeenten, kredietbanken, maatschappelijke instellingen en vrijwilligersorganisaties. Het voert te ver om alle gemeenschappelijke inspanningen te benoemen, maar een aantal ontwikkelingen en activiteiten zijn noemenswaardig:

- Inzet energiecoach: een medewerker van Wonen Zuid is fulltime bezig huurders te helpen met het beperken van de energielasten met onder andere praktische tips voor het dagelijkse leven, alsook adviezen bij de ingrijpende renovatiewerkzaamheden;
- Beleidsmatige initiatieven, zoals ‘Gelijk oversteken’ en ‘EPV-beleid’ zijn bedoeld om de woonlasten van huurders omlaag te brengen. Gelijk oversteken is bedoeld als stimulering voor senioren die verhuizen van een eengezinswoning naar een meer geschikte woning, waarbij de huidige huurprijs gelijk blijft. Het EPV-beleid gaat over de energieprestatie-vergoeding bij nul-op-de-meter woningen;
- Uitvoering voorrangregeling voor huurders met een inkomen rondom het sociaal minimum. In medio 2018 zijn 700 streefhuren verlaagd tot maximaal de kwaliteitskortingsgrens. Bij mutatie worden deze woningen met voorrang toegewezen aan huishoudens met een (zeer) smalle beurs. In 2019 zijn 38 huishoudens aan zo’n woning geholpen;
- Uitvoering geven aan het Sociaal Huurakkoord dat Aedes en de Woonbond eind 2018 sloten. Het akkoord beoogt een gematigde huurontwikkeling, waardoor huurders de komende jaren zekerheid hebben over de betaalbaarheid van hun woning. In 2019 is de betekenis van dit akkoord met de huurdersorganisaties besproken en per 1 juli 2020 realiseert Wonen Zuid, overeenkomstig dit akkoord, een gemiddelde huurverhoging op inflatieniveau en honoreren wij verzoeken van dure scheefwoners;
- Voor twee complexen in Valkenburg en een in Roermond heeft Wonen Zuid 2019 een zogeheten tweehurenbeleid ingevoerd. We wijken hiermee af van onze eigen richtlijnen ten aanzien van het strikt passend toewijzen. Op basis van het inkomen van de huurder bepalen we de huurprijs van een woning, waardoor huurders met een lager, of juist een hoger inkomen terecht kunnen in de woningen in beide complexen. Hiermee brengen we huurprijs en inkomen beter met elkaar in evenwicht, waardoor betaalbaarheidsproblemen worden voorkomen.

Naast de beleidsmatige activiteiten en initiatieven op het terrein van duurzaamheid, draagt een strikt incassobeleid ook bij aan de betaalbaarheid van het wonen, in bijzonder bij het voorkomen van betaalbaarheidsproblemen. Vroegtijdige signalering van betalingsproblemen en hulp bij het zoeken naar budgetondersteuning dragen bij aan een lage huurachterstand ($< 0,35\%$) die we in 2019 hebben weten te realiseren. Ook het (relatief) lage aantal van 14 uithuiszettingen dat we in 2019 hebben moeten nemen valt te danken aan onze beleidsmatige inzet op het terrein van betaalbaarheid in combinatie met een actief incassobeleid.

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

De Woningwet vraagt van elke gemeente, dat zij concrete, onderbouwde en realiseerbare doelen stelt en deze in een woonvisie vastlegt. Deze woonvisie is in beginsel vormvrij, daarom wordt gebruik gemaakt van de aanwezige beleidsdocumenten, zoals een structuurvisie of (regionaal) volkshuisvestingsplan. Van de woningcorporaties vraagt de wet, dat zij goed beargumenteert welke bijdrage zij aan die doelen wil en kan leveren, en dit ook transparant overlegt in een zogeheten 'bod'. Elk jaar brengen we dan ook vóór 1 juli een bod uit aan alle gemeenten waarin wij actief zijn. Dit bod bespreken we eerst met onze huurdersorganisaties en wordt ook vooraf ter goedkeuring voorgelegd aan onze Raad van Commissarissen.

Tegen deze achtergrond starten we jaarlijks na de zomerperiode per gemeente het overleg op, om samen met de huurdersorganisaties en collega-corporaties te komen tot prestatieafspraken. Deze prestatieafspraken worden vóór het einde van het lopende jaar afgesloten voor het daarop volgende jaar. In acht gemeenten van de tien gemeenten waarin wij actief zijn is dit de gebruikelijke gang van zaken. Uitzondering hierop zijn de gemeenten Nederweert en Sittard-Geleen. Gezien ons beperkte bezit in deze gemeenten maken we hier één-op-één prestatieafspraken.

De prestatieafspraken gaan over volkshuisvestelijke opgaven in de gemeenten en de bijdrage die corporaties hieraan leveren. Daarbij valt te denken aan woningen naar huurprijscategorie, huisvesting statushouders, huursomstijging, woningtoewijzingen, realisatie vastgoedprojecten, onderhoud et cetera. Voor de prestatieafspraken 2019 kunt u de belangrijkste realisatiecijfers teruglezen in dit jaarverslag. Het voert te ver om in dit jaarverslag alle prestatieafspraken toe te lichten. Alle prestatieafspraken zijn daarom ook terug te vinden op onze website: wonen-zuid.nl.

6.2 Huurdersparticipatie

We vinden het belangrijk dicht bij onze huurders te staan. Dat doen we door 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.

Wonen Zuid heeft drie huurdersverenigingen. Dat zijn HTM, Op het Zuiden en St. Pietersrade, die nauw samenwerken in de Huurdersraad Wonen Zuid. Om het overleg met de huurders goed aan te laten sluiten bij elkaars wensen en behoeften, hebben we een participatiemodel ontwikkeld dat uitgaat van vier verschillende niveaus:

1. individueel;
2. wijk- en buurtgericht;
3. beleidsmatig;
4. bestuurlijk.

Individueel overleg

De medewerkers van Wonen Zuid voeren elke dag overleg met onze huurders over een veelvoud aan onderwerpen. Hierbij zijn diverse manieren van contact mogelijk: bezoek aan kantoor, thuis of in de wijk, telefoon, e-mail, brief, chat of via webportals. We meten de kwaliteit van onze dienstverlening structureel via onafhankelijke bureaus als KWH en Feedex. Over 2019 heeft de Commissie Kwaliteitsverklaringen opnieuw vastgesteld dat de kwaliteit van onze dienstverlening naar klanten voldoet aan de uitgangspunten van het KWH-huurlabel.

Wijk- en buurtgericht

Het wijk- en buurtgericht overleg vindt ook op verschillende manieren plaats. Veelal is dit meer een georganiseerd overleg op het niveau van de bewonersgroep, huurdersorganisatie of netwerk.

Om het wijk- en buurtoverleg meer te structureren en ook dichterbij de huurders(organisatie) te opereren, is in 2019 het accountoverleg Midden-Limburg ingevoerd. Vanuit het accountoverleg Midden-Limburg is twee keer overleg gevoerd met het regiobestuur van Op het Zuiden. Specifieke onderwerpen in het werkgebied Midden-Limburg stonden hier op de agenda, waaronder belangrijke SVB-projecten. In het account Zuid-Limburg zal in 2020 ook een dergelijke overleg(structuur) worden opgezet.

Beleidsmatig overleg

Op beleidsmatig niveau hebben we in 2019 tweemaal overleg gehad. In deze overleggen is o.a. gesproken over tertiaalrapportages, huurbeleid 2019, biedingen en prestatieafspraken 2020, ledenwerfactie en woningveiligheid.

Bestuurlijk overleg

In 2019 heeft tweemaal bestuurlijk overleg plaatsgevonden. In deze overleggen waren de ontwikkelingen binnen de Huurdersraad en Wonen Zuid, Urgenda, Aedes Benchmark en de uitgevoerde visitatie de belangrijkste onderwerpen.

Naast het formele participatiemodel voeren we ook op andere niveaus overleg met georganiseerde huurders(vertegenwoordigers).

Werkgroep Duurzaamheid & Betaalbaarheid

Wonen Zuid en de huurdersverenigingen werken gericht aan het betaalbaar houden van het wonen. Daartoe is de werkgroep Duurzaamheid & Betaalbaarheid ingesteld. Binnen de

werkgroep komen diverse praktische onderwerpen aan de orde die betrekking hebben op betaalbaarheid en verduurzaming van de voorraad en het effect hiervan op de betaalbaarheid van het wonen. Veelal gaat het om de beleidsvoorbereiding en -ontwikkeling rondom bepaalde thema's, waar vervolgens op andere momenten besluitvorming plaatsvindt. In 2019 ging het onder meer over het huurbeleid, EPV-beleid, begroting en het 6-sporenbeleid.

Bewonersgroepen

In onze wijken en complexen zijn vele bewonersgroepen actief. We zijn trots op de vele bewonersgroepen in ons werkgebied. Zij zijn onze gesprekspartners die zich samen met Wonen Zuid en de huurdersorganisaties 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 2019 waren ruim 40 bewonersgroepen actief.

Faciliteren van georganiseerde huurders

De basis voor de facilitering van de huurdersorganisaties is de Wet op het overleg huurders verhuurder. Daarnaast heeft Wonen Zuid een subsidieregeling voor woonconsumentenorganisaties. Daarin zijn de uitgangspunten en regels vastgelegd voor subsidieverlening aan woonconsumentenorganisaties zoals bewonersgroepen en huurdersverenigingen. In 2019 heeft Wonen Zuid de drie in haar werkgebied werkzame huurdersorganisaties voor een waarde van circa € 160.000,- gefaciliteerd. Daarnaast stellen we om niet kantoorruimtes ter beschikking aan onze huurdersorganisaties.

6.3 Klachtencommissie

Wonen Zuid werkt met een eigen klachtencommissie. De commissie bestaat uit vijf leden. Twee namens de huurdersorganisaties, twee namens Wonen Zuid en één onafhankelijk voorzitter. Bij een zitting zijn naast de voorzitter één lid namens de huurders en één lid namens de verhuurder aanwezig. De klachtencommissie heeft ook een eigen website: klachtenciewonenzuid.nl. De klachtencommissie Wonen Zuid heeft in 2019 in totaal 8 klachten ter zitting behandeld. Bij deze klachten werd Wonen Zuid 7 keer in het gelijk gesteld en 1 maal werd de klacht ongegrond verklaard. Voor meer informatie over de klachtencommissie verwijzen wij naar het jaarverslag van de klachtencommissie Wonen Zuid. Dit jaarverslag wordt gepubliceerd op klachtenciewonenzuid.nl.

7. BEDRIJFSVOERING

Om onze ambities te verwezenlijken is het van belang dat wij als organisatie sterker worden in realisatiekracht en ondernemerschap. Tegelijkertijd moeten we blijven zorgen voor voldoende beschikbare betaalbare woningen. Daarbij blijft het van belang om financieel betrouwbaar te zijn en blijven.

7.1 Organisatie

Om de ambities en doelen uit onze ondernemingsvisie 'Kansen voor groei' te verwezenlijken is het van belang dat wij als organisatie sterker worden in realisatiekracht en ondernemerschap. Tegelijkertijd moeten we blijven zorgen voor voldoende goede en betaalbare woningen en blijft het van belang om financieel verantwoordelijk en betrouwbaar te zijn. Die balans is belangrijk voor onze bedrijfsvoering. Ook meer wendbaarheid van de organisatie is van belang. Zeker gezien de snelle veranderingen in onze samenleving.

Om hieraan invulling te geven zijn we in 2017 gestart met de voorbereidingen voor een nieuwe organisatiestructuur. Ons ondernemingsplan "Kansen voor groei" is in 2018 vertaald in een plan voor organisatieontwikkeling: "Organiseren voor groei 2018-2021". Accountmanagement, op weg naar zelfsturing en geclusterde teams zijn daarbij de sleutelwoorden. De organisatieontwikkeling fase I is in 2019 afgerond en ingericht langs drie accounts: financiën en bedrijfsvoering, Midden-Limburg en Zuid-Limburg. Daaromheen zijn de verschillende teams werkzaam.

Wonen Zuid heeft ultimo 2019 149 fte in dienst bestaande uit een vaste formatie (143 fte) en een tijdelijke formatie (6 fte). De gemiddelde formatie over 2019 bedraagt 138,1 fte.

Organisatieontwikkeling

We werken voortdurend aan het optimaliseren van onze organisatie. In dat kader hebben we in 2019 gewerkt aan de verdere ontwikkeling van de organisatie. We hebben zes draaiboeken benoemd, te weten: besluitvorming, projectmatig werken, zelfsturing, systemen, cultuur en strategische personeelsplanning. Deze draaiboeken vormen fase II van de totale organisatieontwikkeling en worden in 2020 afgerond.

Ziekteverzuim

Ons ziekteverzuim richt zich op het zo veel mogelijk voorkomen en verminderen van ziekteverzuimbeleid. Een goed samenspel tussen werknemer en organisatie is hierbij een voorwaarde. Het ziekteverzuim over 2019 was 4,29%. Hiermee is het ziekteverzuim hoger dan in 2018 (3,69%). Het kort verzuim betrof 1,19% van het totale ziekteverzuim. Het lang verzuim 3,1%. Preventief werken we via het project vitaliteit aan gezond en energiek werken. Hiermee werken we aan de bewustwording van medewerker over de invloed die ze zelf uit kunnen oefenen op hun gezondheid en vitaliteit. Curatief zetten we onder meer coaching en andere vormen van begeleiding in.

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.

Dienstverlening voor derden

Naast werkzaamheden voor onze eigen organisatie heeft Wonen Zuid in 2019 ook werkzaamheden voor andere partijen uitgevoerd. Het betreft het innen van de huur en organiseren van het onderhoud voor de gemeente Heerlen van 7 eengezinswoningen in Tuindorp.

7.2 Governance

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

Governancecode

Aanvullend op de wetgeving geeft de Governancecode woningcorporaties 2015 richting aan de wijze waarop bestuur en Raad van Commissarissen functioneren en de manier waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. In 2020 is een nieuwe Governancecode ingevoerd, die een lichte herziening van de Governancecode uit 2015 is. De Raad van Commissarissen en het bestuur van Wonen Zuid hebben het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hoge normen moeten voldoen. Dit betekent dat het bestuur de in de nieuwe Code gewenste cultuur nastreeft en dat de Raad hierop toe ziet. Het belang van (toekomstige) bewoners en andere direct belanghebbenden, op de korte en lange termijn, blijft daarbij voorop staan. In 2020 zal daarom aandacht worden besteed aan de implementatie van de nieuwe Governancecode.

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 onder meer de volgende documenten:

- statuten Wonen Zuid;
- reglement Raad van Commissarissen;
- reglement bestuur;

- reglement Auditcommissie;
- reglement commissie vastgoed en wonen;
- reglement werving- en selectiecommissie;
- reglement beoordelings- en beloningscommissie;
- reglement financieel beleid en beheer;
- gedragscode integriteit;
- toezichtskader Raad van Commissarissen;
- toetsingskader vastgoedsturing Raad van Commissarissen.

De statuten, reglementen, gedragscode en kaders zijn te vinden op onze site: wonen-zuid.nl.

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.

7.3 Risicomanagement, Compliance en extern Toezicht

Risicomanagement

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 onze besluitvormingstrajecten en waar mogelijk nemen we vooraf maatregelen om risico's te beheersen en te beperken.

Het Bestuur van Wonen Zuid is verantwoordelijk voor een goede risicobeheersing en de Raad van Commissarissen houdt hierop toezicht. In de Governance Code 2020 is integraal risicomanagement expliciet verankerd. Het proces van integraal risicomanagement is cyclisch en we richten ons naast de beheersing van financiële risico's steeds meer op andere typen risico's op alle denkbare niveaus zoals de beheersing van juridische risico's, imago- en frauderisico's. Hierbij kijken wij niet alleen naar onze eigen organisatie maar ook naar de externe omgeving.

Wonen Zuid heeft de risico's in beeld die het realiseren van haar strategie en doelstellingen in de weg kunnen staan. Er is sprake van een stevige risicocultuur en een proactieve houding ten opzichte van het beheersen van risico's, op zowel strategisch, tactisch en operationeel niveau. Wij zijn intrinsiek gemotiveerd om risico's die onze prestaties zouden kunnen beïnvloeden te managen en beheersen.

Nieuwe inzichten hebben ons doen onderkennen dat het aantoonbaar doorlopen van de risicomanagementcyclus verder aandacht behoeft. Om deze reden hebben wij in 2019 een proces opgestart om integraal risicomanagement te optimaliseren. We hebben verschillende 'risicosessies' doorlopen, onze gezamenlijke risicotaal verstevigd wat uiteindelijk heeft geleid tot een concept risicomanagementstatuut (goedkeuring in 2020). In dit statuut hebben wij onze uitgangspunten en kaders opgenomen, zoals de risicobereidheid van Wonen Zuid en de gewenste risicocultuur, maar ook hoe de organisatie verder ingericht gaat worden en bij welke functies bepaalde verantwoordelijkheden liggen.

Financiële indicatoren

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. De ontwikkeling van deze indicatoren wordt gedurende het jaar actief gemonitord en waar nodig vindt sturing van onderliggende activiteiten plaats als de uitkomst van de indicatoren buiten de vastgestelde range dreigt te komen.

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 hoofdstuk 10 van dit jaarverslag wordt verder ingegaan op de realisatie van de voorgenomen activiteiten en doelstellingen.

Hieronder gaan we in op de belangrijkste onderkende risico's voor Wonen Zuid.

Strategische risico's

Strategische risico's hebben betrekking op het realiseren van de strategische doelen die we in het ondernemingsplan hebben vastgelegd. Met de huidige, relatief gezonde financiële staat van Wonen Zuid wordt de druk vanuit de politiek, gemeenten, huurders en andere belangenhouders om meer volkshuisvestelijke prestaties te leveren steeds groter.

Het is tegen deze achtergrond dat de politiek, en met name de onvoorspelbaarheid van de landelijke en gemeentelijke politiek, als belangrijkste strategische risico in de sector wordt genoemd. Nieuwe speerpunten en te realiseren doelen door corporaties kunnen als gevolg van deze onvoorspelbaarheid de door Wonen Zuid ingezette meerjarige lijnen doorkruisen. Hieraan gekoppeld kan genoemd worden de toenemende (al dan niet financiële) lastendruk vanuit overheidswege voor de sector. Wonen Zuid volgt deze ontwikkelingen nauwgezet en zal daar waar mogelijk actief invloed uitoefenen op deze ontwikkelingen. Waar beïnvloeding niet of slechts beperkt mogelijk is, beoordelen we de effecten hiervan op onze meerjarige koers en waar nodig passen we onze koers aan.

Een ander belangrijk strategische risico betreft de grote maatschappelijke opgave die de sector heeft. In brede zin wordt onderkend dat de duurzaamheidsopgave erg, misschien wel te ambitieus is. Dit kan als risico worden gezien in relatie tot de stapeling van andere opgaven en ambities in de sector waardoor het gevaar bestaat dat we op termijn niet in staat zijn te leveren op andere maatschappelijke prestaties zoals voorzien in voldoende betaalbare woningen en wonen & zorg. Dit risico wordt versterkt door de sterke stijging van de bouw- en ontwikkelkosten, waardoor geplande investeringen moeten worden getemporiseerd en de realisatie van onze prestatieafspraken onder druk komen te staan.

Om onder andere de hierboven genoemde strategische risico's verder in te kaderen werken we in 2020 aan een nieuw portefeuillebeleid, waarin we de gewenste ontwikkelrichting van onze vastgoedportefeuille opnieuw beschrijven. Ook een herijking van ons energie- & duurzaamheidsbeleid en onze visie op wonen & zorg staan op de agenda. Daarbij spelen demografische, economische, sociale en politieke ontwikkelingen nadrukkelijk een rol. We doen binnen Wonen Zuid actief onderzoek naar woningmarktontwikkelingen, demografische ontwikkelingen en woonbehoeften van onze (toekomstige) huurders.

We sturen op het realiseren van onze strategische doelen die we jaarlijks concretiseren in begrotingsdoelstellingen en een activiteitenplan. We brengen hiermee onze ambities en doelen in samenhang met de (on)mogelijkheden die we hebben. We laten aan onze stakeholders zien waarvoor we staan, wat we kunnen doen en hoe we denken dit te kunnen realiseren. Dit leggen we ook vast in de bidingen en prestatieafspraken.

Operationele risico's

Wat betreft de operationele risico's heeft Wonen Zuid de bedrijfsprocessen met de belangrijkste risico's in procesbeschrijvingen opgenomen. Hierbij is onder andere gekeken naar die processen waarin significante risico's kunnen ontstaan. Dit betreffen o.a. de investeringsprocedure, verhuur- en onderhoudsprocessen en de aan treasury gerelateerde activiteiten. Hiermee beperken we het risico op onjuiste uitvoering en de kans op materiële of reputatieschade bij de uitvoering van de processen, en zorgen we ook voor extra waarborgen om te handelen in lijn met wet- en regelgeving.

Risico's ten aanzien van de financiële positie en financiële verslaglegging

Wonen Zuid kiest er voor om actief te acteren en investeren in haar werkgebied. De financiële positie van Wonen Zuid maakt dit mogelijk. Wonen Zuid kiest hierbij voor het uitvoeren van een stevige ambitie waarmee ze opereert tegen de grenzen van de financiële mogelijkheden. Dit uiteraard onder de voorwaarde dat de financiële continuïteit op termijn niet in gevaar komt. Belangrijk anker hierin is de begroting van Wonen Zuid met de daarin opgenomen activiteiten. Monitoring van zowel de jaardoelen als de financiële positie op (middel)lange termijn vindt periodiek plaats via onder andere tweemaandelijks en tertiaalrapportages, bij opstellen van een begroting en de jaarrekening. Bij o.a. het opstellen van de begroting worden gevoeligheidsanalyses opgesteld (zie ook verderop in deze paragraaf onder "begroting en onzekerheid"). Indien tussentijds nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden (denk aan bijvoorbeeld de introductie van de beleidswaarde) dan wordt hiervan eveneens de mogelijke impact op de

financiële positie bepaald. Voor de verdere toelichting op de feitelijke financiële positie van Wonen Zuid verwijzen we naar hoofdstuk 10 van dit jaarverslag.

Management Control Framework

Wonen Zuid heeft het standaard Control Framework waarvan risicomanagement onderdeel uitmaakt van Aedes geadopteerd, met het doel om tot een verdere professionalisering en objectivering van het interne toezicht te komen. Dit op COSO 2017 gebaseerde Framework, biedt een kapstok om alles wat binnen de corporatie speelt met elkaar te verbinden tot één samenhangend geheel.

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. Echter, continuïteit van de bedrijfsvoering staat, zoals hiervoor ook al aangegeven, nooit ter discussie. Onze risicobereidheid schalen wij in op 'neutraal/offensief'. We hebben een stevige groeiambitie uitgesproken. Daar tegenover staat dat een zorgvuldig besluitvormingsproces is ingericht waarmee we aantoonbaar in staat zijn om - indien nodig - bij te sturen.

Het **strategische risicoprofiel** van Wonen Zuid schalen wij in op 'laag'. Zoals in het voorwoord is weergegeven heeft Wonen Zuid - zoals ook blijkt uit de oordelen van de Visitatie Commissie, de Autoriteit Wonen, het WSW en de uitkomsten van de AEDES-Benchmark – haar zaken goed op orde.

Met verbetervoorstellen die wij hebben ontvangen van de hierboven genoemde instituten gaan wij aan de slag om ons risicomanagementsysteem verder te ontwikkelen. Wonen Zuid heeft een aantal doelstellingen opgesteld waarvan de voornaamste zijn:

- het verder vergroten van risicobewustwording in de organisatie;
- het stimuleren en positioneren van strategische risicoanalyses en -inventarisaties;
- het incorporeren van het beoordelingskader AW/WSW in de risicomanagementcyclus ;
- het herijken van (kern)processen (Business Process Management);
- het optimaliseren van managementinformatie;
- het operationaliseren van het Management Control Framework en
- het verder inrichten van het Three Lines of Defense model.

Control functie

Wonen Zuid is in 2019 volop aan de slag met het ten uitvoer brengen van haar ondernemingsvisie 'Kansen voor Groei'. De blik is naar buiten gericht en dit brengt diverse vragen en uitdagingen op strategisch, tactisch en operationeel niveau met zich mee. Want, welke vorm van risicomanagement past hierbij het beste? Wat zijn de effecten hiervan op onze strategie en verslaglegging naar de buitenwereld? Hoe moet worden omgegaan met IT, dataprivacy en de digitalisering van informatiestromen? En tenslotte, hoe kan control in deze nieuwe realiteit de gewenste toegevoegde waarde blijven leveren?

Binnen Wonen Zuid functioneert de afdeling Control onder verantwoordelijkheid van het bestuur. De control functie is in een afzonderlijke organisatie eenheid opgenomen en de concerncontroller legt direct verantwoording af aan het bestuur en de Raad van Commissarissen. In opdracht van het bestuur en de Raad van Commissarissen bewaakt de afdeling Control het risicomanagementsysteem en de werking daarvan.

Corona

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het Coronavirus. Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

De belangrijkste risico's die voortvloeien uit de huidige onzekere situatie inzake het Coronavirus hebben wij gespecificeerd in de paragraaf 10.8 van dit verslag. We hebben deze risico's uitgebreid geanalyseerd en besproken met onze accountant, die aangaf zich te herkennen in onze standpunten en beelden. Wij zien in deze fase geen aanleiding om aan te nemen dat op basis van de Corona-crisis de continuïteit van Wonen Zuid in gevaar komt en achten de door ons ingenomen schattingen in de jaarrekening als passend.

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 is een integriteitsbeleid vastgesteld. Dit beleid biedt ons een handreiking voor de omgang met deze dilemma's.

In 2019 hebben we via de Aw een melding ontvangen die bij het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties was binnengekomen. Het betrof een anonieme en zeer summiere klacht/melding over de handelwijze van (medewerkers van) Wonen Zuid bij woningtoewijzingen. Deze melding is meteen in samenspraak met Raad van Commissarissen intern onderzocht. Ook is de accountant geïnformeerd over de binnengekomen melding. Op basis van het ingestelde onderzoek is geconcludeerd dat er onvoldoende aanwijzingen zijn te veronderstellen dat de gemelde misstand zich heeft voorgedaan. De Aw heeft begin 2020 Wonen Zuid laten weten tevreden te zijn met de afhandeling van de klacht en beschouwt de kwestie als afgedaan.

Externe controle door accountant

De Raad van Commissarissen benoemt de accountant. Dit gebeurt op voorstel van de Auditcommissie en na overleg met het bestuur. De accountant maakt deels gebruik van de rapportages die door de afdeling Control van Wonen Zuid zijn opgesteld. De externe accountant was in 2019 aanwezig in de vergadering van de Raad van Commissarissen en Auditcommissie waarin het jaarverslag en de jaarrekening werden behandeld. Via de managementletter, het accountantsverslag, de controleverklaring bij de jaarrekening 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.

Extern toezicht door WSW en Aw

Namens het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties houden de twee sectorinstituten Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) toezicht op woningcorporaties. Vanuit dit perspectief worden ieder jaar een aantal – deels periodieke - overleggen gevoerd. In 2019 is met Wonen Zuid onder andere gesproken over:

- begroting 2020;
- jaarrekening en jaarverslag 2018;
- WSW-toets 2018;
- cijfermatige kerngegevens 2018 (BZK/CFV-Aw);
- ontwikkeling van de financieel-economische positie van Wonen Zuid i.r.t. de groeiambitie;
- risicomangement (WSW business risk);
- ontwikkelingen Raad van Commissarissen.

Op grond van de beoordeling die in 2019 heeft plaatsgevonden heeft het WSW middels brief van 8 juli 2019 aangegeven dat het risicoprofiel van Wonen Zuid is gewijzigd door de nieuwe kaders van het WSW en de Aw. Tegen deze achtergrond heeft het WSW 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 voor een periode van 2 jaar vastgesteld. In de loop van 2019 is intensief contact geweest met het WSW over de financiële beoordeling van Wonen Zuid, hetgeen op 6 december 2019 heeft geresulteerd in beoordeling van het WSW, dat het risicoprofiel laag blijft en het voornemen is uitgesproken voor 2020 weer voor 3 jaar een borgingsplafond toe te kennen.

Op 27 november 2019 hebben we ook de beoordeling van de Aw ontvangen op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW. Dit betreft het wettelijk toezicht op de rechtmatigheid over het verslagjaar 2018. Wonen Zuid voldoet aan de gestelde normering en regelgeving ten aanzien van staatsteun, passend toewijzen, huursom, Wet normering topinkomens, overcompensatie en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen. De Aw had geen inhoudelijke opmerkingen ten aanzien van het rechtmatig handelen van Wonen Zuid.

Begroting en financiële onzekerheid

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.

Wonen Zuid staat als maatschappelijk ondernemer 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. Indien dit niet mogelijk is, wordt de ontwikkeling van deze (rest)risico's actief gemonitord en gerapporteerd om - indien nodig - snel in te kunnen grijpen. Tegen deze achtergrond is in 2019 ook het concept beoordelingskader van de Aw en WSW als leidraad gehanteerd bij het bespreken en beheersen van risico's.

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

1. lagere huur;
2. extra investeringen;
3. hogere (bedrijfs)kostenstijging;
4. ongunstige renteontwikkeling;
5. lagere beleidswaarde als gevolg van onrendabele investeringen;
6. besparing afdracht verhuurdersheffing.

Tijdens het opstellen van de begroting 2019-2024 bestond veel onduidelijkheid over de te hanteren financiële kaders. Enerzijds was 2019 het jaar waarop voor het eerst de beleidswaarde in de begroting werd opgenomen, anderzijds was 2019 ook door de toezichthouders Aw/WSW betiteld als overgangsjaar met onduidelijkheden en onzekerheden over zowel de berekening van de beleidswaarde als de normering van kengetallen op basis van deze beleidswaarde. Voor Wonen Zuid is zoals bekend een belangrijk kengetal de LTV (lening portefeuille in verhouding tot de beleidswaarde).

Wonen Zuid heeft er bij het opstellen van de begroting 2019-2024 voor gekozen om de onduidelijkheden rondom de financiële kaders op dat moment niet te laten doorwerken in het schrappen of temporiseren van haar plannen. Dit betekende dat we een begroting hadden opgesteld op basis van de (verwachte) afspraken en activiteiten waarbij we zagen dat de optelsom van al deze plannen en activiteiten leidde tot een ontwikkeling van de LTV die (voor de Daeb-tak) boven de norm van 75% uit kwam. In de begroting 2019-2024 hebben we uitgebreid de afwegingen benoemd op grond waarvan Wonen Zuid voor deze lijn heeft gekozen. Tevens hebben we hierover zowel de Aw als WSW separaat actief geïnformeerd.

We hebben in de begroting 2019-2024 ook aangegeven dat de verwachting was dat in de loop van 2019 meer duidelijkheid zou ontstaan rondom het begrip beleidswaarde en dat indien deze duidelijkheid er zou zijn Wonen Zuid hiermee rekening zal houden met de planning van haar

activiteiten en dat waar noodzakelijk nieuwe afwegingen gemaakt zullen worden. Dit met als doel om de begroting 2020-2025 in financieel opzicht weer binnen de gestelde kaders te brengen.

Inmiddels hebben we geconstateerd dat er op veel punten meer duidelijkheid is gekomen en hebben we zelf en in overleg met onder andere collega-corporaties, accountant en WSW inmiddels een veel beter beeld gekregen over de uitgangspunten van de beleidswaarde. Hiermee is naar onze mening voldoende duidelijkheid om de financiële polsstok (in termen van verwachte ontwikkeling van de beleidswaarde en daarmee onze LTV) van Wonen Zuid te kunnen definiëren. In de begroting 2020-2025 hebben we dan ook de activiteiten en plannen afgestemd op de verwachte financiële mogelijkheden.

Ondanks dat we wel optimaal inzet van onze middelen willen bereiken en er voor kiezen om 'scherp aan de wind' te koersen, hebben we wel een veiligheidsmarge gedefinieerd door onze maximale LTV te stellen op 74%.

Visitatie

Wonen Zuid heeft in 2019 een visitatie laten uitvoeren door Ecorys BV naar onze maatschappelijke prestaties over de jaren 2015 tot en met 2018. Daarbij gaat het om tal van onderwerpen, zoals beschikbaarheid en betaalbaarheid van onze woningen, wonen & zorg, energie & duurzaamheid, leefbaarheid, onze vermogensinzet en de communicatie met en verantwoording naar onze omgeving. Vele externe belanghebbenden, zoals gemeenten, collega-corporaties, zorginstellingen en onze huurdersorganisaties, zijn door dit bureau bevraagd over hoe wij het op deze thema's hebben gedaan. Maar ook intern zijn interviews afgenomen over onze prestaties, bijvoorbeeld met de ondernemingsraad en de Raad van Commissarissen. Op alle thema's waar we ons hard voor maken doen we het goed, zie onderstaande tabel.

Thema	Score
Presteren naar opgaven en ambities	7,2
Presteren volgens belanghebbenden	7,7
Presteren naar vermogen	8,0
Governance van maatschappelijk presteren	7,7

We zijn trots op onze prestaties. Uiteraard zijn er ook enkele verbeterpunten naar voren gekomen. Hier gaan we mee aan de slag. Want uiteraard willen we het voor de komende jaren net zo goed of nog beter doen voor onze klanten en externe relaties. Het visitatierapport en de reactie van Wonen Zuid daarop is te lezen op www.wonen-zuid.nl.

Financiële verslaglegging

Het bestuur is verantwoordelijk voor de volledigheid en kwaliteit van de (openbaar gemaakte) financiële informatie over de corporatie en haar verbindingen. De Raad van Commissarissen ziet er op toe dat het bestuur hieraan invulling geeft. In 2019 heeft de Raad van Commissarissen ingestemd met het jaarverslag en de jaarrekening 2018 en de begroting 2020-2025. Ook heeft de Raad van Commissarissen via onder andere de tertiaalrapportages de realisatie van de doelstellingen gemonitord. Het overleg tussen bestuur en de Raad wordt nader uitgediept in de

Auditcommissie en Commissie Vastgoed & Wonen. Een overzicht van de belangrijkste financiële (verslagleggings)producten die in de Raad, Auditcommissie en Commissie Vastgoed & Wonen zijn besproken en/of goedgekeurd zijn vindt u verderop in dit hoofdstuk.

Monitoren voortgang doelstellingen

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

- verloop bedrijfsvoering;
- ontwikkeling exploitatie- en (des)investeringskasstromen;
- verloop liquiditeitsontwikkeling;
- verloop rondom woningtoewijzing (DAEB) en passend toewijzen;
- overige relevante informatie.

Bij gesignaleerde afwijkingen worden extra acties uitgezet.

Financiële positie

In hoofdstuk 10 Financieel gezond zijn en blijven, gaan we in op de financiële positie van Wonen Zuid. Ons beleid is gericht op het hebben van positieve exploitatiekasstromen en het waarborgen van onze financiële continuïteit op langere termijn.

7.4 Ondernemingsraad

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

Samenstelling OR

In de periode januari tot en met maart 2019 bestond de OR uit 5 leden i.v.m. het vertrek van Maartje Op het Veld en Veronique Heymans. Dit waren Vincent Deckers (voorzitter), Christian Finders (vicevoorzitter), Sandra D'Achille, Giel van Driel en Jeroen Veraa. Vanaf 1 april 2019 zijn Krista Lamers en Nadia Ferreira werkzaam als OR lid en heeft de Ondernemingsraad weer op volle sterkte (7 personen) gefunctioneerd.

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

- commissie Financiën;
- commissie Arbeidsvoorwaarden/opleidingen;
- commissie Veiligheid Gezondheid en Welzijn.

Daarnaast was er in 2019 een aantal voorbereidingscommissies/projectgroepen operationeel. Aan deze commissies/projectgroepen nemen zowel leden van de OR als andere medewerkers deel.

- mobiliteit vervoer;
- vitaliteit;
- organisatieontwikkeling;
- selectie arbodienst;
- werkdrukonderzoek;
- calamiteiten/crisisplan.

Overlegvormen

Naast diverse ad hoc- en commissievergaderingen heeft de OR in 2019 vier keer regulier intern overleg gevoerd met het bestuur van Wonen Zuid. Parallel aan het formele overleg met het bestuur hebben vertegenwoordigers van de OR op informele basis periodiek overleg met de leden van het directieteam en de commissaris op voordracht van de ondernemingsraad in de Raad van Commissarissen. Sinds het najaar van 2019 is er een tweewekelijks informeel overleg tussen de verantwoordelijk accountdirecteur en manager HRM en het dagelijks bestuur van de OR over actuele zaken. De OR neemt ook vijf keer per jaar deel aan het C8 overleg dat staat voor de samenwerking tussen ondernemingsraden van de corporaties HEEMwonen, Servatius, Weller, Wonen Limburg, Wonen Zuid, Woonpunt, Woonwenz en ZOwonen. Waarbij één keer ook de bestuurders van de diverse corporaties zijn aangesloten om gezamenlijke thema's te bespreken. Daarnaast zijn in het kader van de organisatieverandering diverse extra overlegmomenten geweest tussen directie en OR. Ook met de bonden is er overleg geweest over diverse onderwerpen.

Advies/instemming

De OR kan over een aantal onderwerpen gevraagd en ongevraagd advies uitbrengen. In 2019 heeft de OR advies over modernisering functieprofielen en marktconform loongebouw uitgebracht. Verder zijn er in 2019 de volgende instemmingsaanvragen door de OR behandeld en beantwoord:

- instemmingsverzoek vervoersmobiliteit;
- instemmingsverzoek opheffen rookruimten;
- instemmingsverzoek bereikbaarheidsdienst;
- instemmingsverzoek m.b.t. de selectie arbodienst;
- instemmingsverzoek implementatie I-talent 3.0;
- instemmingsverzoek “protocol Agressie en Geweld”.

Communicatie achterban

De Ondernemingsraad heeft in 2019 drie nieuwsflitsen gemaakt die via diverse kanalen zijn gecommuniceerd naar de achterban. Met de nieuwsflits wordt de achterban op de hoogte gesteld van de belangrijkste ontwikkelingen en data. Verder zijn er het eerste halfjaar maandelijks spreekuren gehouden. Door de zeer geringe opkomst zijn deze het tweede halfjaar niet meer gehouden.

8. Verslag 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.

8.1 Taken

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

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

De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring aan het strategisch ondernemingsbeleid van Wonen Zuid, maar houdt tevens toezicht op het gevoerde beleid van het bestuur van Wonen Zuid en de werking en integriteit van de interne controle- en risicomanagementsystemen en -procedures, ingesteld door de bestuurder. Dit omvat ook de algemene gang van zaken binnen de corporatie en de met haar verbonden ondernemingen in de verbindingsstructuur van Wonen Zuid. Het kader van waaruit de Raad doelstellingen, besluitvorming en realisatie van beleid toetst wordt in belangrijke mate gevormd door de ondernemingsstrategie “Kansen voor groei” en het toezichts- en toetsingskader.

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

8.2 Samenstelling bestuur en Raad van Commissarissen

Het bestuur van Wonen Zuid bestaat één persoon, sinds 2002 lid van de Raad van Bestuur en sinds 2006 de enige directeur-bestuurder. De Raad van Commissarissen bestaat ultimo 2019 uit vijf personen. Twee leden zijn op voordracht van de huurdersorganisaties benoemd en één lid op voordracht van de ondernemingsraad. De overige twee leden zijn niet op voordracht benoemd. De Raad heeft een algemeen kwaliteitsprofiel opgesteld dat geldt voor alle leden. Daarnaast is er een aantal specifieke kwaliteitsprofielen opgesteld. Deze zorgen voor een evenwichtige invulling van de diverse kwaliteiten binnen de Raad van Commissarissen.

Leden van de Raad van Commissarissen worden voor een periode van vier jaar benoemd, met de mogelijkheid tot een eenmalige herbenoeming van nog eens vier jaar. In 2018 is door de

huurdersorganisaties een traject gestart voor de werving van een nieuwe commissaris. Dit heeft op 4 december 2019 geleid tot de benoeming van mevrouw J. Kuperus als lid van de Raad van Commissarissen.

De 'paspoorten' van het bestuur en de Raad van Commissarissen zien er als volgt uit.

Paspoort bestuurder

De heer ir. A. (Arnold) van Malde	
Geboren	18 januari 1960
Beroep	bestuurder
Bestuurder sinds	Juli 2002
Duur van benoeming	Onbepaalde tijd
Werkzaam bij de organisatie sinds	Juni 1997
PE-punten	2016: 24 PE-punten 2017: 26 PE-punten 2018: 40 PE-punten 2019: 34 PE-punten
Nevenfuncties	-

Paspoort Raad van Commissarissen

De heer ing. K. (Kor) Bonnema	
Geboren	6 maart 1959
Functie	Voorzitter
Sinds	Oktober 2013
Aftredend	2021
Portefeuille	Volkshuisvesting en projectontwikkeling, benoemd op voordracht van de huurders-organisaties
Commissie	Lid commissie Vastgoed & Wonen Lid van de Beoordelings- & Beloningscommissie
PE-punten	2016: 0 PE-punten 2017: 0 PE-punten 2018: 60 PE-punten 2019: 0 PE-punten
Beroep	Directeur-bestuurder Stichting Schunck DGA Bonnemaas BV
Nevenfuncties	Voorzitter Raad van Commissarissen Waterleidingmaatschappij Limburg (WML), Maastricht

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

Geboren	4 september 1952
Functie	Vicevoorzitter
Sinds	Juli 2012
Aftredend	2020
Portefeuille	Marketing & communicatie
Commissie	Lid Auditcommissie
PE-punten	2016: 19 PE-punten 2017: 62 PE-punten 2018: 2 PE-punten 2019: 5 PE-punten
Beroep	-
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. A.F.A.A. (Ans) Cuijpers

Geboren	3 juni 1958
Functie	Lid
Sinds	Juli 2016
Aftredend	2020 (herbenoembaar voor een nieuwe termijn van maximaal 4 jaar)
Portefeuille	Personeel & Organisatie en Juridisch, benoemd op voordracht van de onder- nemingsraad
Commissie	Voorzitter commissie Vastgoed & Wonen Voorzitter van de Beoordelings- & Beloningscommissie
PE-punten	2016: 11 PE-punten 2017: 53 PE-punten 2018: 11 PE-punten 2019: 10 PE-punten
Beroep	Bestuurder Cuijpers Beheer BV
Nevenfuncties	Lid Raad van Commissarissen Mooiland Lid Raad van Commissarissen Antares Voorzitter programmaraad VTW academie Partner Aardoom en de Jong

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

Geboren	15 maart 1977
Functie	lid
Lid	September 2016
Aftredend	2020 (herbenoembaar voor een nieuwe termijn van maximaal 4 jaar)
Portefeuille	Financiën & Treasury
Commissie	Voorzitter Auditcommissie
PE-punten	2016: 2 PE-punten 2017: 7 PE-punten 2018: 8 PE-punten 2019: 23 PE-punten
Beroep	Directeur van Hartelt Fund Management
Nevenfuncties	Lid Raad van Commissarissen Rabobank Zuid-Limburg West

Mevrouw drs. J.A. (Jantien) Kuperus

Geboren	18 februari 1969
Functie	lid
Lid	December 2019
Aftredend	2023 (herbenoembaar voor een nieuwe termijn van maximaal 4 jaar)
Portefeuille	Maatschappij en Wonen & Zorg, benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties
Commissie	Lid commissie Vastgoed & Wonen
PE-punten	2016: 20 PE-punten 2017: 0 PE-punten 2018: 0 PE-punten 2019: 0 PE-punten
Beroep	Bestuurder stichting Via Jeugd
Nevenfuncties	-

8.3 Benoeming en beloning bestuur en Raad van Commissarissen

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

Sinds 1 januari 2013 dient de beloning van topfunctionarissen in de (semi)publieke sector te voldoen aan de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). 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 2019 in categorie G. De bezoldigingsafspraken die boven de WNT-norm liggen mogen gedurende een periode van vier jaar gerespecteerd worden; de overgangstermijn is in 2018 verlopen. Vervolgens dienen deze in een termijn van 3 jaar teruggebracht te worden naar het wettelijk bezoldigingsmaximum uit de WNT. Het salaris van de bestuurder was in 2019 in lijn met de overgangsbepalingen van de WNT en bedroeg € 202.475,92 per jaar.

Voor wat betreft de vergoedingen heeft de Raad van Commissarissen in 2017 besloten de beroepsregels van de VTW te volgen. Dit betekent dat per 1 januari 2019 de volgende normvergoedingen gelden: voor leden van de Raad € 14.050 per jaar en voor de voorzitter van de Raad € 21.100 per jaar.

8.4 Strijdigheid van belangen/integriteit

Wonen Zuid wil elke vorm en schijn van mogelijke belangenverstrengeling vermijden. Dit is beschreven in de statuten en in een gedragscode voor de Raad van Commissarissen. Ook is er een integriteitsbeleid voor alle medewerkers, een klokkenluidersregeling en een interne en externe vertrouwenspersoon. De klokkenluidersregeling is in 2018 in lijn gebracht met de Wet Huis voor Klokkenluiders. Medewerkers die tijdens het werk te maken hebben met ongewenst gedrag en/of integriteitsdilemma's kunnen terecht bij deze vertrouwenspersonen. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van het bestuur kunnen spelen voor Wonen Zuid of de bestuurder, kunnen uitsluitend genomen worden na goedkeuring door de Raad van Commissarissen. Een dergelijke situatie heeft zich in 2019 niet voorgedaan.

8.5 Toezicht- en toetsingskader

Vanuit haar toezichthoudende taak heeft de Raad een toezichts- en een toetsingskader opgesteld. Het toezichtskader gaat over de formele kant van het toezicht houden. Daarbij spelen de extern en intern neergelegde taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen en bestuur een rol. De Raad van Commissarissen van Wonen Zuid wil met dit toezichtskader een gemeenschappelijke referentie hebben en zodoende het rollenspel tussen het bestuur en Raad inzichtelijk maken. Een toezichtskader is dan ook de instrumentele vertaling van de visie op governance, bestuur en toezicht, die tevens de belangrijkste principes voor gedrag en structuur omvatten. De Raad heeft ook een *toetsingskader* vastgesteld, dat de inhoudelijke kant van het toezicht houden beschrijft, waarbij vragen over de strategische koers, behaalde resultaten, continuïteit en risicobeheersing aan de orde komen. Tevens geeft het op

basis van objectieve criteria de mogelijkheid objectief toezicht te houden op de voorgestane transitie van Wonen Zuid.

8.6 Informatievoorziening

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

- ondernemingsstrategie;
- (meerjaren) begroting en activiteitenplan;
- hoofdlijnen treasurybeleid en treasuryjaarplan;
- prognoses;
- tertiaalrapportages;
- auditrapportages en verslagen van de concerncontroller;
- volkshuisvestelijk jaarverslag en financieel jaarverslag;
- managementletter en accountantsverslag;
- benchmarkgegevens;
- toekomstverkenningen en analyses van de marktpositie;
- rapportages/oordelen Aw, WSW;
- 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.

8.7 Vergaderingen

In 2019 vergaderde de Raad van Commissarissen vier keer. Ook was er een werkbezoek aan de gemeente Valkenburg a/d Geul. In de reguliere vergaderingen kwamen onder meer de volgende onderwerpen aan de orde:

- kwartaal- en tertiaalrapportages;
- verslagen Auditcommissie en Commissie Vastgoed & Wonen;
- resultaten Aedes Benchmark;
- maatschappelijke visitatie;
- toetsingskader Raad van Commissarissen;
- benoeming J. Kuperus;
- jaarverslag en jaarrekening 2018 Wonen Zuid toegelaten instelling en verbindingen;
- vastgoed- en gebiedsontwikkeling Parc Glana en Rolduckerveld;
- WNT-klasse-indeling en arbeidsvoorwaarden bestuurder Wonen Zuid;
- biedingen prestatieafspraken 2020;
- begroting Wonen Zuid 2020-2025.

8.8 Goedkeuring begroting

Op basis van de ondernemingsvisie worden elk jaar een begroting en activiteitenplan gemaakt. Tevens worden elk jaar in het kader van de Woningwet biedingen richting alle gemeenten uitgebracht als inzet voor de prestatieafspraken. De biedingen worden vooraf door het bestuur ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd, de prestatieafspraken zelf worden ter informatie gedeeld met de Raad. In de begroting wordt ook altijd een meerjaren-doorkijk gegeven. De Raad heeft in de vergadering van 4 december 2019 ingestemd met de begroting 2020.

8.9 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 & Wonen en de Beoordelings- & Beloningscommissie. Daarnaast is er - waar nodig - een ad hoc Werving- & 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 2019 vier keer bij elkaar gekomen. Vanuit de Raad nemen de volgende commissarissen deel aan de Auditcommissie:

- de heer J. Munten (voorzitter);
- de heer R. Stevens.

In de Auditcommissie zijn in 2019 onder andere de volgende zaken besproken:

- kwartaal- en tertiaalrapportages;
- bedrijfslastenontwikkeling;
- jaarverslag en jaarrekening 2018 Wonen Zuid toegelaten instelling en verbindingen en accountantsverslag PWC;
- management control framework;
- afbouw verbindingen;
- risicoraamwerk;
- ontwikkelingen WSW;
- investeringsbeleid;
- nieuwe opzet jaarverslag;
- rapportage interim-controle PWC;
- begroting Wonen Zuid 2020-2025;
- jaarrekeningen 2018 deelnemingen;
- rapportages/oordelen Aw, WSW.

Commissie Vastgoed & 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 2019 vier keer bij elkaar gekomen. Vanuit de raad nemen de volgende commissarissen deel aan de commissie vastgoed en wonen:

- mevrouw A. Cuijpers (voorzitter vanaf 1 juli);
- de heer K. Bonnema;
- mevrouw J. Kuperus (vanaf 4 december 2019).

In deze commissie zijn in 2019 onder andere de volgende zaken besproken:

- relevante vastgoedontwikkelingen (o.a. projecten Panhuys, Bisschop Lindanussingel, Aurora, Schinkel Noord, Rolduckerveld, Parc Glana, Melickerveld en klooster Baexem);
- deelname Urgenda;
- woningveiligheid;
- huurincasso;
- kwartaal- en tertiaalrapportages;
- begroting Wonen Zuid 2020-2025;
- investeringsruimte.

Werving- & selectiecommissie

Deze commissie wordt naar behoefte op ad hoc basis samengesteld. De werving- & selectiecommissie heeft in 2019 de benoeming van mevrouw Kuperus begeleid en de opvolging van de heer Stevens ter hand genomen, die per 1 juli 2020 zal aftreden vanwege het verstrijken van de zittingstermijn.

Beoordelings- & beloningscommissie

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

8.10 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 4 juni 2019 hebben de heer K. Bonnema en mevrouw A. Cuijpers namens de Raad het voortgangsgesprek met de bestuurder gevoerd en op 15 januari 2020 vond het evaluatiegesprek over 2019 plaats.

8.11 Evaluatie/ontwikkeling Raad van Commissarissen

De Raad vindt het belangrijk zowel individueel als collectief een goede invulling aan haar taak te geven. De basis hiervoor ziet zij in een kritische grondhouding ten aanzien van het eigen functioneren. Daarom investeren de leden van de Raad van Commissarissen in hun eigen ontwikkeling. In dat kader hebben de commissarissen de wens individuele opleidingen te volgen, gericht op verbreding en verdieping van hun kennis en inzicht op de voor hun relevante beleidsvelden in relatie tot hun toezichthoudende taak. 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. Elk jaar houdt de Raad ook een zelfevaluatie over haar eigen functioneren, om het jaar onder leiding van een extern deskundige. Op 28 maart 2019 vond de interne evaluatie plaats, in 2020 zal deze onder externe begeleiding plaatsvinden.

8.12 Raad van Commissarissen en ondernemingsraad

De Raad vindt het belangrijk binding te houden met de organisatie van Wonen Zuid. Daarom wonen de voorzitter en de commissaris op voordracht van de ondernemingsraad jaarlijks een overlegvergadering van bestuur en ondernemingsraad bij. Daarnaast heeft het lid van de Raad van Commissarissen dat op voordracht door de ondernemingsraad is benoemd in 2019 separaat overleg gevoerd met de ondernemingsraad.

8.13 Raad van Commissarissen en huurdersorganisaties

Om ervoor te zorgen dat de binding met de huurdersorganisaties verankerd blijft hebben de commissarissen op voordracht van de huurdersorganisaties regelmatig overleg met de huurdersorganisatie. Ook wonen ze de algemene (leden)vergaderingen bij. In 2019 hebben de voorzitter en vicevoorzitter van de Raad een vergadering belegd met het bestuur en directie van de drie huurdersorganisaties. Daarbij waren ook de bestuurder en bestuurssecretaris aanwezig.

8.14 Opdrachtverstrekking accountant

Op grond van artikel 21 van de 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. Onze accountant PwC is met ingang van 2018 benoemd. Op grond van een raamovereenkomst geeft Wonen Zuid de accountant jaarlijks een formele opdracht tot de controle van de jaarrekening. Ook het boekjaar 2019 wordt door PwC gecontroleerd.

8.15 Vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2019

Het bestuur stelt de jaarrekening en het jaarverslag/volkshuisvestingsverslag op. De jaarrekening is gecontroleerd door onze accountant PWC en voorzien van een goedkeurende controleverklaring die in dit verslag op pagina 136 is opgenomen. De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van de bevindingen van de accountant en heeft in de vergadering van 19 juni 2020 de jaarrekening vastgesteld. Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen op 21 juni 2019 goedkeuring gegeven aan het voorgenomen besluit van het bestuur tot vaststelling van het jaarverslag/ volkshuisvestingsverslag 2018 en decharge verleend aan het bestuur.

8.16 Slotwoord

Wonen Zuid staat midden in de samenleving en heeft grote maatschappelijke en volkshuisvestelijke 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 grote waardering uit te spreken voor de inzet van bestuur en medewerkers van Wonen Zuid voor de geleverde prestaties. De Raad is ook alle andere betrokken personen en organisaties erkentelijk voor de bijdrage die ze hebben geleverd aan het realiseren van de doelstellingen van Wonen Zuid.

De Raad van Commissarissen kijkt positief en verwachtingsvol naar 2020. Inhoudelijk zal de nadruk komen te liggen op de implementatie van energie- en duurzaamheidsmaatregelen en de verdere uitrol van de visie op wonen en zorg. Ook zal het doorontwikkelen van (huurders)participatie een belangrijk thema zijn. Dit zal de nodige financiële implicaties hebben voor Wonen Zuid en opnieuw veel aandacht vergen.

Dit verslag is vastgesteld door de Raad van Commissarissen van Wonen Zuid, te weten:

Kor Bonnema (voorzitter)

Rob Stevens (vice-voorzitter)

Ans Cuijpers

Joep Munten

Jantien Kuperus

9. VERBINDINGEN

Om onze maatschappelijke doelstellingen te kunnen bereiken is samenwerking met andere partijen vanzelfsprekend. Stichting Wonen Zuid heeft een aantal verbindingen die in dit jaarverslag 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 tertiaal- rapportages en de 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 binnen 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.

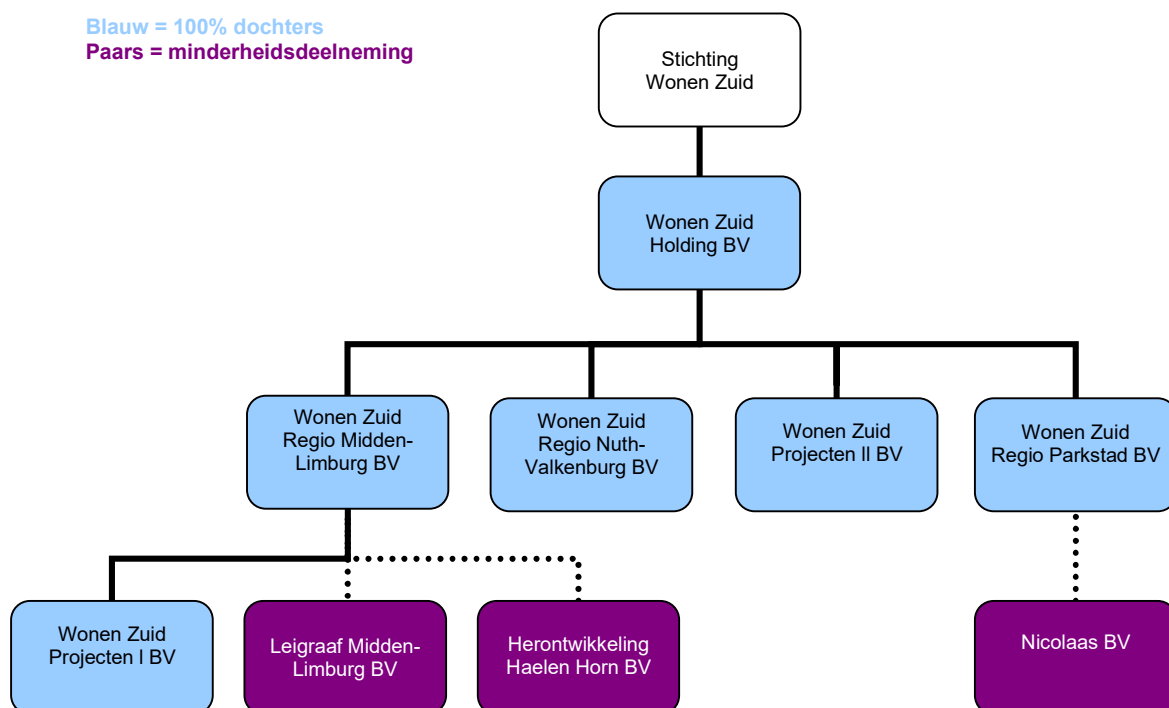
De inzet van personeel en middelen in de diverse rechtspersonen gebeurt, waar nodig, vanuit de toegelaten instelling.

De Raad van Commissarissen heeft op 4 december 2019 goedkeuring gegeven aan het voorgenomen besluit tot vereenvoudiging van de structuur van de verbonden ondernemingen, hetgeen tot uiting komt in de volgende besluiten:

- Opheffing Wonen Zuid Projecten III BV;
- Het verplaatsen van Wonen Zuid Projecten II BV (verkoop aandelen) naar moeder Wonen Zuid Holding BV;
- Fusie van Wonen Zuid Projecten I BV met Wonen Zuid regio Midden Limburg BV;
- Gelijktijdige fusie tussen Wonen Zuid Holding BV, Wonen Zuid regio Nuth Valkenburg BV en Wonen Zuid Projecten II BV.

De eerste twee besluiten zijn in 2019 geëffectueerd, de laatste twee zullen in 2020 geëffectueerd worden.

Het organigram verbindingen geeft de situatie per 31 december 2019 weer.



Wonen Zuid Holding BV (100% DOCHTER)

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 2019 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. Op grond van artikel 2:406, lid 1 BW rust op het groepshoofd, Stichting Wonen Zuid, een consolidatieplicht. Aangezien de gezamenlijke betekenis van Wonen Zuid Holding B.V en haar dochtermaatschappijen alsmede de bestuurlijke verbindingen van Stichting Wonen Zuid in financiële zin ultimo 2019 slechts zeer beperkt van invloed is op het inzicht dat de jaarrekening dient te geven in het vermogen en resultaat, maakt Stichting Wonen Zuid gebruik van de consolidatievrijstelling op grond van artikel 2:407 lid 1 sub a BW voor Wonen Zuid Holding BV, haar dochterondernemingen en de bestuurlijke verbindingen. De deelnemingswaarde van de vennootschap is opgenomen in de jaarrekening van Stichting Wonen Zuid. Stichting Wonen Zuid is de enige aandeelhouder van de vennootschap. Bestuurder van de vennootschap is Stichting Wonen Zuid.

Eigen vermogen: € 2.886.240,- 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. Wonen Zuid Holding BV is de enige aandeelhouder van de vennootschap. Bestuurder van de vennootschap is 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. Wonen Zuid Holding BV is de enige aandeelhouder van de vennootschap. Bestuurder van de vennootschap is Stichting Wonen Zuid.

Wonen Zuid Projecten II BV

De doelstelling van de vennootschap betreft het optreden als beheermaatschappij. Wonen Zuid Holding BV is de enige aandeelhouder van de vennootschap. Bestuurder van de vennootschap is 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. Wonen Zuid Holding BV is de enige aandeelhouder van de vennootschap. Bestuurder van de vennootschap is Stichting Wonen Zuid.

Wonen Zuid Projecten I BV

De doelstelling van de vennootschap betreft projectontwikkeling. Wonen Zuid Regio Midden-Limburg BV is de enige aandeelhouder van de vennootschap. Bestuurder van de vennootschap is Stichting Wonen Zuid.

Leigraaf Midden Limburg BV (25% deelneming)

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 aandeelhouders van de vennootschap zijn Wonen Zuid Regio Midden Limburg BV (25%), Wonen Limburg Participatie BV (25%), Jongen Projectontwikkeling BV (50%). Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door mevrouw N.P.A.L. van Es, de heer G.M.B. Stals en mevrouw P.M.H. Huls-Erkens, gezamenlijk bevoegd.

Herontwikkeling Haelen-Horn BV (50% deelneming)

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 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.

Nicolaas BV (50% deelneming)

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 aandeelhouders van de vennootschap zijn Wonen Zuid Regio Parkstad BV (50%), Grouwels/Daelmans projectontwikkeling BV (25%) en Emvé Heerlen BV (25%). Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door Wonen Zuid Regio Parkstad BV, Grouwels/Daelmans Projectontwikkeling BV en Emvé Heerlen BV, allen gezamenlijk bevoegd.

10. FINANCIIEEL GEZOND ZIJN EN BLIJVEN

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 2019. Verderop in dit jaarverslag is de jaarrekening opgenomen en gaan wij uitgebreid in op de verantwoording over 2019.

10.1 Financiën

“Wonen Zuid helpt mensen te wonen zoals zij wensen, met de mogelijkheden die zij hebben”. Om deze missie te realiseren exploiteert Wonen Zuid circa 13.500 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.

Financieel beleid

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 volgende 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. Het gezamenlijk beoordelingskader van Aw/WSW vormt de basis voor de uitgangspunten die Wonen Zuid hierbij hanteert:

- 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 genormeerde kengetallen (zie onderstaande tabel), 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.

Kengetal	DAEB	Niet DAEB	Wonen Zuid
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde	75%	75%	75%
Interest Coverage Ratio (ICR)	1,4	1,8	1,4
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	20%	40%	20%
Dekkingsratio	70%	70%	70%

Inbedding financieel beleid in korte termijnsturing/begroting 2019

Wonen Zuid heeft bovenstaande uitgangspunten gehanteerd bij het opstellen van de begroting 2019 en de daarvan afgeleide plannen. Hierbij zijn onder andere de volgende (financiële) doelstellingen geformuleerd:

- voldoende beoordeling bij de Autoriteit Woningcorporaties (Aw);
- voldoende beoordeling bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) volgens de borgingssystematiek (risicobeoordelingsmodel);
- bij de huisbankier ING kunnen blijven beschikken over de kredietfaciliteit;
- continueren positieve exploitatiekasstromen (\geq € 2 miljoen jaarlijks rekening houdend met 2% fictieve aflossingsverplichting).

Voor 2019 zijn deze uitgangspunten op een aantal punten nader geconcretiseerd en deze komen tot uiting in de volgende (financiële) begrotingsdoelstellingen:

- het behalen van een positieve exploitatiekasstroom (inclusief Vpb) na aflossingsfictie van € 2,6 miljoen;
- In de begroting 2019-2024 is voor de jaarschijf 2019 aan investeringen in nieuwbouw huur en renovatie een bedrag van € 64 miljoen inclusief een investeringsvolume voor de invulling van onze groeistrategie ad € 20 miljoen.

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 2019 in de betreffende jaarschijven opgenomen, waarbij een inschatting is gemaakt van de projecten die in 2019 tot feitelijke (investerings)kasstromen zullen leiden. Deze zijn in de jaarschijf 2019 opgenomen onder nieuwbouw huur en renovatie. In de praktijk blijkt dat zich tijdens de ontwikkeling van individuele projecten omstandigheden kunnen voordoen die kunnen leiden tot een ander tempo van uitvoering dan vooraf aangenomen. Indien zich dat zou voordoen en dit gevolgen heeft voor de beoogde investeringsniveau in het jaar 2019 zal Wonen Zuid andere bekende SVB-projecten die in de begroting later in de tijdhorizon zijn opgenomen (in de jaarschijven 2020-2022) waar mogelijk versnellen met als doel het investeringsniveau in 2019 op het voorziene niveau te laten uitkomen.

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

10.2 Marktwaaarde en beleidswaaarde

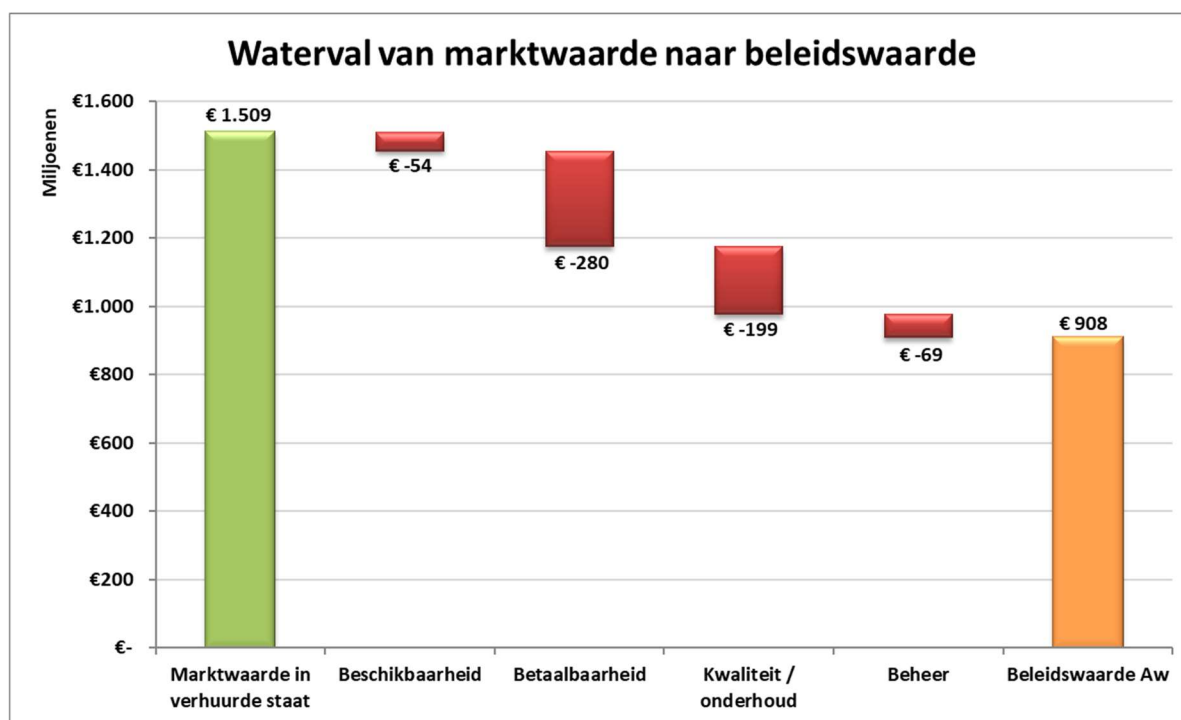
Als corporatie is Wonen Zuid verplicht het vastgoed tegen marktwaaarde te waarderen in de jaarrekening. De marktwaaarde van het vastgoed is het geschatte bedrag waarvoor het vastgoed – complexgewijs – zou kunnen worden overgedragen. Dit in een marktconforme transactie aan een bereidwillige koper, waarbij de koper het vastgoed op maximale wijze laat renderen. Dit betekent dat de koper bij de eerste huurmutatie de huren verhoogt of het vastgoed verkoopt (uitpandt).

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van het verder aantrekken van de koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. De totale waarde van het vastgoed in exploitatie (Daeb en niet-Daeb) op basis van marktwaaarde bedraagt € 1,5 miljard (2018: € 1,4 miljard).

De marktwaaarde betreft een potentiële waarde die corporaties vanwege hun sociaal maatschappelijke doelstellingen en het bijbehorende (huur- en verkoop)beleid niet kunnen realiseren. Corporaties, en ook Wonen Zuid, voeren op een aantal onderdelen beleid dat niet is gericht op het financieel (kunnen) maximaliseren van de waarde van het vastgoed. De uitvoering van dit beleid leidt daarmee tot een lagere waardering van het vastgoed, te weten de beleidswaaarde. Deze beleidswaaarde vervult tevens een centrale rol binnen het (financieel) extern toezichtskader. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hanteren de beleidswaaarde als maatstaf binnen het (financieel) extern toezichtskader. De beleidswaaarde van Wonen Zuid sluit aan op de definities van de Aw/WSW en is mede gebaseerd op ons eigen beleid en onze eigen prognose(s) ten aanzien van de exploitatie van ons vastgoed. De uitkomsten van de beleidswaaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties heeft voor de Aw en WSW (vanuit het perspectief van het gezamenlijk beoordelingskader) mede als input gediend om de grenswaarden van de ratio's te evalueren en te herijken. Eind april 2020 zijn de definitieve ratio's en grenswaarden (waaronder de LTV op basis van beleidswaaarde) per bestuurlijke brief door de Aw en WSW gecommuniceerd en met directe ingang van toepassing verklaard. Gelijktijdig is aangegeven dat de bestaande ratio's en grenswaarden voor de beoordeling over 2019 ongewijzigd blijven.

De ontwikkeling van de beleidswaaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaaarde in verhuurde staat, omdat de beleidswaaarde de marktwaaarde als vertrekpunt neemt. Door aan te sluiten op de 'bestaande' waardering van marktwaaarde wordt voortgebouwd op de reeds bestaande systematiek en uitgangspunten. Het verschil is dat de berekening aangepast wordt op vier onderdelen die duiding geven aan onze sociale maatschappelijke opgave.

In de onderstaande figuur is weergegeven hoe van de marktwaarde in verhuurde staat in vier stappen tot de beleidswaarde wordt gekomen.



De beleidswaarde toont een waarde waarbij rekening is gehouden met de maatschappelijke prestaties van Wonen Zuid. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Beschikbaarheid (doorexploiteren)

Onze mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. In de beleidswaarde wordt het gehele bezit op basis van doorexploiteren gewaardeerd. Door het niet inrekenen van (complexgewijze) verkopen is de beleidswaarde circa 4% lager dan de marktwaarde.

2. Betaalbaarheid (huur)

De maximale huur die we kunnen vragen, is begrensd. Dit om voldoende sociale huurwoningen beschikbaar te houden. En om qua toewijzing aan de wettelijke vereisten te voldoen. We bieden woningen aan met verschillende huurprijzen om ook verschillende huishoudtypes en inkomensgroepen passend binnen de sociale huur te huisvesten. Indien niet de markthuur maar ons eigen streefhurenbeleid wordt ingerekend (inclusief een hieraan gerelateerde hogere afdracht verhuurderheffing) en het eigen huurverhogingsbeleid is de beleidswaarde circa 18% lager dan de marktwaarde.

3. Kwaliteit (onderhoudskosten)

We moeten voldoende sociale woningen op lange termijn beschikbaar houden. Daarom is ons onderhoudsbeleid gericht op de lange termijn. Dit in tegenstelling tot de lagere marktnormen voor onderhoud zoals gehanteerd bij de marktwaarde. Als we onze onderhoudskosten die samenhangen met het gewenste kwaliteitsniveau als uitgangspunt nemen, dan geven we gemiddeld € 2.140 aan onderhoud per woning uit. Het hoger ingerekend eigen onderhoudsniveau leidt tot een beleidswaarde die circa 13% lager is dan de marktwaarde.

4. Beheer (beheerkosten)

Het exploiteren van de sociale woningvoorraad zorgt ook voor hogere beheerkosten dan de marktnormen voor beheer. Gemiddeld bedragen onze beheerkosten € 884 per woning. De hogere (ten opzichte van de marktnorm) ingerekende beheerkosten leiden tot een beleidswaarde die circa 5% lager is dan de marktwaarde.

Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kan leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden. Een onderdeel is de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario). Deze is eind 2019 in de beleidswaardebepaling niet aangepast ten opzichte van de marktwaardebepaling. De beleidswaarde wordt berekend voor zowel zelfstandige en onzelfstandige Daeb als niet-Daeb woongelegenheden. Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde.

Wonen Zuid heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het Daeb- en het niet Daeb bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 601 miljoen. Dit impliceert dat circa 40% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

SENSITIVITEITSANALYSE BELEIDSWAARDE

Sensitiviteit beleidswaarde		Percentage	Bedragen x € 1.000
Marktwaarde			1.508.954
Beleidswaarde			907.780
Scenario 1: Disconteringsvoet	0,5% hoger	(8,6%)	(77.709)
Scenario 2: Streefhuur per maand	€ 25 hoger	7,3%	66.399
Scenario 3: Onderhoud	€ 100 hoger	(4,1%)	(37.053)

De beleidswaarde van Wonen Zuid wordt bepaald aan de hand van uitgangspunten in het gekozen beleid. Aan de hand van een sensitiviteitsanalyse maken we inzichtelijk wat de effecten zijn van externe veranderingen (veranderingen in de markt met als gevolg een verandering in de disconteringsvoet) en interne veranderingen (aanpassing van beleidskeuze als het gaat om streefhuur en onderhoud).

10.3 Vennootschapsbelasting

Toelichting fiscale positie

De fiscale positie ultimo 2019 is op basis van de VSO-2 en algemene fiscale wet- en regelgeving bepaald. Het fiscaal resultaat over 2019 zoals opgenomen in de jaarrekening bedraagt € 17,7 miljoen positief. 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.

De belangrijkste zaken, die mede resulteren in een verschil tussen de fiscale en commerciële winst zijn:

- Fiscale afschrijvingen materiële vaste activa;
- Fiscale winstberekening op projecten;
- Fiscale herinvesteringsreserve;
- Waardeveranderingen materiële vaste activa;
- Terugneming afwaardering lagere WOZ-waarde;
- Sectorale heffingen;
- Renteaftrekbeperking (ATAD).

Renteaftrekbeperking (ATAD)

Kosten voor vreemd vermogen zijn in beginsel aftrekbaar. Per 1 januari 2019 is echter een nieuwe algemene renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting opgenomen. Op basis van deze nieuwe maatregel wordt de rente in aftrek beperkt. Woningcorporaties voorzien in betaalbare sociale huurwoningen door het investeren in nieuwbouw en de verduurzaming van woningen. Financiering daarvan gebeurt met relatief veel vreemd vermogen, waardoor de renteaftrekbeperking al snel van toepassing is. In de meerjarenbegroting is met de effecten op de vennootschapsbelasting rekening gehouden.

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 2019 een latentie is gevormd:

Omschrijving	Bedragen x € 1.000
Fiscaal afschrijvingspotentieel	2.154
Erfpacht vorderingen	174
Derivaten	51
Onderhanden werk	187
Disagio langlopende schuld	122
Per saldo een latente belastingvordering van	2.688

Acute belasting boekjaar

De acute belastinglast over het boekjaar bedraagt € 4,4 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.

10.4 Resultaten 2019

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.

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 2019 kan het volgende overzicht worden opgesteld, waarbij een doorkijk wordt gegeven voor de jaren 2020-2024 op basis van de begroting 2020.

Bedragen x € 1.000	Jaar- rekening 2019	Begroot 2019	Begroot 2020	Begroot 2021	Begroot 2022- 2024
Netto kasstroom uit exploitatie	5.382	2.578	2.123	5.418	24.754

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

In vergelijking met de begroting 2019 kan worden geconstateerd dat de exploitatiekasstromen over 2019 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 € 2,6 miljoen. De realisatie over 2019 bedraagt € 5,4 miljoen en is derhalve circa € 2,8 miljoen hoger dan begroot. De belangrijkste verschillen worden met name veroorzaakt door lagere kosten dan begroot.

Bedragen x € 1 miljoen	Verschil
Per saldo lagere huuropbrengsten	-0,2
Per saldo hogere overige bedrijfsopbrengsten	0,1
Per saldo hogere personeelskosten	-0,1
Per saldo lagere bedrijfs- en beheerkosten	0,4
Per saldo hogere onderhoudskosten	0,7
Per saldo lagere overheidsheffingen *	1,8
Per saldo lagere financiële kosten	0,2
Per saldo hogere vennootschapsbelasting	-0,1
Totaal	2,8

* In 2019 zijn corporaties op basis van besluitvorming door de minister van BZK geen bijdrage in het saneringsfonds verschuldigd. Begroot was een bedrag van € 0,9 miljoen. Daarnaast is de afdracht verhuurderheffing lager (€ 0,9 miljoen) dan begroot. Dit met name door het (zo optimaal mogelijk) benutten van heffingsverminderingen (met name als gevolg van sloop).

Jaarresultaat

Het functioneel model winst- & verliesrekening geeft inzicht in het resultaat van de operationele bedrijfsvoering. Hierin splitsen wij de opbrengsten en kosten uit naar de verschillende bedrijfsactiviteiten. Het kasstroomoverzicht biedt inzicht in de daadwerkelijk ontvangen en bestede kasstromen op activiteiten.

Een belangrijk deel van de hoogte van het resultaat en 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. Zie ook de toelichting hiervoor waarin we het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde hebben geduïd.

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. Nadrukkelijk dient opgemerkt te worden dat de gepresenteerde toename in het 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. Financieringsmogelijkheden zijn in grote mate afhankelijk van de beleidswaarde van Wonen Zuid. Dit is belangrijk om mee te nemen in de beoordeling van de waarde van het vastgoed en het vermogen. De hoogte van het jaarresultaat en het vermogen zijn zoals gezegd geen weerspiegeling van beschikbare middelen die kunnen worden ingezet ten behoeve volkshuisvestelijk beleid in de toekomst. Dit omdat een zeer groot deel van het resultaat wordt bepaald door de stijging van de marktwaarde die zoals aangegeven niet de waarde vertegenwoordigt van het beleid van Wonen Zuid.

Het positieve jaarresultaat bedraagt afgerond € 81,7 miljoen. Dit is – net als in 2018 – met name het gevolg van de waardeverandering van ons vastgoed. Het operationele resultaat uit exploitatie bedraagt € 40,2 miljoen positief. In 2019 hebben we ten opzichte van voorgaande jaren (aanzienlijk) meer geïnvesteerd in nieuwbouw, verwerving en renovatie.

Het jaarresultaat is als volgt samengesteld:

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	40.165	36.516
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	634	0
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	384	610
Netto resultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille	63.666	242.968
Overige activiteiten (inclusief leefbaarheid)	-5.059	-2.253
Financiële baten en lasten	-15.116	-15.571
Belastingen en resultaat deelneming	-2.999	-2.414
Jaarresultaat	81.675	259.856

10.5 Financiële continuïteit

Vermogens- en solvabiliteitsontwikkeling

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

Ratio's

Onderstaande tabel betreft de weergave van zowel de realisatie over de jaren 2018 en 2019 (conform jaarrekening) als de gemiddelde ontwikkeling over de jaren 2020-2025 (conform actuele meerjarenbegroting) van een aantal financiële kengetallen. Dit alles afgezet ten opzichte van de in- en externe normeringen.

Loan to Value o.b.v. beleidswaarde	Norm (maximaal)	2018	2019	Gemiddeld 2020-2025
DAEB	75,0%	62,0%	59,7%	72,5%
Niet DAEB	75,0%	40,7%	37,3%	29,5%
Wonen Zuid	75,0%	58,5%	56,4%	66,2%

ICR	Norm (minimaal)	2018	2019	Gemiddeld 2020-2025
DAEB	1,4	1,99	1,91	2,39
Niet DAEB	1,8	1,69	2,00	2,73
Wonen Zuid	1,4	1,92	1,92	2,43

Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	Norm (minimaal)	2018	2019	Gemiddeld 2020-2025
DAEB	20,0%	39,8%	43,2%	35,4%
Niet DAEB	40,0%	58,6%	62,8%	68,6%
Wonen Zuid	20,0%	39,6%	43,0%	31,6%

Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	Norm (maximaal)	2018	2019	Gemiddeld 2020-2025
DAEB	70,0%	34,1%	34,8%	43,4%
Niet DAEB	70,0%	30,3%	27,5%	20,9%
Wonen Zuid	70,0%	33,7%	33,9%	40,6%

Overige kengetallen:

Bedragen x € 1.000	2018	2019
Marktwaarde per woongelegenheid	101	109
Beleidswaarde per woongelegenheid	57	64
Schuld per woongelegenheid	35	38

10.6 Overige zaken

Financiële ondersteuning buitenlandse instellingen

In 2019 heeft Wonen Zuid geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verstrekt.

10.7 Treasury

Treasuryrapportage

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.

Op basis van de vastgestelde kaders in voornoemd arrangement wordt jaarlijks een treasury jaarplan opgesteld dat deel uitmaakt van ons totale jaarplan. Dit jaarplan is op 21 november 2018 door de RvC goedgekeurd en daarmee heeft de treasury commissie het gevraagde jaarmandaat verkregen.

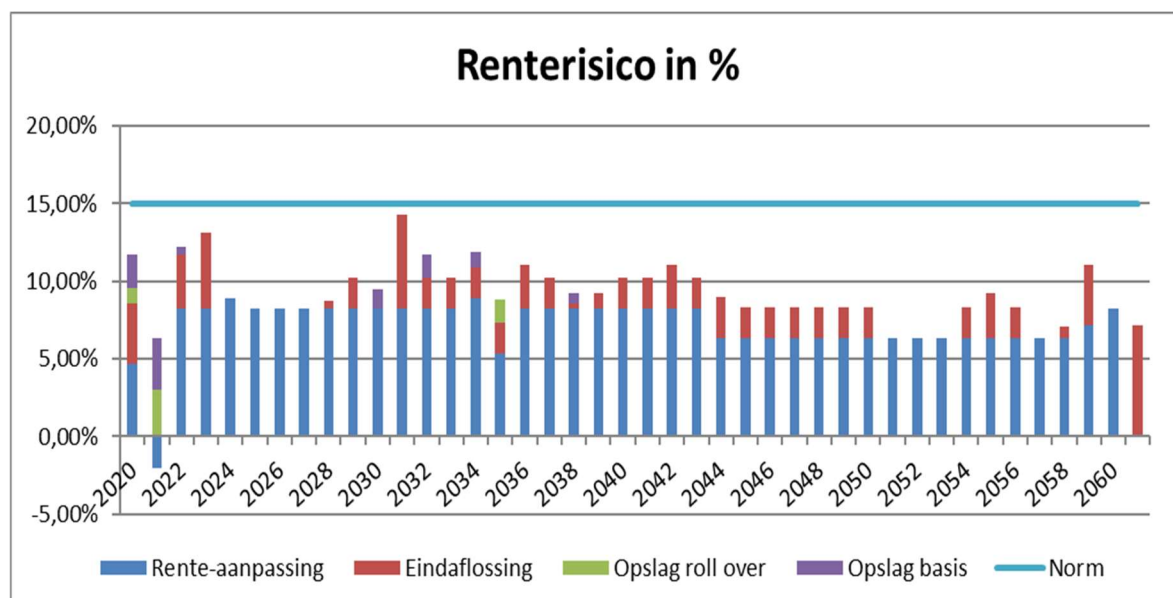
Borging WSW

Bij brief van 8 juli 2019 heeft Wonen Zuid een nieuwe borgbaarheidsverklaring ontvangen en heeft WSW ons een nieuw borgingsplafond toegekend. In haar brief van 6 december 2019 meldt WSW dat zij onze business risks heeft beoordeeld. Ons risicoprofiel is nog steeds laag, zodat we er van uit kunnen gaan dat wij ook in 2020 weer een nieuwe borgbaarheidsverklaring zullen ontvangen met een passend borgingsplafond.

Rente- en herfinancieringsrisico

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

Ons risicoprofiel per 31-12-2019 ziet er als volgt uit:



Geconcludeerd kan worden dat de renterisico's gelijkmatig over de tijd zijn verspreid, zodat Wonen Zuid geen overmatig risico loopt.

Liquiditeit

Voor werkkapitaalfinanciering en de tijdelijke voorfinanciering van geplande consolidaties heeft Wonen Zuid de beschikking over een kredietlijn bij huisbankier ING. Deze bedroeg per ultimo 2019 € 15 miljoen en is inzetbaar voor zowel de Daeb-tak als ook voor de niet Daeb-tak. Met ING is afgesproken deze faciliteit om te gaan zetten in een gecommiteerde faciliteit van € 10 miljoen waardoor zekerheid bestaat over de beschikbaarheid. Zolang dat niet het geval is, blijft de bestaande overeenkomst van kracht.

Naast de ING-faciliteit beschikt Wonen Zuid ook nog over twee WSW-geborgde flexleningen van in totaal groot € 20 miljoen. Dit bedrag is voor 80% flexibel opneembaar waardoor dit in principe als kredietfaciliteit van € 16 miljoen kan fungeren. Per ultimo 2019 is op deze faciliteiten een bedrag van € 15 miljoen opgenomen voor reguliere financieringsdoeleinden. Een bedrag van € 5 miljoen is derhalve nog beschikbaar als liquiditeitsbuffer.

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.

Leningen

Ultimo 2019 heeft Wonen Zuid 71 leningen afgesloten. Twee leningen zijn afgesloten met gemeentegarantie van de gemeente Kerkrade, de overige leningen zijn door WSW geborgd. Op balansdatum bedraagt de totaal opgenomen schuld € 511,6 miljoen, en de gemiddelde rente is 2,3%. Wanneer rekening wordt gehouden met de derivaten bedraagt de gemiddelde rente 3,1%. Voor nadere informatie over de leningenportefeuille verwijzen wij naar de toelichting op de jaarrekening.

Derivaten

Wonen Zuid bezit ultimo 2019 een derivatenportefeuille met een onderliggende waarde van € 81 miljoen, bestaande uit 10 payerswaps. Deze derivaten zijn aangegaan bij 2 partijen. De negatieve marktwaarde van de swaps bedraagt per balansdatum € 22,6 miljoen. De gebruikte derivaten zijn passend en zijn gekoppeld aan leningen waardoor in alle gevallen sprake is van een hedge. Er is dan ook geen sprake van een speculatieve situatie. Er zijn geen aanvullende CSA-overeenkomsten aangegaan en er is geen sprake van break-clausules. Contractueel heeft Wonen Zuid derhalve bij beide partijen geen marginverplichtingen. Voor nadere informatie op onze derivatenportefeuille verwijzen wij naar de toelichting op de jaarrekening.

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 2019

Op basis van ons treasury jaarplan 2019 is er een mandaat verstrekt om een aantal transacties voor de jaarschijven 2019 en 2020 te mogen effectueren. Dit mandaat is in 2019 als volgt ingevuld:

Jaar 2019 (Bedragen x € 1 miljoen)	Mandaat	Uitgevoerd	Verschil mandaat en uitgevoerd
Financieringsbehoefte uit investeringen	46	40	6 ¹
Herfinancieringsbehoefte	47	45	2 ²
Liquiditeitsbuffer	9	0	9
Renteherziening vaste leningen	1	0	1 ³
Afdekking flexleningen	20	0	20 ⁴
Totaal	123	85	38

1. Gelet op de liquiditeitsontwikkeling was er minder financieringsbehoefte dan ingeschat bij opstellen van de begroting. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat investeringen verschoven zijn en later zijn gedaan dan vooraf ingeschat;
2. Kleine eindaflossingen zijn met eigen middelen gefinancierd;
3. In overeenstemming met de geldgever is besloten om deze lening vervroegd af te lossen. Deze vervroegde aflossing is gefinancierd met eigen middelen;
4. Gelet op de financieringsstrategie (de flexleningen worden ingezet als overloop om mutaties in de behoefte kortstondig te financieren) is van deze optie geen gebruik gemaakt. Door de leningen variabel rentend te houden, houden we de mogelijkheid om periodiek middelen op te nemen of overtollige middelen terug te storten.

Geconcludeerd kan worden dat alle in 2019 uitgevoerde acties passen binnen het afgegeven jaarmandaat.

10.8 Betekenis Corona-crisis

Inleiding

In maart 2020 is gebleken dat Nederland te maken heeft gekregen met de forse impact van het Corona-virus. Als gevolg van (zowel in Nederland als wereldwijd) afgekondigde maatregelen is er inmiddels sprake van een Corona-crisis en zal deze crisis naar verwachting leiden toe een (wereldwijde) economische teruggang.

De impact van het Corona-virus betekent dat wij onze bedrijfsprocessen hebben aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en zoveel mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

In deze paragraaf zullen we aangeven wat naar ons oordeel de gevolgen zullen zijn van de Corona-crisis voor Wonen Zuid. In deze analyse richten we ons primair op onze belangrijkste bedrijfsactiviteiten en de mogelijke gevolgen voor onze bedrijfscontinuïteit.

Liquiditeit

Op de korte termijn is het relevant dat Wonen Zuid als corporatie haar liquiditeitspositie op een voldoende hoog niveau kan houden. De belangrijkste zaken die hierbij een rol spelen zijn:

(Huur)inkomsten

De belangrijkste inkomsten van Wonen Zuid bestaan uit de huurontvangsten van ruim 13.500 huurders. Een debiteurenrisico als gevolg van het wegvallen van (betalingen van) een individuele (huur)debiteur heeft een te verwaarlozen impact op onze liquiditeitspositie. We hebben geen signalen dat de huidige crisis leidt tot substantieel meer betalingsproblemen bij onze huurders. Een eventueel effect schatten we overigens in als (zeer) beperkt, ook gebaseerd op onze ervaringen tijdens de kredietcrisis waarbij wij geen substantieel slechter betalingsgedrag hebben ervaren in vergelijking met de situatie daarvoor.

Financiering

Rondom onze financiering is de situatie dat Wonen Zuid voor 2020 een forse financieringsvraag heeft, afgestemd op onze verwachte investeringsopgave. Gegeven de ontwikkelingen op de kapitaalmarkten, het feit dat de centrale banken hebben aangegeven dat zij veel geld in de economie zullen brengen en de regering die eenzelfde geluid heeft laten horen rondom te initiëren steunmaatregelen, zijn we tot de conclusie gekomen dat het nu niet voor de hand ligt te veronderstellen dat er op enig moment een tekort zou ontstaan in aanbod van financiering op de kapitaalmarkt. Hierbij betrekken we ook nadrukkelijk het feit dat corporaties gegeven de borging door het WSW onder AAA-condities geld kunnen aantrekken waarmee zij voor geldverstrekkers een aantrekkelijke en in onrustige tijden veilige partij blijven. Per medio april 2020 is reeds ruim 80% van de in 2020 begrote aan te trekken financiering contractueel vastgelegd met kapitaalverstrekkers.

Onderhoud

Wat betreft een andere grote post, te weten onze onderhoudskosten, zien we dat als gevolg van de crisis er mogelijk (tijdelijke) tekorten ontstaan in menskracht/grondstoffen. Dit kan betekenen dat hierdoor de kosten zullen stijgen. Een tegengestelde beweging is dat juist door deze tekorten er minder onderhoudsactiviteiten uitgevoerd kunnen worden, wat weer leidt tot lagere onderhoudskosten. Per saldo kunnen we nu geen inschatting geven wat dit totaaleffect dan zal zijn. Wel hebben we voldoende sturingsmogelijkheden in de timing van de uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden.

Rente en derivaten

Ook onze rentelasten vormen een belangrijk onderdeel van onze kostenstructuur. We hebben nu geen signalen dat de huidige crisis zou leiden tot op termijn structureel fors hogere rentelasten. Mocht dit echter wel het geval zijn, dan zal het effect hiervan voor Wonen Zuid voor de aan te trekken financiering in 2020 gering zijn (gezien de reeds aangetrokken financieringen en de restant-behoefte). Voor latere jaren (met lagere financieringsbehoeften) voorzien wij ook geen forse effecten gezien de spreiding van onze rente-risico's in onze leningportefeuille.

Wonen Zuid beschikt over een aantal derivaten. Er is bij Wonen Zuid geen sprake van hetzij bijstortverplichtingen/margin calls hetzij break-clausules die mogelijk (afhankelijk van de rente-ontwikkeling) zouden kunnen leiden tot extra betalingen op deze derivaten.

Overige

Voor wat betreft de personeels-, beheer- en bedrijfskosten verwachten we op grond van de Corona-crisis geen specifieke effecten die in financiële zin de liquiditeitspositie fundamenteel zullen raken.

Vermogen/solvabiliteit/waarde-ontwikkeling vastgoed

Op langere termijn is een eventuele impact van de Corona-crisis op (de ontwikkeling van) het vermogen van Wonen Zuid van belang in relatie tot de continuïteit van Wonen Zuid.

Het vermogen van Wonen Zuid wordt voor het grootste deel bepaald door de marktwaarde van onze activa. Afgeleid van de marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald, waarbij er een vrij sterke (positieve) correlatie bestaat tussen beide waarden. Deze beleidswaarde is in hoge mate bepalend voor een aantal balansratio's, waaronder de solvabiliteit en de LTV en daarmee voor de toekomstige mogelijkheden om financiering te kunnen aantrekken voor onze investerings-activiteiten.

Een crisis wordt gekenmerkt door een grote mate van onzekerheid, zo ook de huidige Corona-crisis. Het is dan ook zeer moeilijk te voorspellen wat de impact van deze crisis is op de vastgoedmarkt. Waar de verwachtingen aan het begin van 2020 nog zeer positief waren, lijken deze inschattingen nu te worden bijgesteld. Belangrijke constatering is dat, naarmate het langer duurt voordat de Corona-crisis onder controle is, dit een grotere impact zal hebben op de vastgoedmarkt.

Belangrijke waardebepalende factoren voor het vastgoed zijn vraag- en aanbod en het rentebeleid. Op dit moment is duidelijk dat (Europese) overheden er alles aan doen om de economie een impuls te geven. Rentetarieven zijn (en zullen dat op korte termijn naar verwachting ook blijven) historisch laag.

Voor de woningmarkt is de verwachting dat de vraag niet aanzienlijk zal teruglopen. Verder is het aanbod beperkt waardoor de kans klein is dat de prijzen sterk zullen dalen. Uiteraard is een en ander afhankelijk van de duur van de crisis.

Wonen Zuid bezit als corporatie voornamelijk sociale woningbouw. Dit zijn (relatief) kleinere woningen in een lager prijssegment. Bij een afzwakkende economie zal er juist vraag zijn naar woningen in dit segment. De huurmarkt van sociale woningbouw zal minder snel onder druk komen te staan door het overheidsbeleid van onder andere de huurtoeslag. Bovenal geldt dat wonen een primaire levensbehoefte is waardoor de verwachting is dat de vraag (naar sociale huurwoningen) niet snel zal afnemen.

Op basis van bovenstaande verwacht Wonen Zuid dat de impact van de Corona-crisis op de waarde van het vastgoed zeer beperkt zal zijn en onze balansratio's als gevolg van de Corona-crisis niet of nauwelijks zullen veranderen.

Conclusie

Conclusie is dat de Corona-crisis ook op Wonen Zuid impact heeft. We verwachten gezien de aard van ons bedrijf en activiteiten slechts een (zeer) beperkt effect. Waar mogelijk effecten zouden kunnen optreden hebben we reeds maatregelen getroffen dan wel zien we voldoende mogelijkheden om naar de toekomst toe in financieel opzicht bij te kunnen sturen, waardoor er geen reden is om aan te nemen dat op basis van de Corona-crisis de continuïteit van Wonen Zuid in gevaar komt.

11. JAARREKENING

Inhoud

1. Balans per 31 december 2019	65
2. Winst- en verliesrekening over 2019	67
3. Kasstroomoverzicht 2019	68
4. Algemene toelichting op de balans en winst- en verliesrekening	69
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	75
6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	90
7. Toelichting op de balans per 31 december 2019	96
8. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2019	118
9. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	125
10. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	133
11. Ondertekening van de jaarrekening	135
12. Overige gegevens	136

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2019 (NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA	31-12-2019 x € 1.000		31-12-2018 x € 1.000	
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen (1)				
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.323.504		1.231.729	
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	185.450		178.099	
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.579		7.432	
		1.527.533		1.417.260
Materiële vaste activa (2)				
4. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.552		9.186	
5. Overige zaken in exploitatie	2.472		1.931	
		11.024		11.117
Financiële vaste activa (3)				
6. Deelnemingen	0		0	
7. Vorderingen op overige deelnemingen	5.131		6.585	
8. Latente belastingvorderingen	2.688		587	
9. Leningen u/g	28		56	
		7.847		7.228
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden (4)				
10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		600		1.380
Vorderingen (5)				
11. Debiteuren	428		414	
12. Overige vorderingen	94		139	
13. Overlopende activa	1.627		1.083	
		2.149		1.636
14. Liquide middelen		13.096		4.689
TOTAAL ACTIVA		1.562.249		1.443.310

PASSIVA	31-12-2019 x € 1.000		31-12-2018 x € 1.000	
Eigen vermogen (6)				
15. Herwaarderingsreserve	663.705		590.081	
16. Overige reserve	351.063		343.012	
		1.014.768		933.093
Voorzieningen (7)				
17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren	6.377		11.718	
18. Latente belastingverplichtingen	0		177	
19. Voorziening deelnemingen	1.435		2.753	
20. Overige voorzieningen	552		723	
		8.364		15.371
Langlopende schulden (8)				
21. Leningen kredietinstellingen		490.149		427.626
Kortlopende schulden (9)				
22. Schulden aan overheid	308		205	
23. Aflossingsverplichting	21.477		46.828	
24. Schulden aan leveranciers	8.175		6.370	
25. Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.645		3.504	
26. Overige schulden	425		905	
27. Overlopende passiva	11.938		9.408	
		48.968		67.220
TOTAAL PASSIVA		1.562.249		1.443.310

2. WINST-EN VERLIESREKENING OVER 2019

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Functioneel model		
28. Huuropbrengsten	87.679	86.353
29. Opbrengsten servicecontracten	3.922	3.433
30. Lasten servicecontracten	(4.074)	(3.675)
31. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(3.073)	(3.040)
32. Lasten onderhoudsactiviteiten	(29.580)	(31.183)
33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(14.709)	(15.372)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)	40.165	36.516
34. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	833	0
34. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	(199)	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)	634	0
35. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.225	3.766
36. Toegerekende organisatiekosten	(24)	(35)
37. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(2.817)	(3.121)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)	384	610
38. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(24.947)	(12.487)
39. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	88.613	255.455
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)	63.666	242.968
40. Opbrengst overige activiteiten	74	45
41. Kosten overige activiteiten	(105)	0
Nettoresultaat overige activiteiten (14)	(31)	45
42. Overige organisatiekosten	(3.724)	(782)
43. Leefbaarheid	(1.304)	(1.516)
Bedrijfsresultaat	99.790	277.841
44. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	125
45. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	82	74
46. Rentelasten en soortgelijke kosten	(15.198)	(15.770)
Saldo financiële baten en lasten (15)	(15.116)	(15.571)
Resultaat voor belastingen	84.674	262.270
47. Belastingen	(2.866)	(2.872)
48. Aandeel in resultaat van deelnemingen	(133)	458
Jaarresultaat	81.675	259.856

3. KASSTROOMOVERZICHT 2019

(directe methode)	2019 x € 1.000		2018 x € 1.000	
Operationele activiteiten				
Huren	88.116		87.089	
Vergoedingen	4.306		3.433	
Overige bedrijfsontvangsten	216		235	
Renteontvangsten	58		48	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		92.696		90.805
Betaling aan werknemers	(12.173)		(11.477)	
Onderhoudsuitgaven	(25.293)		(25.716)	
Overige bedrijfsuitgaven	(14.102)		(12.924)	
Rente uitgaven	(15.881)		(15.899)	
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijke van resultaat	(133)		(910)	
Verhuurdersheffing	(7.365)		(5.573)	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	(159)		0	
Vennootschapsbelasting	(3.651)		(3.439)	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		(78.757)		(75.938)
Kasstroom uit operationele activiteiten		13.939		14.867
(Des-)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.939		3.706	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0		0	
Verkoopontvangsten grond	973		162	
(Des)investeringsontvangsten overige	33		16	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</i>		3.945		3.884
Nieuwbouw huur	(25.512)		(11.972)	
Verbeteruitgaven	(16.107)		(13.016)	
Aankoop	(1.086)		(2.244)	
Sloopuitgaven	(2.313)		(903)	
Investerings overig	(1.634)		(5.248)	
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>		(46.652)		(33.383)
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>		(42.707)		(29.499)
Ontvangsten verbindingen	3		0	
Uitgaven overig	0		0	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>		3		0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		(42.704)		(29.499)
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	85.000		20.000	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		85.000		20.000
Aflossing geborgde leningen	(47.559)		(14.394)	
Aflossing niet geborgde leningen	(269)		(257)	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		(47.828)		(14.651)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		37.172		5.349
Mutatie van geldmiddelen		8.407		(9.283)
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.689		13.972	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	13.096		4.689	

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

4.1 Activiteiten

Stichting Wonen Zuid (verder Wonen Zuid) is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft specifieke toelating in de gemeenten Roermond, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Sittard-Geleen, Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Beekdaelen en Valkenburg a/d Geul en is samen met haar groepsmaatschappijen werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

4.2 Continuïteit

In maart 2020 is de impact van corona op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

Het coronavirus heeft impact op onze bedrijfsvoering. Het overgrote deel van de medewerkers kan de werkzaamheden vanuit huis voortzetten. Daar waar dit niet mogelijk is zijn passende maatregelen genomen. In principe vinden alle bedrijfsprocessen voortgang. Onderhouds- en investeringsactiviteiten worden daar waar noodzakelijk uitgesteld. Voor zover nu bekend zijn daar geen claims of nadelige financiële gevolgen uit te verwachten.

Impact Covid-19

Operationele kasstromen

Wij verwachten een beperkte impact op onze operationele kasstromen en in afgeleide zin voorzien wij hierdoor geen liquiditeitsstekorten.

Inkomende kasstromen

De belangrijkste inkomsten van Wonen Zuid bestaan uit de huurontvangsten van ruim 13.500 huurders. Een debiteurenrisico als gevolg van het wegvallen van (betalingen van) een individuele (huur)debiteur heeft een te verwaarlozen impact op onze liquiditeitspositie. We hebben geen signalen dat de huidige crisis leidt tot substantieel meer betalingsproblemen bij onze huurders. Een eventueel effect schatten we overigens in als (zeer) beperkt, ook gebaseerd op onze ervaringen tijdens de kredietcrisis waarbij wij geen substantieel slechter betalingsgedrag hebben ervaren in vergelijking met de situatie daarvoor.

De overige inkomsten bestaan voornamelijk uit verkoopopbrengsten uit verkoop van bestaand bezit. Onze verwachting ten aanzien van het effect van de Corona-crisis op de marktwaarde en daaraan gerelateerd ook de verkoopopbrengst is dat deze gezien het segment waarin ons woningbezit zich bevindt nauwelijks zal leiden tot lagere opbrengsten.

Uitgaande kasstromen

Voor wat betreft de personeels-, beheer- en bedrijfskosten verwachten we op grond van de corona-crisis geen specifiek effect. Ook onze rentelasten vormen een belangrijk onderdeel van onze kostenstructuur. We hebben nu geen signalen dat de huidige crisis zou leiden tot op termijn structureel fors hogere rentelasten. Mocht dit echter wel het geval zijn, dan zal het effect hiervan voor Wonen Zuid voor de aan te trekken financiering in 2020 gering zijn (gezien de reeds aangetrokken financieringen en de restant-behoefte). Voor latere jaren (met lagere financieringsbehoeften) voorzien wij ook geen forse effecten gezien de spreiding van onze renterisico's in onze leningportefeuille.

Wat betreft een andere grote resultaatpost, te weten onze onderhoudskosten, zien we dat als gevolg van de crisis er mogelijk (tijdelijke) tekorten ontstaan in menskracht/grondstoffen. Dit kan betekenen dat hierdoor de kosten zullen stijgen. Een tegengestelde beweging is dat juist door deze tekorten er minder onderhoudsactiviteiten uitgevoerd kunnen worden, wat weer leidt tot lagere onderhoudskosten. Per saldo kunnen we nu geen inschatting geven wat dit totaaleffect dan zal zijn. Wel hebben we voldoende sturingsmogelijkheden in de timing van de uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden.

Financiering

Rondom onze financiering is de situatie zo dat Wonen Zuid voor 2020 een forse financieringsvraag heeft, afgestemd op onze verwachte investeringsopgave. Gegeven de ontwikkelingen op de kapitaalmarkten, het feit dat de centrale banken hebben aangegeven dat zij veel geld in de economie zullen brengen en de regering die eenzelfde geluid heeft laten horen rondom te initiëren steunmaatregelen, zijn we tot de conclusie gekomen dat het nu niet voor de hand ligt te veronderstellen dat er op enig moment een tekort zou ontstaan in aanbod van financiering op de kapitaalmarkt. Hierbij betrekken we ook nadrukkelijk het feit dat corporaties gegeven de borging door het WSW onder AAA-condities geld kunnen aantrekken waarmee zij voor geldverstrekkers een aantrekkelijke en in onrustige tijden veilige partij blijven. Per medio april 2020 is reeds ruim 80% van de in 2020 begrote aan te trekken financiering contractueel vastgelegd met kapitaalverstrekkers.

Daarnaast zijn wij voor de kasstromen niet afhankelijk van verkopen bestaand bezit en beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden. Indien noodzakelijk zullen wij ook gebruik maken van de overheidsmaatregelen ter ondersteuning van de economie. Op dit moment verwachten wij geen gebruik te hoeven maken van de maatregelen zoals hierboven beschreven.

Derivaten

Wonen Zuid beschikt over een aantal derivaten. Er is bij Wonen Zuid geen sprake van hetzij bijstortverplichtingen/margin calls hetzij break-clausules die mogelijk (afhankelijk van de renteontwikkeling) zouden kunnen leiden tot extra betalingen op deze derivaten.

Personeel en organisatie

Zoals aangegeven in de inleiding van deze continuïteitsparagraaf lijkt de corona-crisis de hele wereld te beheersen. Ook bij Wonen Zuid ervaren we hiervan de gevolgen. Intern zoeken we andere, nieuwe wegen om toch zoveel mogelijk ons werk vanuit de thuissituatie te kunnen (blijven) doen met als doel het voorkomen van stagnatie van onze (key)bedrijfsprocessen. En samen met onze huurders, huurdersbelangenverenigingen en (bouw)partners zoeken we naar oplossingen om ook onze huurders zoveel mogelijk te ontzorgen.

Conclusie

De omstandigheden hiervoor omschreven zijn onze verwachtingen met de kennis van heden. Deze omstandigheden zijn nog steeds omgeven met onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie. Het is daarom ook redelijkerwijs niet mogelijk om de toekomstige effecten in te schatten.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende zien wij geen reden om te twijfelen aan de continuïteit van Wonen Zuid en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteit en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.

4.3 Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

4.4 Groepsverhoudingen

Woningcorporatie Stichting Wonen Zuid staat aan het hoofd van de groep die bestaat uit de volgende entiteiten:

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

Onderstaande deelnemingen, waarin Stichting Wonen Zuid geen beslissende zeggenschap heeft op het beleid:

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

4.5 Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2019 is geen sprake van stelselwijzigingen.

4.6 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2019 is sprake van de volgende schattingswijziging:

Waardering latente belastingen

In het kader van de door Aedes uitgebrachte handreiking 'De verwerking van latente belastingen in de jaarrekening van woningcorporaties' neemt Wonen Zuid vanaf verslagjaar 2019 geen latente belastingvordering meer op voor vastgoed bestemd voor verkoop. Doordat bij verkoop van vastgoed gebruik wordt gemaakt van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve vindt namelijk geen fiscale afwikkeling plaats.

Aangezien hierbij niet de berekeningsmethodiek wordt gewijzigd, maar enkel invulling is gegeven aan de handreiking is deze wijziging te classificeren als een schattingswijziging. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2019 bedraagt € 0,2 miljoen positief.

4.7 Presentatiewijzigingen

In 2019 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

4.8 Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Wonen Zuid zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

4.9 Grondslagen voor consolidatie

Op grond van artikel 2:406, lid 1 BW rust op het groepshoofd, Stichting Wonen Zuid, een consolidatieplicht. Aangezien de gezamenlijke betekenis van Wonen Zuid Holding BV en haar dochtermaatschappijen alsmede de bestuurlijke verbindingen van Stichting Wonen Zuid in financiële zin ultimo 2019 slechts zeer beperkt van invloed is op het inzicht dat de jaarrekening dient te geven in het vermogen en resultaat, maakt Stichting Wonen Zuid gebruik van de consolidatievrijstelling op grond van artikel 2:407 lid 1 sub a BW voor Wonen Zuid Holding BV, haar dochterondernemingen en de bestuurlijke verbindingen.

De dochtermaatschappijen hebben geen personeel in dienst, hebben slechts geringe activiteiten in het verslagjaar en het financieel belang van zowel het balanstotaal, het resultaat als de onderliggende individuele posten is in verhouding tot het geheel te verwaarlozen.

4.10 Verbonden partijen

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

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

4.11 Toelichting op het kasstroomoverzicht

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

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

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

4.12 Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB

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

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

Om tot een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten wordt in overeenstemming met het d.d. 23 november 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de Daeb- dan wel aan de niet-Daeb activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te

rekenen posten in de gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen.

De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

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

5. GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

5.1 Algemeen

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

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

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

Bij het opstellen van de functionele winst- en verliesrekening in het verslag jaar 2019 is bij de te hanteren verdeelsleutels aansluiting gezocht bij de handleiding 'toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij woningcorporaties (SBR-Wonen)'. De vergelijkende cijfers zijn hierop niet aangepast, waardoor vergelijking van de winst- en verliesrekening tussen beide boekjaren voor sommige posten minder goed mogelijk is.

5.3 Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

paragraaf 6.3.10. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

5.3.1 DAEB en niet-DAEB Vastgoed in exploitatie

Typering

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

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

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

Kwalificatie

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Wonen Zuid waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019').

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

Complexindeling

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

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed;
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is;
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen;
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Gehanteerde scenario's en variabelen

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurgeschied bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

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

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

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

Wonen Zuid heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Wonen Zuid de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Wonen Zuid opereert.

Toelichting op de gehanteerde vrijheidsgraden (portefeuilleniveau):

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
Woon-gelegenheden	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: in enkele gevallen acht de taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. In die gevallen is de door taxateur vastgestelde exit yield als vrijheidsgraad gehanteerd.
	Leegwaarde (stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is 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.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2019 beter passend.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast, daar waar één van beide exploitatiescenario's niet realistisch is gezien de marktomstandigheden of gezien het type object (zoals woonwagens/standplaatsen).

Voor de getaxeerde woongelegenheden zijn de volgende veronderstellingen t.a.v. de vrijheidsgraden gemaakt voor de eenheden, die in 2019 in exploitatie zijn:

Gehanteerde vrijheidsgraden Woningen	2019		
	Minimum	Maximum	Gemiddelde
Markthuur(stijging)	€ 217	€ 7.495	€ 552
Exit yield	5,6%	8,2%	6,4%
Leegwaardestijging	€ 34.000	€ 957.977	€ 133.129
Disconteringsvoet	5,9%	8,2%	6,8%
Onderhoud	€ 708	€ 3.027	€ 1.650
Mutatie en verkoopkans	2,0%	14,4%	7,4%
Exploitatiescenario	Betreft 1 MWC met VHE type student (4 woonwagens), waarbij de taxateur het doorexploteer scenario heeft toegepast.		

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
BOG/MOG/ ZOG	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. Taxateur acht bij enkele waarderingscomplexen (hoofzakelijk ZOG/MOG-complexen) een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend.
	Leegwaarde (stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. De inschatting van de disconteringsvoet door taxateur is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Voor het getaxeerde BOG/MOG/ZOG zijn de volgende veronderstellingen t.a.v. de vrijheidsgraden gemaakt voor de eenheden, die in 2019 in exploitatie zijn:

Gehanteerde vrijheidsgraden BOG/MOG/ZOG	2019		
	Minimum	Maximum	Gemiddelde
Markthuur per m2 per jaar	€ 30	€ 5.813	€ 2.477
Exit yield	7,0%	100,0%	12,6%
Disconteringsvoet	6,8%	15,3%	8,9%
Onderhoud per m2	€ 6	€ 13	€ 7

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
Parkeer-gelegenheden	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Leegwaarde (stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2019 beter passend.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Voor de getaxeerde parkeergelegenheden zijn de volgende veronderstellingen t.a.v. de vrijheidsgraden gemaakt voor de eenheden die in 2019 in exploitatie zijn:

Gehanteerde vrijheidsgraden parkeergelegenheden	2019		
	Minimum	Maximum	Gemiddelde
Markthuur(stijging)	€ 10	€ 50	€ 40
Leegwaardestijging	€ 2.000	€ 15.000	€ 9.384
Disconteringsvoet	7,3%	7,3%	7,3%
Onderhoud	€ 112	€ 112	€ 112
Mutatie en verkoopkans	12,0%	13,0%	13,0%

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid. Voor de vergelijkende cijfers 2018, alsmede voor de parameteranalyse wordt verwezen naar hoofdstuk 7 onderdeel 'Vastgoedbeleggingen'.

Gehanteerde werkwijze taxaties

In het boekjaar 2018 is de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. In 2019 is een taxatie-update over de volledige portefeuille uitgevoerd met uitzondering van de BOG portefeuille en 14 marktwaardecomplexen. De BOG portefeuille is de afgelopen twee jaar gewaardeerd op markttechnische update. De volledige taxatie van de 14 marktwaarde complexen betreft nieuwbouw, aankoop of renovatie.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

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

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

beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Wonen Zuid hanteert in haar beleid een streefhuur van 82% van de maximaal redelijke huur.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds-) beleid van Wonen Zuid en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. De componenten van onderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). Deze norm is opgebouwd uit een norm planmatig onderhoud en een norm dagelijks onderhoud:
 - a. Wonen Zuid heeft voor planmatig onderhoud de meerjarenonderhoudsbegroting 2020 - 2029 als uitgangspunt genomen.
 - b. Wonen Zuid heeft voor het dagelijks onderhoud de norm gebaseerd op de realisatie van de afgelopen vijf jaar.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. De beheerkosten uit de DFC-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm, die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer. Wonen Zuid hanteert hiervoor de beheerkosten zoals opgenomen in de meerjarenbegroting 2020-2024 als uitgangspunt, middels een kostenfactor per OGE toegerekend naar een norm per complex.

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

Wonen Zuid heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2019	Ultimo 2018
Streefhuur	Gemiddeld 82%	Gemiddeld 83%
Onderhoudsnorm	€ 2.140	€ 2.183
Beheerlasten	€ 884	€ 938
Discontovoet	6,35%	6,70%

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

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

5.3.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

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

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen'.

5.4 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Verwerking van groot onderhoud

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

rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

5.5 Financiële vaste activa

5.5.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen

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

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waarde van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover woningcorporatie Wonen Zuid in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

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

5.5.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

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

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

5.5.3 Latente belastingvorderingen

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

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

5.5.4 Leningen u/g

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

5.5.5 Overige langlopende vorderingen

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

5.5.6 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Wonen Zuid op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Wonen Zuid de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst- en verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderverslies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

5.6 Voorraden

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen.

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

5.7 Vorderingen

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

5.8 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.

5.9 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

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

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

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

5.10 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

5.10.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde in verhuurde staat).

5.10.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

5.10.3 Voorziening pensioenen

Wonen Zuid heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Wonen Zuid betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo 31 december 2019 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 110,7%. (31 december 2018: 115,9%). Op 31 december 2019 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 104,1% te hebben. Wonen Zuid heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Wonen Zuid. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

5.10.4 Voorziening deelneming

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

5.10.5 Overige voorzieningen

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

5.11 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de

effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.

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

5.12 Kortlopende schulden

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

5.13 Leasing

Operationele leasing

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

5.14 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

Wonen Zuid past waar mogelijk en gewenst kostprijs hedge-accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge-relatie, wordt dit door Wonen Zuid gedocumenteerd. Wonen Zuid stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge-relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge-instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Wonen Zuid derivaten tegen kostprijs waardeert omdat, de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt. Indien het hedge-instrument een negatieve reële waarde heeft wordt het ineffectieve deel van de hedge-relatie direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

6. GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

6.1 Algemeen

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

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

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

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

6.2 Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

6.2.1 Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De inflatie over 2018 bedroeg 1,67%.

Dit betekent dat de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2019:

- 4,1% (inflatie + 2,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 42.436 (inkomensjaar 2017);
- 5,6% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven € 42.436 (inkomensjaar 2017).

6.2.2 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

6.2.3 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

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

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

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

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

6.2.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

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

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

6.3 Bedrijfslasten

6.3.1 Lastenverantwoording algemeen

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

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

Categorie	Percentages 2019	Percentages 2018
Lasten verhuur en beheer	20,0%	20,0%
Lasten onderhoudsactiviteiten	33,9%	35,4%
Overige directe operationele lasten	10,3%	17,4%
Verkoop vastgoedportefeuille	0,2%	0,2%
Overige waardeveranderingen (nieuwbouw)	11,1%	14,3%
Overige organisatiekosten	16,3%	3,5%
Kosten overige activiteiten	0,0%	0,0%
Leefbaarheid	8,2%	9,2%

6.3.2 Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

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

De activa worden vanaf het moment van ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden. Over terreinen, onroerende zaken ten dienste van de exploitatie en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

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

6.3.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

6.3.4 Erfpacht

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

6.3.5 Lonen en salarissen en sociale lasten

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

6.3.6 Pensioenlasten

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

6.3.7 Leefbaarheid

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

6.3.8 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

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

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

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

6.3.10 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Activeren van rentelasten

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

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

6.5 Belastingen

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

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en – schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

6.6 Aandeel van resultaat in deelnemingen

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

7. TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2019 (x € 1.000)

Vastgoedbeleggingen (1)

	31-12-2019	31-12-2018
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.323.504	1.231.729
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	185.450	178.099
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.579	7.432
Totaal	1.527.533	1.417.260

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

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
Verkrijgingsprijs per 1 januari	738.628	709.900	122.243	119.205
Cumulatieve waardevermeerdering/vermindering	493.101	359.833	55.856	25.584
Foutherstel	0	(91.197)	0	(1.714)
Boekwaarde per 1 januari	1.231.729	978.536	178.099	143.075
Mutaties				
Overboeking vastgoed in ontwikkeling (opleveringen)	16.029	28.118	91	4.797
Investerings	9.270	4.420	825	144
Desinvesteringen	(15.017)	(3.804)	(860)	(1.230)
Herclassificatie	854	1.229	(679)	(913)
Herwaardering	76.768	197.495	6.283	23.073
Waardevermindering	(5.441)	(9.855)	(607)	(928)
Terugneming van waardevermindering	9.312	35.590	2.298	10.081
Totaal van de mutaties	91.775	253.193	7.531	35.024
Verkrijgingsprijs per 31 december	757.169	738.628	122.636	122.243
Cumulatieve waardevermeerdering/vermindering	566.335	493.101	62.814	55.856
Boekwaarde per 31 december	1.323.504	1.231.729	184.450	178.099
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	593.757	525.377	69.948	64.704

Onder de post herclassificaties zijn niet-Daeb woningen opgenomen die in 2019 zijn verkocht aan de Daeb-tak conform de vereisten voortvloeiend uit de Woningwet 2015.

In de posten Daeb vastgoed in exploitatie en niet-Daeb vastgoed in exploitatie zijn 13.492 woningen, 368 BOG/MOG/ZOG en 2.145 garages opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1.622 miljoen.

Verklaring waardemutatie

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

Bedragen x € 1.000	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
Boekwaarde per 1 januari 2019	1.231.729		178.099	
Voorraadmutaties	(206)		(1.540)	
Mutatie objectgegevens	10.755		831	
Methodische wijzigingen	16.771		2.500	
Mutaties parameters:				
- Mutatie- en verkoopkans	(15.922)		(406)	
- Markthuur	7.618		375	
- Leegwaarde	33.563		4.577	
- Instandhoudings- en mutatieonderhoud	(758)		178	
- Disconteringsvoet	38.580		621	
- Overige mutatie parameters	1.374		215	
Saldo mutaties parameters	64.455		5.560	
Totaal van de mutaties	91.775		7.351	
Boekwaarde per 31 december 2019	1.323.504		185.450	

Parameteranalyse

In onderstaande tabel wordt inzicht gegeven in de gemiddelde waarde van de belangrijkste waarderingsparameters per woning (Daeb en niet Daeb) in 2019 ten overstaan van 2018 op basis van de Full waardering.

Parameters gemiddeld per woning	31-12-2019	31-12-2018	% verschil
Disconteringsvoet	6,35%	6,70%	-5,2%
Exit Yield	7,18%	9,90%	-27,5%
Mutatiegraad	7,73%	7,95%	-2,8%
Leegwaarde per woning	€ 133.129	€ 126.299	5,4%
Markthuur per maand	€ 709,80	€ 689,91	2,9%
Huidig contract / aanvangshuur per maand	€ 552,36	€ 539,78	2,3%
Waardering gemiddeld per woning			
Marktwaarde verhuurde staat	€ 108.819	€ 101.354	7,4%
Bruto aanvangsrendement (BAR)	6,22%	6,34%	-2,0%
Marktwaarde verhuurde staat / leegwaarde	81,84%	80,73%	1,4%

Exit Yield

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

Mutatiegraad

De mutatiegraad wordt op marktwaardecomplex bepaald op basis van een 5-jaars gemiddelde van de afgelopen periode. Wonen Zuid heeft bij bepaling van de mutatiegraad een ondergrens (2%) en een bovengrens (50%) gehanteerd voor woningen. De gemiddelde mutatiegraad is in 2019 gedaald.

Markthuur per woning

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

Huidige contract / aanvangshuur per maand

Wonen Zuid heeft een inflatievolgend huurbeleid toegepast in 2019. De huurverhoging komt gemiddeld uit op 1,67%. Daarnaast past Wonen Zuid een huurharmonisatie toe bij mutatie. Bij mutatie wordt ruim 99% passend toegewezen.

Gemiddelde waardering per woning

- De gemiddelde marktwaarde verhuurde staat laat een stijging zien van 7%. De belangrijkste factor is een daling van de discontovoet en de stijging van de leegwaarde.
- De BAR (aanvangshuur/marktwaarde) is in 2019 licht gedaald.
- De stijging van de marktwaarde 2019 verhuurde staat is hoger dan de stijging van de leegwaarde. Deze ontwikkeling is terug te herleiden in de leegwaarde ratio (verhouding marktwaarde verhuurde staat / leegwaarde).

Gevoeligheidsanalyse

Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2019	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (x € 1.000)	Effect op marktwaarde (%)
Disconteringsvoet:				
- doorexpluiten	6,5%	+1%	(19.912)	-1,3%
- uitponden	6,7%	-1%	21.755	1,4%
Markthuur	622	+1%	5.831	0,4%
		-1%	(5.275)	-0,3%
Leegwaarde	116.780	+1%	6.055	0,4%
		-1%	(5.849)	-0,4%
Mutatiegraad:				
- doorexpluiten	7,8%	+1%	26.683	1,8%
- uitponden	7,5%	-1%	(30.693)	-2,0%

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

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

Effect op beleidswaarde:	Gehanteerd in beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x € 1.000)
Disconteringsvoet	6,35%	0,5% hoger	(77.709)
Streefhuur per maand	€ 600	€ 25 hoger	66.399
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.140	€ 100 hoger	(37.053)

De beleidswaarde kan worden beïnvloed door een aanpassing in het beleid van Wonen Zuid, bijvoorbeeld door gemiddeld een hogere huurprijs te vragen of door het uitbreiden van onderhoudsactiviteiten. Naast een wijziging in beleidsuitgangspunten is een aanpassing in de marktomstandigheden definities ook mogelijk, welke een effect heeft op de disconteringsvoet. De beleidswaarde is nieuw begrip in de sector, als gevolg van aanscherpingen in de definities van het begrip onderhoud- en beheerlasten door Aw en WSW zijn de resultaten van 2018 niet een op een te vergelijken met de resultaten van 2019.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaaarde per 31 december 2019		1.508.954
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	(53.761)	
Betaalbaarheid (huren)	(279.918)	
Kwaliteit (onderhoud)	(198.880)	
Beheer (beheerkosten)	(68.615)	
<i>Subtotaal</i>		(601.174)
Beleidswaarde per 31 december 2019		907.780

Verzekeringen en zekerheden

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

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

Desinvesteringen

Dit betreft de boekwaarde van onroerende zaken in exploitatie te weten 26 woningen, die in 2019 zijn verkocht ad € 2,8 miljoen en de sloop van 162 woningen ad € 13,1 miljoen.

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

	3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2019	2018
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	13.084	26.451
Cumulatieve waardeveranderingen	(5.652)	(7.937)
Boekwaarde per 1 januari	7.432	18.514
Mutaties		
Overboeking opleveringen	(16.120)	(32.915)
Investerings	42.414	19.759
Desinvesteringen	(7)	0
Herclassificatie	0	(211)
Waardeverminderingen	(16.819)	(1.842)
Aanpassingen marktwaarde	(0)	(448)
Terugneming van waardeverminderingen	1.679	4.575
Overboeking afwaarderingen van grondposities naar OPEX	807	0
Overboeking inbreng afwaarderingen in OPEX	(807)	0
Totaal van de mutaties	11.147	(11.082)
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	38.564	13.084
Cumulatieve waardeveranderingen	(19.985)	(5.652)
Boekwaarde per 31 december	18.579	7.432

Grondposities

Onder de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is een bedrag van € 1,8 miljoen voor in het verleden aangekochte gronden opgenomen met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten.

Bouwrente

In het boekjaar is ter zake van onroerende goederen in aanbouw een bedrag ad € 0,1 miljoen aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd in 2019 een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 1,03%.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “interngeformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructurerings en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

Materiële vaste activa (2)

	31-12-2019	31-12-2018
4. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.552	9.186
5. Overige zaken in exploitatie	2.472	1.931
Totaal	11.024	11.117

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

	4. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie		5. Overige zaken in exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
Stand per 1 januari				
Aanschafwaarde	16.686	11.088	2.168	824
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(7.500)	(5.743)	(237)	(164)
Boekwaarde per 1 januari	9.186	5.345	1.931	660
<u>Mutaties</u>				
Investerings	1.017	5.708	641	1.345
Desinvesteringen	(4.213)	(110)	(1)	(1)
Afschrijvingen	(1.546)	(1.867)	(99)	(73)
Gecumuleerde afschrijving desinvestering	4.108	110	0	0
Totaal van de mutaties	(634)	3.841	541	1.271
Stand per 31 december				
Aanschafwaarde	13.490	16.686	2.808	2.168
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(4.938)	(7.500)	(336)	(237)
Boekwaarde per 31 december	8.552	9.186	2.472	1.931

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

Afschrijvingen

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

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

Desinvesteringen

Dit betreft de boekwaarde van bedrijfsauto's en de afwaardering van ICT middelen die in 2019 zijn verkocht of uit exploitatie zijn genomen.

Aangegane verplichtingen

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa voor een bedrag van € 0,1 miljoen. Ingebruikname zal in het volgend boekjaar plaatsvinden.

Financiële vaste activa (3)

	31-12-2019	31-12-2018
6. Deelnemingen	0	0
7. Vorderingen op overige deelnemingen	5.131	6.585
Totaal	5.131	6.585

6. Deelnemingen

	2019	2018
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 BV. Ultimo 2019 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

	2019	2018
Saldo per 1 januari	6.585	6.585
Mutaties	(1.454)	0
Saldo per 31 december	5.131	6.585

Specificatie van aan overige deelnemingen versterkte leningen	2019	2018
- Wonen Zuid Holding BV	0	1.451
- Wonen Zuid Regio Midden-Limburg BV	3.628	3.628
- Wonen Zuid Regio Parkstad BV	1.115	1.115
- Wonen Zuid Regio Nuth Valkenburg BV	6	6
- Wonen Zuid Projecten I BV	378	378
- Wonen Zuid Projecten II BV	4	4
- Wonen Zuid Projecten III BV	0	3
Totaal	5.131	6.585

8. Latente belastingvorderingen

	2019	2018
Saldo per 1 januari	587	766
Mutaties:		
Dotaties	2.258	217
Onttrekkingen	(157)	(396)
Totaal mutaties	2.101	(179)
Saldo per 31 december	2.688	587
Specificatie latente belastingvorderingen ultimo boekjaar:		
- Erfpacht vorderingen	174	254
- Derivaten	51	78
- Onderhanden werk	187	83
- Disagio langlopende schuld	122	168
- (On)roerende zaken t.d.v. exploitatie	0	4
- Fiscaal afschrijvingspotentieel	2.154	0
Totaal	2.688	587

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 2,33% en hebben een gemiddelde looptijd van 14 jaar.

De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 15,8 miljoen.

Het kortlopende deel van de belastinglatenties per balansdatum bedraagt voor derivaten € 20.000 (2018: € 20.000), voor leningen € 2.000 (2018: € 4.000) en voor het fiscaal afschrijvingspotentieel € 1.123.700 (2018: nihil).

Aangezien Wonen Zuid haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van het vastgoed, de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Hierdoor bedraagt de contante waarde van de berekende latentie nihil. De nominale waarde van deze latentie bedraagt per 31 december 2019 € 235 miljoen (2018: € 142 miljoen) en de gemiddelde levensduur van het bezit bedraagt 19 jaar (2018: 19 jaar).

9. Lening u/g

	2019	2018
Saldo per 1 januari	56	72
Bijschrijving erfpachtcanon Aflossingen	0 (28)	1 (17)
Saldo per 31 december	28	56

De erfpachtvorderingen vloeien voort uit verkochte nieuwbouwwoningen.

Vorraden (4)

10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	2019	2018
Saldo per 1 januari	1.380	1.168
Bij: overheveling van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	212
Af: Boekwaarde grondpositie Kerkpad PROJ-0199	(212)	0
Af: desinvesteringen (afwaardering reële waarde)	(568)	0
Saldo per 31 december	600	1.380

Vorderingen (5)

11. Debiteuren

	31-12-2019	31-12-2018
Zittende huurdebiteuren	317	592
Vertrokken huurdebiteuren	175	260
Overige debiteuren	37	46
	529	898
Af: Voorziening wegens incourantheid	(101)	(484)
Totaal	428	414

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

12. Overige vorderingen

	31-12-2019	31-12-2018
Gemeenten / Belastingen	94	139
Totaal	94	139

13. Overlopende activa

	31-12-2019	31-12-2018
Vooruit betaalde kosten	1.574	515
Financiële afwikkeling grondexploitaties	0	137
Overige overlopende posten	53	431
Totaal	1.627	1.083

14. Liquide middelen

	31-12-2019	31-12-2018
Kas	6	2
ING Bank	13.090	4.682
Gelden onderweg	0	5
Totaal	13.096	4.689

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Stichting Wonen Zuid. Wonen Zuid beschikt per ultimo 2019 over een kredietfaciliteit bij ING van € 15 miljoen (2018: € 15 miljoen).

Eigen vermogen (6)

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	31-12-2019	31-12-2018
15. Herwaarderingsreserve	663.705	590.081
16. Overige reserves	351.063	343.012
Totaal	1.014.768	933.093

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

15. Herwaarderingsreserve	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2018	329.737	41.688	371.425
Vrijval herwaardering (a.g.v. desinvesteringen)	(1.855)	(57)	(1.912)
Mutatie herwaardering	197.495	23.073	220.568
Stand per 31 december 2018	525.377	64.704	590.081
Vrijval herwaardering (a.g.v. desinvesteringen)	(8.388)	(1.039)	(9.427)
Mutatie herwaardering	76.768	6.283	83.051
Stand per 31 december 2019	593.757	69.948	663.705

Per 31 december 2019 is in totaal € 664 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2018: € 590 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaaarde in verhuurde staat en de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 601 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van Wonen Zuid niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Wonen Zuid. De mogelijkheden voor een corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaaarde in verhuurde staat van het Daeb-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (Daeb) huurwoningen. Omdat de doelstelling van een corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

16. Overige reserves	2019	2018
Stand per 1 januari	343.012	301.812
Resultaat boekjaar	81.675	259.856
Realisatie uit herwaarderingsreserve	(73.624)	(218.656)
Stand per 31 december	351.063	343.012

Volgens de statuten van Wonen Zuid dient het gehele vermogen binnen de kaders van de woningwet te worden besteed.

Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling door de raad van commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan de overige reserves toegevoegd.

Voorzieningen (7)

17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2019	2018
Saldo per 1 januari	11.718	1.334
Mutaties: Dotaties Onttrekkingen	6.211 (11.552)	11.337 (953)
Totaal mutaties	(5.341)	10.384
Saldo per 31 december	6.377	11.718
Waarvan: Looptijd < 1 jaar Looptijd > 1 jaar	1.520 4.857	1.296 10.422

Dit betreft het per saldo verlieslatende deel van de projecten Treebeekplein te Brunssum, Parc Glana te Sittard-Geleen en Campinaterrein Roermondse Veld te Roermond.

18. Latente belastingverplichtingen

	2019	2018
Saldo per 1 januari	177	0
Mutaties: Dotaties Onttrekkingen	0 (177)	177 0
Totaal mutaties:	(177)	177
Saldo per 31 december	0	177
Waarvan: Looptijd < 1 jaar Looptijd > 1 jaar	0 0	35 142
Specificatie latente belastingverplichtingen ultimo boekjaar: - Onroerende zaken in exploitatie (verkoop)	0	177

19. Voorziening deelnemingen

	2019	2018
Saldo per 1 januari	2.753	3.210
Mutaties	(1.318)	(457)
Saldo per 31 december	1.435	2.753
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	0	0
Looptijd > 1 jaar	1.435	2.753

20. Overige voorzieningen

	31-12-2019	31-12- 2018
Personeelsjubilea	345	368
Loopbaanontwikkelingsbudget	207	197
Reorganisatie	0	158
Totaal	552	723

Personeelsjubilea	2019	2018
Saldo per 1 januari	368	305
Mutaties:		
Dotaties	28	85
Onttrekkingen	(51)	(22)
Totaal mutaties	(23)	63
Saldo per 31 december	345	368
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	52	55
Looptijd > 1 jaar	293	313

Loopbaanontwikkelingsbudget	2019	2018
Saldo per 1 januari	197	216
Mutaties:		
Dotaties	48	65
Onttrekkingen	(38)	(84)
Totaal mutaties	10	(19)
Saldo per 31 december	207	197
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	69	66
Looptijd > 1 jaar	138	131

Reorganisatie	2019	2018
Saldo per 1 januari	158	400
Mutaties:		
Dotaties	0	0
Onttrekkingen	(158)	(242)
Totaal mutaties	(158)	(242)
Saldo per 31 december	0	158
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	0	158
Looptijd > 1 jaar	0	0

Langlopende schulden (8)

21. Leningen kredietinstellingen

	31-12-2019	31-12- 2018
Leningen kredietinstellingen	511.626	474.454
Af: aflossing leningen volgende boekjaar *	(21.477)	(46.828)
Totaal	490.149	427.626
Waarvan:		
Looptijd > 1 jaar < 5 jaar	43.000	38.501
Looptijd > 5 jaar	447.149	389.125

* 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		2019	2018
Saldo per 1 januari		474.454	469.105
Ontvangsten:	nieuwe leningen	85.000	20.000
		559.454	489.105
Betalingen:	gewone aflossingen	(1.828)	(2.751)
	extra aflossingen	(46.000)	(11.900)
Saldo per 31 december		511.626	474.454

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2019 € 675 miljoen (2018: € 597 miljoen). De marktwaarde is gebaseerd op de yieldcurve per 31 december 2019 inclusief kredietopslag (credit spread). Indien de marktwaarde van de leningportefeuille bepaald zou worden exclusief deze kredietopslag bedraagt deze € 698 miljoen.

De leningen van verschillende kredietinstellingen hebben de volgende kenmerken:

Bedragen x € 1.000	2019	2018
<i>Annuitair</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	14.307	16.889
Gemiddelde rente	4,10%	4,23%
Gemiddelde looptijd	3,1	2,5
Reële waarde	(15.014)	(18.262)
<i>Fixe</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	297.073	257.073
Gemiddelde rente	2,49%	2,91%
Gemiddelde looptijd	17,7	13,3
Reële waarde	(348.666)	(295.818)
<i>Lineair</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	246	492
Gemiddelde rente	7,28%	7,28%
Gemiddelde looptijd	1,0	2,0
Reële waarde	(263)	(546)
<i>Variabele hoofdsom</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	15.000	15.000
Gemiddelde rente	-0,04%	-0,13%
Gemiddelde looptijd	30,0	31,0
Reële waarde	(15.030)	(15.721)
<i>Roll over</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	81.000	81.000
Gemiddelde rente exclusief derivaten	-0,16%	-0,14%
Gemiddelde rente inclusief derivaten	4,60%	4,62%
Gemiddelde looptijd	19,3	20,3
Reële waarde	(81.351)	(81.909)
<i>Basisrente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	104.000	104.000
Gemiddelde rente	3,82%	3,82%
Gemiddelde looptijd	38,7	39,7
Reële waarde	(214.248)	(184.965)
<i>Totaal</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	511.626	474.454
Gemiddelde rente exclusief derivaten	2,31%	2,54%
Gemiddelde rente inclusief derivaten	3,11%	3,37%
Gemiddelde looptijd	24,7	23,0
Reële waarde	(674.572)	(597.221)

Van de leningen kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 508 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen.

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 17,8 jaar.

Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

Bedragen x 1.000	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2020	1.477	20.000	6.834
2021	1.171	0	0
2022	1.182	18.000	0
2023	1.193	25.000	0
2024	1.204	0	3.700

Afgeleide financiële instrumenten

Per 31 december 2019 staan 10 contracten (rente swaps) inzake financiële instrumenten uit. De onderliggende waarde voor de rente swaps bedraagt € 81 miljoen. Op grond van ons treasury statuut is het gebruik van derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's, looptijdrisico's van onderliggende leningen dan wel toekomstige financieringsbehoefte.

Eind 2019 vertegenwoordigde de marktwaarde van deze derivaten een ongerealiseerd verlies van € 22,6 miljoen (incl. 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 € 22,6 miljoen.

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

Nummer	Type	Contract-partij	Nominaal	Strike	Afloop	Marktwaarde 31-12-2019 €
D19	Payerswap	ING	€ 10.000.000	4,2800%	4/jul/2022	(1.376.380)
D20	Payerswap	ING	€ 10.000.000	4,3400%	3/jul/2023	(1.838.721)
D21	Payerswap	ING	€ 5.000.000	4,1900%	1/mrt/2022	(669.586)
D22	Payerswap	ING	€ 10.000.000	5,0350%	1/jul/2021	(1.072.979)
D23	Payerswap	ING	€ 15.000.000	5,0500%	1/dec/2021	(1.611.459)
D24	Payerswap	BNG	€ 10.000.000	4,6450%	1/apr/2020	(484.211)
D25	Payerswap	BNG	€ 7.000.000	4,6900%	15/dec/2020	(364.709)
D26	Payerswap	BNG	€ 4.000.000	3,5700%	2/dec/2058	(4.272.256)
D27	Payerswap	BNG	€ 5.000.000	3,5350%	1/okt/2059	(5.418.002)
D28	Payerswap	BNG	€ 5.000.000	3,5550%	3/apr/2059	(5.479.479)
Totaal swaps			€ 81.000.000			(22.587.782)

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

Basisrenteleningen

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode. Na deze periode dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. Wonen Zuid heeft per ultimo 2019 voor een bedrag van € 104 miljoen aan basisrenteleningen uitstaan. Indien Wonen Zuid en de bank bij het opnieuw vaststellen van de kredietopslag geen overeenstemming bereiken dient de marktwaarde van de betreffende lening te worden afgerekend. Er is echter geen aanleiding om te veronderstellen dat wij niet tot overeenstemming komen. Nieuwe basisrenteleningen zijn alleen toegestaan als onderdeel van een herstelplan om derivaten met toezicht belemmerende bepalingen te beëindigen. Aangezien hiervan bij Wonen Zuid geen sprake is, zullen nieuwe basisrenteleningen dus niet meer worden afgesloten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De uitgangspunten voor de uitvoering van de treasuryfunctie liggen verankerd in ons Treasurystatuut en ons Treasurybeleid. Deze documenten maken deel uit van ons Reglement Financieel Beleid en Beheer dat laatstelijk in het kader van de Veegwet op 15 november 2017 door de Autoriteit Woningcorporaties is goedgekeurd. In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Wonen Zuid dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) ter beperking van inherente financiële risico's. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Wonen Zuid over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Wonen Zuid zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Om te waarborgen dat Wonen Zuid aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast de mogelijkheid tot het aantrekken van langlopende leningen met WSW-borging ook kredietfaciliteiten en liquide middelen beschikbaar. Het totaalbedrag aan beschikbare middelen bedraagt per ultimo 2019 € 53 miljoen (2018: € 41 miljoen).

Binnen ons cashmanagement sturen we in principe op een positieve liquiditeit. Per ultimo 2019 bedroeg deze positie € 13 miljoen. Dit is geen structurele situatie. In principe sturen wij op een positieve rekening courant van € 5 miljoen. Als gevolg van onze forse uitbreidingsinvesteringen en de daarmee gepaard gaande onzekerheden in de timing van de kasstromen bestaat de kans dat er tijdelijk een situatie van overliquiditeit ontstaat omdat nieuwe financieringen te vroeg worden aangetrokken vanwege vertragingen in de uitgaven. Mede als gevolg van het forse investeringsprogramma zal het positieve bedrag in de rekening courant weer snel gaan dalen om binnen zeer afzienbare tijd weer uit te komen op het gewenste niveau. Het risico dat ongewenste structurele liquiditeitsoverschotten ontstaan is overigens beperkt omdat de inkoop van financiering altijd wordt afgestemd met het moment waarop de feitelijke behoefte plaatsvindt. Incidenteel kan het altijd voorkomen dat tijdelijk een situatie van overliquiditeit ontstaat.

Een tweede element in de beheersing van het liquiditeitsrisico is het gebruik maken van een kredietfaciliteit bij de huisbankier. De kredietfaciliteit bedraagt momenteel € 15 miljoen. Deze ruimte is per ultimo 2019 volledig beschikbaar. Huisbank en Wonen Zuid zijn overigens overeen gekomen dat de kredietfaciliteit op korte termijn zal worden verlaagd naar € 10 miljoen. Dat zal geschieden in de vorm van een gecommiteerde kredietlijn, welke, in tegenstelling tot de huidige kredietlijn, tussentijds door de bank niet kan worden opgezegd.

Een derde element betreft de vrije ruimte die beschikbaar is binnen de afgesloten flexleningen. De flexleningen omvatten een totaalbedrag van € 20 miljoen, waarvan per ultimo 2019 een bedrag van € 15 miljoen is opgenomen. Er is derhalve dus nog € 5 miljoen vrije ruimte.

Als laatste element beschikt Wonen Zuid per ultimo 2019 nog over een onbenutte ruimte op het WSW-borgingsplafond ten bedrage van € 19,6 miljoen.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Wonen Zuid kunnen voldoen. Per ultimo 2019 staan geen vorderingen in dit verband uit.

Prijrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico (kasstroomrisico's)

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

Renteswaps

Wonen Zuid heeft in het verleden een aantal swapcontracten afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit leningcontracten met een variabele rente af te dekken. De gebruikte derivaten zijn prudent toegepast en er is ook geen sprake van een speculatieve situatie. De betalingscondities van de renteswaps stemmen overeen met die van de onderliggende 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 als de kenmerken van de swapcontracten. In de afgesloten swapcontracten zijn geen break-clauses en/of margin call verplichtingen opgenomen.

Wonen Zuid bezit per 31 december 2019 een derivatenportefeuille met een onderliggende waarde van € 81 miljoen, bestaande uit 10 payerswaps. Alle swapcontracten lopen bij de BNG of ING onder hun raamovereenkomst financiële derivaten (RFD). De afzonderlijke overeenkomsten bevatten geen breakclauses en voldoen aan de wettelijke bepalingen. Er zijn met de ING en de BNG geen aanvullende CSA-overeenkomsten aangegaan. Contractueel hoeft Wonen Zuid derhalve geen middelen te storten als onderpand voor de negatieve marktwaarde. De marktwaarde van de swapportefeuille bedraagt per ultimo 2019 € 23 miljoen negatief.

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

Kortlopende schulden (9)

22. Schulden aan overheid

	31-12-2019	31-12-2018
Schulden aan gemeenten	308	205
Totaal	308	205

23. Aflossingsverplichting langlopende schulden

	31-12-2019	31-12-2018
Aflossingsverplichting langlopende schulden komend boekjaar	21.477	46.828
Totaal	21.477	46.828

Wonen Zuid beschikt per ultimo 2019 over een kredietfaciliteit bij ING van € 15 miljoen.

24. Schulden aan leveranciers

	31-12-2019	31-12-2018
Schulden aan leveranciers	8.175	6.370
Totaal	8.175	6.370

25. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2019	31-12-2018
Vennootschapsbelasting	1.704	249
Omzetbelasting	4.549	2.878
Loonheffingen en pensioenpremies	392	377
Totaal	6.645	3.504

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.

26. Overige schulden

	31-12-2019	31-12-2018
Nog af te rekenen service- en stookkosten	425	905
Totaal	425	905

27. Overlopende passiva

	31-12-2019	31-12-2018
Niet vervallen rente leningen	5.820	6.464
Vooruit ontvangen subsidies	2.439	0
Vooruitontvangen huur	1.631	1.798
Diversen	2.048	1.146
Totaal	11.938	9.408

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Erfpacht

Wonen Zuid heeft een aantal woningen verkocht middels een erfpachtconstructie. Dit ter stimulering van de verkoop. Dit heeft geresulteerd in verkoop van 80 woningen met erfpacht tot en met 2019 waarvan inmiddels 56 erfpachtcontracten zijn afgelost. Ultimo 2019 zijn er nog 24 erfpachtcontracten (2018: 28). 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 2019 € 0,8 miljoen.

Huurverplichtingen

Het bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt ultimo 2019 € 0,8 miljoen. Daarvan heeft € 0,6 miljoen een looptijd van meer dan een jaar. De verplichting met een looptijd van meer dan 5 jaar bedraagt nihil. De huurverplichtingen lopen van 2020 tot 2025.

Leaseverplichtingen

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operational leasecontracten bedragen in totaal € 0,2 miljoen (2018: € 0,1 miljoen).

De toekomstige leasebetalingen zijn als volgt te specificeren:

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Periode < 1 jaar	65	82
1 jaar > periode < 5 jaar	154	33
Periode > 5 jaar	5	0
Totaal	224	115

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen tot een bedrag van € 62,2 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum. Activa in ontwikkeling waarvan investeringsverplichtingen zijn aangegaan worden niet gekwalificeerd als actief maar als niet afgewikkelde overeenkomst. Dergelijke niet afgewikkelde overeenkomsten worden conform RJ 212-604 niet verwerkt in de balans, doch slechts toegelicht onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen. Eventuele hieruit voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden wel voorzien in de jaarrekening.

Aangetrokken nog niet opgenomen leningen

Ultimo 2019 zijn er geen leningen met financiers overeengekomen waarvan de storting in 2020 of later zal plaatsvinden.

Obligo WSW

Per 31 december 2019 heeft Stichting Wonen Zuid een obligo uitstaan ten bedrage van € 19,5 miljoen uit hoofde van door het WSW verstrekte borgstellingen. Het obligo is opeisbaar indien blijkt dat het garantievermogen van het WSW onvoldoende is om de aanspraken van financiers op het WSW te dekken.

Bankgarantie

Betreffende de huur van het bedrijfspand gelegen aan de Dr. Poelsstraat 8 te Heerlen is op 27 maart 2014 ten gunste van R. Scholtens Vastgoed een bankgarantie afgegeven ter hoogte van € 42.750.

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 2020-2024 aangegeven dat voor deze periode rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar. Op basis van dit percentage en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht Wonen Zuid dat de heffing in de periode 2020-2024 jaarlijks € 1,0 miljoen zal bedragen. Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Transacties met verbonden partijen

Er zijn geen transacties met verbonden partijen die niet zijn aangegaan onder normale marktomstandigheden.

8. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2019 (x € 1.000)

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)

28. Huuropbrengsten

	2019	2018
Woningen en woongebouwen DAEB	80.393	78.670
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	9.233	9.229
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	167	174
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.191	1.190
	90.984	89.263
Af: Huurderving woongelegenheden:		
- wegens leegstand	(3.143)	(2.304)
- wegens oninbaarheid	(29)	(507)
Af: Huurderving overige verhuureenheden:		
- wegens leegstand	(133)	(99)
	(3.305)	(2.910)
Totaal huuropbrengsten	87.679	86.353

Gemeente	x € 1.000
Brunssum	3.863
Heerlen	12.363
Kerkrade	10.540
Leudal	7.973
Maasgouw	2.886
Nederweert	127
Beekdaelen	7.709
Roermond	37.438
Sittard-Geleen	248
Valkenburg a/d Geul	7.837
Totaal	90.984

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 bedroeg 1,67% (2018: 1,4%).

29. Opbrengsten servicecontracten

	2019	2018
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	3.973	3.513
Vergoedingsderving wegens leegstand	(51)	(80)
Totaal opbrengsten servicecontracten	3.922	3.433

30. Lasten service contracten

	2019	2018
Servicecontracten	4.074	3.675
Totaal lasten servicecontracten	4.074	3.675

31. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2019	2018
Toegerekende organisatiekosten	3.145	3.236
Overige lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(72)	(193)
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.073	3.043

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.

32. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2019	2018
Planmatig onderhoud	15.206	14.506
Mutatieonderhoud	3.673	5.106
Reparatie-/klachtenonderhoud	5.366	5.889
Toegerekende organisatiekosten	5.335	5.682
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	29.580	31.183

33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	2018
Belastingen exploitatie	4.589	4.395
Verzekeringen	313	323
Verhuurderheffing	7.365	5.573
Saneringsheffing	0	832
Dotatie dubieuze huurdebiteuren	14	256
Toegerekende organisatiekosten	1.924	3.460
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	504	533
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14.709	15.372

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)

	2019	2018
34. Omzet vastgoed in ontwikkeling	833	0
34. Lasten vastgoed in ontwikkeling	(199)	0
Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	634	0

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

	2019	2018
Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)		
35. Verkoopopbrengst	3.399	4.050
35. Af: verkoopkosten	(174)	(284)
36. Af: toegerekende organisatiekosten	(24)	(35)
37. Af: marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(2.817)	(3.121)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	384	610

De verkoopopbrengst betreft 26 verkochte woningen (2018: 35 woningen en 3 parkeer-gelegenheden). De door verkoop in 2019 gerealiseerde waardeinstijging begrepen in de herwaarderingsreserve bedraagt € 1,7 miljoen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)

38. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	(16.819)	(1.842)
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	1.679	4.575
Mutatie voorziening afwaardering MVA in ontwikkeling	5.341	(10.384)
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	(14.024)	(2.635)
Af: toegerekende organisatiekosten	(1.124)	(2.201)
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(24.947)	(12.487)

39. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	7.974	32.225
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	80.639	223.230
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	88.613	255.455

Netto resultaat overige activiteiten (14)

40. Opbrengst overige activiteiten

	2019	2018
Overige opbrengsten	74	45
Totaal opbrengst overige activiteiten	74	45

41. Kosten overige activiteiten

	2019	2018
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	(105)	0
Totaal kosten overige activiteiten	(105)	0

42. Overige organisatiekosten

	2019	2018
Overige organisatiekosten	503	0
Toegerekende organisatiekosten	3.221	782
Totaal overige organisatiekosten	3.724	782

43. Leefbaarheid

	2019	2018
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	1.304	1.516
Totaal leefbaarheid	1.304	1.516

Saldo financiële baten en lasten (15)

	2019	2018
44. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	125
45. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	82	74
46. Rentelasten en soortgelijke kosten:		
- Rente op leningen kredietinstellingen	(15.011)	(15.584)
- Borgstellingsvergoeding	(107)	(96)
- Overige rentelasten	(80)	(90)
Totaal financiële baten en lasten	(15.116)	(15.571)

47. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2019	2018
Acute belastingen boekjaar	(4.420)	(2.516)
Acute belastingen voorgaande boekjaren	(724)	0
Mutatie latente belastingen	2.278	(356)
Totaal belastingen	(2.866)	(2.872)

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2019	2018
Resultaat vóór belasting volgens de jaarrekening	84.674	262.270
Onderhoudslasten	(4.414)	(4.089)
Agio leningen en derivaten	(97)	(209)
Verkoopresultaat onroerende zaken	(1.033)	(1.132)
Renteaftrekbeperkingen	5.735	0
Afschrijvingen vaste activa	(1.725)	(1.839)
Waardeveranderingen materiële vaste activa	24.000	10.285
Afboeking herinvesteringsreserve	(831)	(574)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(88.613)	(255.456)
Personele voorzieningen	32	33
Saneringsheffing	0	832
Subsidies (MIA/EIA)	(32)	(50)
Niet of gedeeltelijk aftrekbare kosten	33	33
Totale permanente en tijdelijke verschillen	(66.945)	(252.166)
Belastbaar bedrag	17.729	10.104
Fiscale verliescompensatie	0	0
Belastbaar bedrag na verliescompensatie	17.729	10.104
Verschuldigde winstbelasting	4.420	2.516

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25% (2018: 25%). De effectieve belastingdruk bedraagt 2,5% (2018: 1,1%). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen en het niet volledig waarderen van fiscaal/commerciële verschillen.

Het effectieve belastingtarief is hoger dan voorgaand jaar door de invoering van de renteaftrekbeperking per 1 januari 2019.

48. Aandeel in resultaat van deelnemingen

	2019	2018
Wonen Zuid Holding BV	(133)	458
Totaal aandeel in resultaat van deelnemingen	(133)	458

Indirecte kosten

De indirecte kosten zijn ten behoeve van het functionele model van de winst- en verliesrekening aan de diverse activiteiten toegerekend. In paragraaf 6.3.1 wordt toegelicht hoe de indirecte kosten worden doorbelast.

Lonen en salarissen

	2019	2018
Salarissen	8.552	8.587
Sociale lasten	1.422	1.367
Pensioenen	1.379	1.363
Overige personeelskosten	1.087	807
Totaal personeelslasten	12.440	12.124

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2019 had Wonen Zuid gemiddeld 138,1 werknemers in dienst (2018: 145,1). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2018: nihil)

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2019	2018
Afschrijving huisvesting	248	178
Afschrijving inventaris	144	219
Afschrijving automatisering	1.026	1.395
Afschrijving vervoersmiddelen	128	75
Totaal afschrijving (im)materiële vaste activa	1.546	1.867

Overige indirecte bedrijfslasten

	2019	2018
Huisvestingskosten	601	784
Automatiseringskosten	1.355	1.150
Advieskosten	392	338
Kantoorkosten	142	107
Autokosten	187	285
Algemene bedrijfskosten	305	696
Totaal overige indirecte bedrijfslasten	2.982	3.360

Accountants honoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht.

	2019	2018
Controle van de jaarrekening	159	141
Andere controlewerkzaamheden	0	0
Nagekomen last voorgaand jaar	21	23
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal	180	164

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Wonen Zuid en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2019, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

Gebeurtenissen na balansdatum voor de jaarrekening

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die nadere informatie geven over het eigen vermogen per 31 december 2019 en het resultaat 2019.

Impact Covid-19

De uitbraak van het COVID-19 virus kwalificeert als gebeurtenis na balansdatum. De impact op onze bedrijfsvoering hebben wij toegelicht in de paragraaf 4.2 continuïteit van de toelichting bij de jaarrekening.

9. GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB / niet-DAEB

9.1 BALANS DAEB PER 31 DECEMBER 2019 (na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2019 x € 1.000		31-12-2018 x € 1.000	
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.323.504		1.231.729	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	17.451		5.992	
		1.340.955		1.237.721
Materiële vaste activa				
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.552		9.186	
Overige zaken in exploitatie	2.130		1.647	
		10.682		10.833
Financiële vaste activa				
Deelnemingen	139.729		129.305	
Latente belastingvorderingen	2.112		250	
Leningen u/g	51.000		54.000	
		192.841		183.555
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Debiteuren	305		270	
Overige vorderingen	94		126	
Overlopende activa	1.510		872	
		1.909		1.268
Liquide middelen		12.908		5.993
TOTAAL ACTIVA		1.559.295		1.439.370

PASSIVA	31-12-2019 x € 1.000		31-12-2018 x € 1.000	
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	663.705		590.081	
Overige reserve	351.063		343.012	
		1.014.768		933.093
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	6.377		11.718	
Latente belastingverplichtingen	0		177	
Overige voorzieningen	479		650	
		6.856		12.545
Langlopende schulden				
Leningen kredietinstellingen		490.149		427.626
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	308		186	
Aflossingsverplichting	21.477		46.828	
Schulden aan leveranciers	7.745		6.007	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.980		3.153	
Overige schulden	382		867	
Overlopende passiva	11.630		9.065	
		47.522		66.106
TOTAAL PASSIVA		1.559.295		1.439.370

9.2. WINST- EN VERLIESREKENING DAEB OVER 2019

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Functioneel model		
Huuropbrengsten	77.542	76.258
Opbrengsten servicecontracten	3.765	3.286
Lasten servicecontracten	(3.900)	(3.447)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(2.755)	(2.733)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(26.613)	(27.915)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(13.038)	(13.577)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	35.001	31.872
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.090	2.623
Toegerekende organisatiekosten	(22)	(31)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(1.956)	(1.943)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	112	649
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(24.354)	(13.255)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	80.639	223.230
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	56.285	209.975
Opbrengst overige activiteiten	54	28
Kosten overige activiteiten	(105)	0
Nettoresultaat overige activiteiten	(51)	28
Overige organisatiekosten	(3.350)	(703)
Leefbaarheid	(1.175)	(1.367)
Bedrijfsresultaat	86.822	240.454
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	117
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.217	2.366
Rentelasten en soortgelijke kosten	(15.198)	(15.770)
Saldo financiële baten en lasten	(12.981)	(13.287)
Resultaat voor belastingen	73.841	227.167
Belastingen	(2.590)	(2.585)
Resultaat niet-DAEB	10.424	35.274
Jaarresultaat	81.675	259.856

9.3. KASSTROOMOVERZICHT DAEB 2019

(directe methode)	2019 x € 1.000		2018 x € 1.000	
Operationele activiteiten				
Huren	77.934		76.961	
Vergoedingen	3.876		3.289	
Overige bedrijfsontvangsten	188		200	
Renteontvangsten	2.194		2.324	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		84.192		82.774
Betaling aan werknemers	(10.956)		(10.318)	
Onderhoudsuitgaven	(22.798)		(22.847)	
Overige bedrijfsuitgaven	(12.641)		(11.744)	
Rente uitgaven	(15.881)		(15.899)	
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijke van resultaat	(120)		(818)	
Verhuurdersheffing	(6.544)		(4.774)	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	(143)		0	
Vennootschapsbelasting	(3.307)		(3.092)	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		(72.390)		(69.492)
Kasstroom uit operationele activiteiten		11.802		13.282
(Des-)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.985		2.568	
Verkoopontvangsten grond	0		157	
(Des)investeringsontvangsten overige	33		16	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</i>		2.018		2.741
Nieuwbouw huur	(25.823)		(11.470)	
Verbeteruitgaven	(15.370)		(12.443)	
Aankoop	(1.941)		(2.230)	
Sloopuitgaven	(2.309)		(840)	
Investeringen overig	(1.634)		(5.248)	
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>		(47.077)		(32.231)
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>		(45.059)		(29.490)
Ontvangsten overig	3.000		4.100	
Uitgaven overig	0		0	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>		3.000		4.100
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		(42.059)		(25.390)
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	85.000		20.000	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		85.000		20.000
Aflossing geborgde leningen	(47.559)		(14.394)	
Aflossing niet geborgde leningen	(269)		(257)	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		(47.828)		(14.651)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		37.172		5.349
Mutatie van geldmiddelen		6.915		(6.759)
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.993		12.752	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	12.908		5.993	

9.4. BALANS niet-DAEB PER 31 DECEMBER 2019 (na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2019 x € 1.000		31-12-2018 x € 1.000	
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen				
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	185.450		178.099	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.128		1.440	
		186.578		179.539
Materiële vaste activa				
Overige zaken in exploitatie	341		284	
		341		284
Financiële vaste activa				
Deelnemingen	0		0	
Vorderingen op overige deelnemingen	5.131		6.585	
Latente belastingvorderingen	576		337	
Leningen u/g	28		56	
		5.735		6.978
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		600		1.380
Vorderingen				
Debiteuren	123		144	
Overige vorderingen	0		13	
Overlopende activa	118		211	
		241		368
Liquide middelen		188		0
TOTAAL ACTIVA		193.683		188.549

PASSIVA	31-12-2019		31-12-2018	
	x € 1.000		x € 1.000	
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	69.948		64.704	
Overige reserve	69.781		64.601	
		139.729		129.305
Voorzieningen				
Voorziening deelnemingen	1.435		2.753	
Overige voorzieningen	73		73	
		1.508		2.826
Langlopende schulden				
Schulden aan groepsmaatschappijen		51.000		54.000
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	0		19	
Schulden aan kredietinstellingen	0		1.304	
Schulden aan leveranciers	430		363	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	664		351	
Overige schulden	43		38	
Overlopende passiva	309		343	
		1.446		2.418
TOTAAL PASSIVA		193.683		188.549

9.5. WINST- EN VERLIESREKENING niet-DAEB OVER 2019

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Functioneel model		
Huuropbrengsten	10.138	10.095
Opbrengsten servicecontracten	157	147
Lasten servicecontracten	(174)	(228)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(318)	(307)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(2.967)	(3.268)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(1.671)	(1.796)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.165	4.643
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.144	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	(199)	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	945	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.990	2.372
Toegerekende organisatiekosten	(2)	(4)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(1.851)	(2.091)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	137	277
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(771)	452
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.974	32.226
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.203	32.678
Opbrengst overige activiteiten	20	17
Kosten overige activiteiten	0	0
Nettoresultaat overige activiteiten	20	17
Overige organisatiekosten	(374)	(79)
Leefbaarheid	(129)	(149)
Bedrijfsresultaat	12.967	37.387
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	8
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	25	32
Rentelasten en soortgelijke kosten	(2.160)	(2.324)
Saldo financiële baten en lasten	(2.135)	(2.284)
Resultaat voor belastingen	10.832	35.103
Belastingen	(275)	(287)
Aandeel in resultaat van deelnemingen	(133)	458
Jaarresultaat	10.424	35.274

9.6. KASSTROOMOVERZICHT niet-DAEB 2019

(directe methode)	2019 x € 1.000		2018 x € 1.000	
Operationele activiteiten				
Huren	10.182		10.128	
Vergoedingen	431		144	
Overige bedrijfsontvangsten	27		35	
Renteontvangsten	25		48	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		10.665		10.355
Betaling aan werknemers	(1.217)		(1.159)	
Onderhoudsuitgaven	(2.495)		(2.870)	
Overige bedrijfsuitgaven	(1.461)		(1.180)	
Rente uitgaven	(2.160)		(2.324)	
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijke van resultaat	(13)		(92)	
Verhuurdersheffing	(821)		(779)	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	(16)		0	
Vennootschapsbelasting	(344)		(347)	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		(8.527)		(8.771)
Kasstroom uit operationele activiteiten		2.138		1.584
(Des-)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.809		1.138	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0		0	
Verkoopontvangsten grond	1.284		5	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</i>		3.093		1.143
Nieuwbouw huur	0		(502)	
Verbeteruitgaven	(737)		(573)	
Aankoop	0		(13)	
Sloopuitgaven	(5)		(63)	
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>		(742)		(1.151)
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>		2.351		(8)
Ontvangsten verbindingen	3		0	
Uitgaven overig	0		0	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>		3		0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		2.354		(8)
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe niet geborgde leningen	0		0	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		0		0
Aflossing niet geborgde leningen	(3.000)		(4.100)	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		(3.000)		(4.100)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(3.000)		4.100
Mutatie van geldmiddelen		1.492		(2.524)
Geldmiddelen aan het begin van de periode	(1.304)		1.220	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	188		(1.304)	

10. VERANTWOORDING WET NORMERING BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN PUBLIEKE EN SEMIPUBLIEKE SECTOR (WNT)

WNT-verantwoording 2019 Wonen Zuid

De WNT is van toepassing op Wonen Zuid. Het voor Wonen Zuid toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 183.000 met het corresponderende bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse G.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degene die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Bedragen x € 1	A. van Malde
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01-01-2019 t/m 31-12-2019
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in FTE)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	179.201
Beloning betaalbaar op termijn	23.275
Subtotaal	202.476
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	183.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0
Totale bezoldiging	202.476
Reden waarom de bezoldiging al dan niet is toegestaan	Bezoldiging vloeit voort uit schriftelijk overeengekomen afspraken voor in werking treding van de sectorale regeling woningcorporaties WNT. Het overgangsrecht is ingegaan op 1 januari 2014.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2018	
Bedragen x € 1	A. van Malde
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01-01-2018 t/m 31-12-2018
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in FTE)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	189.579
Beloning betaalbaar op termijn	22.635
Subtotaal	212.214
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	176.000
Totale bezoldiging	212.214

Toezichthoudende functionarissen

Bedragen x € 1	K. Bonnema	R.L.J. Stevens	A.F.A.A. Cuijpers	J.T.M. Munten	J.B. Kuperus
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	04/12-31/12
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	21.263	14.052	14.482	14.231	1.171
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.450	18.300	18.300	18.300	1.404
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2018					
Bedragen x € 1	K. Bonnema	R.L.J. Stevens	A.F.A.A. Cuijpers	J.T.M. Munten	J.B. Kuperus
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	N.v.t.
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	20.250	13.500	13.500	13.500	N.v.t.
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	26.400	17.600	17.600	17.600	N.v.t.

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking

In 2019 is dit niet van toepassing.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

11. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld door het bestuur.

w.g. ir. A. van Malde
Roermond, 19 juni 2020

De jaarrekening is vastgesteld te Roermond door de Raad van Commissarissen dd. 19 juni 2020.

w.g.
K. Bonnema

w.g.
J.T.M. Munten

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

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

w.g.
J.B. Kuperus

12. OVERIGE GEGEVENS

17.1 Bestemming van het resultaat

In de statuten van de stichting zijn geen bepalingen opgenomen inzake de bestemming van het resultaat.

Het resultaat wordt met goedkeuring door de Raad van Commissarissen toegevoegd aan de overige reserves. Hierop vooruitlopend is dit als zodanig in de jaarrekening verwerkt.

17.2 Controleverklaring

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



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting Wonen Zuid

Verklaring over de jaarrekening 2019

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Wonen Zuid ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019 van Stichting Wonen Zuid te Roermond gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2019;
- de winst-en-verliesrekening over 2019; en
- de toelichting met de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, RJ645 en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

DS4ZZ4PPTYQD-533442453-31

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Stationsplein 8k, 6221 BT Maastricht, Postbus 3122,
6202 NC Maastricht

T: 088 792 00 43, F: 088 792 94 03, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Wonen Zuid zoals vereist in de Wet toezicht accountants-organisaties (Wta), 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).

Benadrukking van de onzekerheid in verband met de effecten van het coronavirus (Covid-19)

Wij wijzen op de toelichting in paragraaf 4.2 Continuïteit van de jaarrekening waarin het bestuur de mogelijke invloed en gevolgen van het coronavirus (Covid-19) op de toegelaten instelling en op de omgeving waarin de toegelaten instelling opereert alsmede de genomen en geplande maatregelen om met deze gebeurtenissen en omstandigheden om te gaan heeft beschreven. In deze toelichting is ook beschreven dat er nog steeds onzekerheden bestaan en dat het daarom op dit moment redelijkerwijs niet goed mogelijk is om de toekomstige effecten in te schatten. Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- 1. Voorwoord;
- 2. Beschikbaarheid en kwaliteit;
- 3. Wonen en zorg;
- 4. Energie en duurzaamheid;
- 5. Betaalbaarheid;
- 6. Participatie;
- 7. Bedrijfsvoering;
- 8. Verslag raad van commissarissen;
- 9. Verbindingen;
- 10. Financieel gezond zijn en blijven;
- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a 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 accountants-protocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van 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 36 van de Woningwet.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang ontdekken.



Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Maastricht, 19 juni 2020
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

A.J.M. Vercammen RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2019 van Stichting Wonen Zuid

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, 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. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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.