

# WONEN ZUID 2011

JAARVERSLAG / JAARREKENING







# WERKEN AAN WOONPLEZIER





# JAARVERSLAG



BERA<sup>®</sup>-click

2011 in vogelvlucht	6
1 Werken aan woonplezier	10
2 Werken in de samenleving	12
3 Werken aan duurzaam bouwen en ontwikkelen	32
4 Werken aan vraaggestuurd in denken en doen	43
5 Werken aan integrale kern- en wijkontwikkeling	48
6 Werken aan een professionele organisatie	52
6.1 Werken aan governance	53
6.2 Werken aan toezicht	56
6.3 Werken aan de organisatie	62
6.4 Werken aan medezeggenschap	68
6.5 Werken in verbindingen	71
7 Werken aan financiële gezondheid	76
7.1 Werken aan financiële gezondheid	77
7.2 Werken aan treasury	87
Jaarrekening	94



2011 in vogelvlucht



Op deze pagina's zetten wij voor u het jaar 2011 in vogelvlucht neer in de vorm van een aantal kenmerkende cijfers.  
Daar waar niet anders aangegeven is de peildatum 31 december 2011.

## Werkgebied

Werkzaam in gemeenten	Brunssum	Nederweert
	Heerlen	Nuth
	Kerkrade	Roermond
	Leudal	Valkenburg a/d Geul
	Maasgouw	

## Huurbeleid

Huurverhoging woningen*	1,3%
Huurverhoging nieuwe woningen en woningen op de nominatie voor sloop	0%
Huurverhoging overige verhuureenheden	1,6%
Netto huur als percentage van maximaal toegestane huur	67,5%
Puntprijs (netto huur / WWS-punten)	€ 3,15

### Opbouw bezit naar subsidiabele huurprijsklasse

Tot 361,66	16,4%	goedkoop	} bereikbaar voor primaire doelgroep
€ 361,66 – € 517,64	72,2%	betaalbaar	
€ 517,64 – € 554,76	6,3%	betaalbaar	
€ 554,76 – € 652,51	4,2%	duur	
Vanaf € 652,52	0,9%	duur	

## Woningtypes

Benedenwoning	2,4%
Bovenwoning	3,2%
Eengezinswoning	49,5%
Hoogbouwappartement	11,3%
Kamerwoning/zit-slaapkamer	0,4%
Laagbouwappartement met lift	15,3%
Laagbouwappartement zonder lift	17,9%

## Woningen naar leeftijd

Vooroorlogse woningen	1.249
Na-oorlogse woningen voor 1975	7.168
Na-oorlogse woningen na 1975	5.708
Totaal woningen	14.125

## Overige verhuureenheden

Garages, bergingen en werkplaatsen	1.456
Winkels en bedrijfsruimtes	70
Parkeerplaatsen	639
Gereedgekomen huurwoningen	38
Aangekochte huurwoningen	20
Huurwoningen in aanbouw	78

## Woningtoewijzing

Mutatiegraad	8,4%
Aantal nieuwe verhuringen	1.169
Aantal woningzoekenden per beschikbaar gekomen woning	34,5
Passende toewijzing voor wat betreft inkomen	91,9%



<b>Maatwerk in dienstverlening</b>	
<b>Huurtoeslag</b>	
Aantal huurders dat huurtoeslag via Wonen Zuid ontvangt	1.074
Percentage huurachterstand	0,93%
Aantal huisuitzettingen	72
<b>Huurderving als gevolg van leegstand</b>	
Bewuste leegstand	0,83%
Onbewuste leegstand	1,27%
<b>Zelf woning aanpassen</b>	
Aantal ontvangen aanvragen voor zelf aangebrachte veranderingen	552
Percentage gehonoreerde aanvragen voor zelf aangebrachte veranderingen	96%
<b>Niet eens met Wonen Zuid?</b>	
Aantal klachten behandeld door Klachtencommissie Wonen Zuid	10
<b>Bijzondere doelgroepen</b>	
<b>Senioren en gehandicapten</b>	
Aantal woningen bestemd voor senioren	2.364
Aantal woningen specifiek bestemd voor zorgbehoevende senioren	368
Aantal woningen voor gehandicapten	74
Aantal woningen voor zorgbehoevende gehandicapten	67
Percentage woningen geschikt voor senioren en gehandicapten**	21,3%
Percentage woningen geschikt voor minder mobiele**	32,7%
<b>Starters</b>	
Percentage huurwoningen bereikbaar voor jongeren beneden 23 jaar	16%
Gemiddelde verkoopprijs bestaand bezit	€ 104.851,-
Aantal gehuisveste statushouders	101
<b>Huurdersorganisaties</b>	
Aantal actieve bewonersgroepen	45
Aantal huurdersverenigingen	3
Aantal maal formeel overleg met huurdersverenigingen	29
Aan huurdersverenigingen verstrekte subsidie***	€ 135.000,-
<b>Strategisch voorraadbeleid</b>	
<b>Gerealiseerd programma</b>	
Nieuwbouw huur	38
Nieuwbouw koop	15
Aangekochte huurwoningen	20
Huurwoningen in aanbouw	78
Sloop	1
Renovatie	453
Verkoop bestaand bezit	88
Uitgekeerde verhuiskostenvergoeding als gevolg van renovatie of sloop	€ 292.000,-
Totale investering in renovatie	€ 12.200.000,-
Onderhoudskosten totaal x € 1.000	€ 18.938,-
• Planmatig onderhoud	€ 8.843,-
• Klachtenonderhoud	€ 5.586,-
• Mutatieonderhoud	€ 4.509,-







**Werken aan woonplezier is meer dan het stapelen van stenen. Werken aan woonplezier is ook: zorgen voor een leefbare, veilige buurt. En investeren in mensen. 'Wonen Zuid helpt mensen te wonen zoals zij wensen, binnen de mogelijkheden die ze hebben'. Dát is onze missie en daar willen wij samen met onze klanten en partners aan werken.**

De vraag hoe we dat het beste kunnen doen in een markt die continu in beweging is, heeft geleid tot een nieuwe ondernemingsstrategie met concrete doelen en ambities. Deze hebben wij na goed luisteren wat de partijen om ons heen denken, wensen en vinden in 2011 vastgesteld. In 2011 hebben we ook de voorbereidingen getroffen om deze doelen en ambities te realiseren. De basis is inmiddels gelegd, zodat we in 2012 met een gerust hart verder kunnen op de ingeslagen weg. De weg naar goed wonen, zowel voor onze huidige als onze toekomstige klanten.

### Ondernemingsstrategie

De komende jaren willen we onze woningvoorraad nog beter afstemmen op de veranderende vraag naar kwaliteit en op specifieke behoeften van (potentiële) klanten. In een woonmarkt die zich kenmerkt door ontgroening, vergrijzing en krimp blijven we zorgen voor voldoende goede woningen. Voor starters en gezinnen. Maar ook voor mensen met een beperking, 55-plussers en voor statushouders. Daarvoor is een forse transformatie van ons woningbezit nodig.

Onze nieuwe ondernemingsstrategie 'Transformeren met perspectief 2011-2015/2020' geeft ons houvast bij het realiseren van deze transformatieopgave. Hierin hebben we onze ambities gebundeld in een zestal resultaatgebieden. Ten eerste willen we als corporatie midden in de samenleving staan en samen met partners zoeken naar creatieve oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken. Ten tweede hebben we de ambitie om duurzaam te bouwen en te ontwikkelen voor de toekomst. Ook het streven vaaggestuurd te zijn in denken en doen loopt als een rode draad door onze activiteiten. Daarbij reikt onze blik verder dan onze woningen alleen: samen met klanten en partners willen we werken aan de integrale ontwikkeling van kernen en wijken. Bovendien zetten we in op de verdere professionalisering van onze organisatie en sturen we nadrukkelijk op een gezonde financiële bedrijfsvoering met optimale investeringsmogelijkheden in wonen en wijken.

Deze zes resultaatgebieden zijn voor ons de sleutel om ook in 2020 over een woningportefeuille te beschikken die zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin aansluit bij de wensen van onze klanten.

### Organisatieontwikkeling

Met onze nieuwe ondernemingsstrategie sluiten we aan op onze missie. Tegelijkertijd daagt deze nieuwe koers onze organisatie uit om maximaal te presteren. Om onze – interne en externe – ambities en doelstellingen waar te kunnen maken, passen we de structuur en aansturing van onze organisatie aan. De eerste fase is in 2011 gerealiseerd en bestaat uit het samenvoegen van de twee zuidelijke regio's Nuth-Valkenburg en Parkstad Limburg tot één

nieuwe regio Parkstad & Heuvelland. Dit naast de al bestaande regio Midden-Limburg. In 2012 werken we het vervolgtraject uit, zodat we in 2013 een organisatie hebben die optimaal op onze opgave is toegespitst.

### Prestaties in vogelvlucht

De Donderberg in Roermond. Het centrum van Treebeek in Brunssum. Het zijn voorbeelden van wijken waar we bezig zijn met een grondige herstructurering. Wijken waar we manifest aanwezig zijn en waarvoor we grote ambities hebben. Om de samenhang tussen woningen, leefbaarheid en woonomgeving te bewaken en te versterken hebben we samen met gemeenten en andere partners ontwikkelingsplannen voor deze buurten opgesteld. Ook thema's als duurzame ontwikkeling en innovatieve technieken spelen in deze plannen een centrale rol.

Ondernemerschap zien we als een belangrijke voorwaarde om onze ambities waar te kunnen maken. Ondernemerschap gaat echter altijd gepaard met een zekere mate van risico. Die risico's willen we uiteraard zoveel mogelijk beheersen. Daarom sturen we niet alleen op het realiseren van onze doelen, maar managen we ook de risico's die verbonden zijn aan ons ondernemerschap.

In 2011 hebben we tevens een complex organisatie- en communicatieproject vormgegeven. Dit project kende in 2011 een belangrijke mijlpaal met de succesvolle implementatie van ons nieuwe primaire informatiesysteem. Het project bestaat daarnaast uit de vervanging van ons internet, intranet en systeem voor de samenstelling van onze meerjarenbegroting.

We werken voor en met onze klanten. Daarom hechten we veel waarde aan bewonersparticipatie. Tegen deze achtergrond hebben we in 2011 maximaal ingezet op het herstellen van de relatie met één van onze huurdersorganisaties, Op het Zuiden. Met resultaat! Eind 2011 hebben Wonen Zuid en Huurdersvereniging Op het Zuiden een startdocument ondertekend over een hernieuwde samenwerking tussen beide partijen.

### Inzet van velen

Naast de hier al genoemde thema's hebben we in 2011 ook veel andere goede dingen kunnen bereiken. Dat was alleen mogelijk dankzij de inzet van velen. Zowel binnen als buiten Wonen Zuid; medewerkers, klanten en andere belanghouders. Daarom wil ik iedereen die hier een bijdrage aan heeft geleverd van harte bedanken. Ik vertrouw erop, én daag u uit, om samen met ons ook in de toekomst verder vorm en inhoud te geven aan onze ambities en de woonwensen en woonkansen van onze klanten. Samen vooruitkijken om nieuwe wegen te ontdekken. Zo kunnen wij vandaag oplossingen bieden die ook morgen nog waardevol zijn.

### Arnold van Malde

Bestuursvoorzitter







**Wonen Zuid staat midden in de samenleving. Als sociaal-maatschappelijk ondernemer zijn we er voor al onze doelgroepen. Dat komt ook tot uiting in onze missie: ‘wij helpen mensen te wonen zoals zij wensen, met de mogelijkheden die zij hebben’. Onze kerngroep – mensen die voor goed wonen ‘afhankelijk’ zijn van de corporatie – krijgt extra aandacht. We zijn betrokken bij en houden voeling met de wereld om ons heen. In dit hoofdstuk geven we u een beeld van onze rol en positie in de lokale samenleving, ons doelgroepenbeleid en de bereikte maatschappelijke resultaten.**

## Strategisch kader

Onze focus in beleid ligt op het bieden van goede en betaalbare huisvesting voor onze primaire doelgroep: ‘mensen die als gevolg van een mindere economische positie voor goed wonen afhankelijk zijn van de corporatie’. Ons huurbeleid is erop gericht onze klanten voldoende betaalbare woningen aan te kunnen bieden waarbij huurprijs en kwaliteit met elkaar in evenwicht zijn. Daarbij willen we transparant maken wat wonen kost en moet gaan kosten.

Om onze klanten goed te kunnen bedienen en onze doelen te bereiken communiceren we over een weer met vele partijen uit de maatschappij. We gaan de dialoog aan met onze omgeving. Vragen aan klanten en andere stakeholders om input voor de ontwikkeling van beleid en het verbeteren van de kwaliteit van onze dienstverlening. Dat doen we onder andere via kwaliteitsmetingen, klanttevredenheidsonderzoeken, klantenpanels en woningmarktonderzoeken.

Maatwerk kunnen leveren voor onze klanten vraagt om lokale verankering. Dat vereist een periodieke dialoog met onze stakeholders en ketenpartners. Dit doen we via overleggen, samenwerkingsovereenkomsten en (prestatie)afspraken met onze belangrijkste stakeholders. Zo houden we de dialoog actueel.

## Inbedding in praktijk gebracht

Het opbouwen en onderhouden van goede relaties met onze doelgroepen en stakeholders wordt steeds belangrijker en complexer. Inbedding en lokale aanwezigheid maken het leveren van maatwerk en in kunnen spelen op lokale en regionale ontwikkelingen mogelijk.

Samenwerking is hierbij een vanzelfsprekendheid. Huurders en huurdersorganisaties, gemeenten, maatschappelijke organisaties en collega corporaties zijn onze belangrijkste stakeholders. Aan al deze stakeholders besteden we aandacht in dit hoofdstuk.

## Gemeenten

Het werkgebied van Wonen Zuid bestaat uit 9 gemeenten, namelijk: Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Nuth, Roermond en Valkenburg a/d Geul. We overleggen periodiek met de gemeenten waarin we werkzaam zijn. De onderwerpen van gesprek zijn zeer divers. Met gemeenten overleggen we op bestuurlijk en ambtelijk niveau; onder andere over:

- huisvesting statushouders,
- voortgang projecten,
- schuldhulpverlening en voorkomen huisuitzettingen,
- bemoeizorg,
- prestatieafspraken,
- herstructurering,
- krimp en vergrijzing.

## Prestatieafspraken

Wonen Zuid is in 2010 gevisiteerd. De prestaties van Wonen Zuid zijn met een gemiddelde van 6,8 (schaal 5 t/m 8) gewaardeerd. Een van de conclusies van de visitatiecommissie was dat wij niet op alle prestatievelden voldoende meetbare doelstellingen hebben geformuleerd. Dit heeft onder andere betrekking op de prestatieafspraken met gemeenten. Bij het maken van prestatieafspraken richten wij ons voornamelijk op de gemeenten waarin we een belangrijke positie vervullen.

## Prestatieafspraken met gemeenten

Afspraken met gemeenten leggen we vast in concrete prestatieafspraken. In onderstaand schema een overzicht van onderwerpen waarover afspraken zijn gemaakt.

Met de gemeente Nederweert hebben we geen prestatieafspraken, omdat we hier een zeer beperkt woningbezit (26) hebben. Met de gemeente Leudal worden prestatieafspraken geformuleerd. Deze worden in 2012 ondertekend.

	Brunssum	Heerlen	Kerkrade	Leudal	Maasgouw	Nederweert	Nuth	Roermond	Valkenburg a/d Geul
Inwoning/onrechtmatige woonsituaties		o		o				o	
Huurschulden/huisuitzetting	o	o	o	o	o			o	
Huisvesten primaire doelgroep		o	o				o		o
Kwaliteit woningen		o					o		o
Leefbaarheid			o					o	
Buurtbemiddeling				o	o			o	
Transformeren van wijken	o	o	o				o	o	
Ouderenbeleid							o		o
Statushouders	o	o	o	o	o		o	o	o
Ontwikkellocaties		o		o				o	
Krimp	o	o	o				o		
Tweede kans beleid	o	o	o						

Een uitgebreid overzicht van het overleg met maatschappelijke organisaties staat op [www.wonen-zuid.nl](http://www.wonen-zuid.nl) onder maatschappelijke inbedding.



## Maatschappelijke organisaties

Maatschappelijke organisaties zijn belangrijke overlegpartners voor Wonen Zuid. Zij behartigen immers ook de belangen van onze huurders en zetten zich in voor goed wonen in leefbare wijken. Daarom overleggen wij ook regelmatig met maatschappelijke organisaties zoals welzijnsinstellingen, zorginstellingen, politie, justitie, seniorenraad, collega corporaties en belangengroeperingen. Vaak gaat het om overleggen op wijkniveau voor de wijken waarin Wonen Zuid woningen verhuurt. Onderwerpen die hier aan de orde komen zijn onder andere:

- leefbaarheid,
- wijkbeheer- en ontwikkeling,
- bemoeizorg,
- huisvesting speciale doelgroepen (o.a. mensen met een zorgbehoefte, gehandicapten, zeer moeilijk plaatsbaren).

## Overige overleggen

Daarnaast hebben we nog tal van andere partners waarmee wij samenwerken. Dat zijn onder andere commerciële partijen zoals makelaars en projectontwikkelaars. Ook met deze partijen overleggen we regelmatig. Hierbij spreken we vooral over ontwikkelingen op de woningmarkt en de voortgang van specifieke projecten. Ook overleggen we periodiek met de Voorlichting en Advies Commissie Wonen. Een woonconsumentenorganisatie op gemeentelijk en regionaal niveau.

## Regio-overstijgend overleg

Vanuit Wonen Zuid is in het verslagjaar bestuurlijk en ambtelijk regio-overstijgend overleg gevoerd. Denk daarbij aan overleg met Aedes koepel voor woningcorporaties, de sectorinstituten Centraal Fonds Volkshuisvesting en Waarborgfonds Sociale Woningbouw, de provincie Limburg en de huurdersverenigingen.

## Betrekken belanghouders bij beleid

We betrekken onze belanghouders ook bij beleidsvorming. Voor onze ondernemingsstrategie, die we in 2011 hebben vastgesteld, hebben we 'beelden van buiten naar binnen' gehaald. Hiervoor hebben we diverse stakeholdersbijeenkomsten georganiseerd. In 2010 en 2011 hebben we hier een vervolg aan gegeven in de vorm van een aantal door TNS NIPO uitgevoerde klantenpanels over woning, woonomgeving en dienstverlening van Wonen Zuid. Ook hebben we in 2011 een stakeholdersbijeenkomst georganiseerd waarin we onze nieuwe ondernemingsstrategie 'Transformeren met perspectief' gepresenteerd hebben.

## Overleg met klanten

Dialogoog met onze klanten en lokale inbedding hebben we nodig om op lokaal niveau maatwerk te bieden. Dit geven we vorm via overleg en samenwerking. Uiteraard kunnen we dat niet met alle klanten individueel. Daarom vinden we het belangrijk om naast onze dagelijkse klantcontacten ook periodiek overleg te hebben met vertegenwoordigers van huurders op complex-, afdelings-, regio- en corporatieniveau.

Een uitgebreid overzicht van het overleg met maatschappelijke organisaties staat op [www.wonen-zuid.nl](http://www.wonen-zuid.nl) onder maatschappelijke inbedding.

## Overleg met bewonersgroepen

In wijken en complexen van Wonen Zuid zijn vele bewonersgroepen actief. Vrijwilligers die meedenken over plezierig wonen en initiatieven nemen waardoor buurtgenoten elkaar beter leren kennen. Het woord voeren namens medebewoners. Problemen signaleren en bespreekbaar maken. Op deze en vele andere manieren zetten bewoners zich in voor een plezierig woonklimaat in hun eigen woongebouw, maar ook in de hele wijk. Plezierig voor de bewoners en bewonersgroepen en voor Wonen Zuid. Om onze waardering hiervoor te laten blijken hebben we ook in 2011 de bewonersgroepen en een aantal vrijwilligers die actief zijn in onze complexen weer in het zonnetje gezet.

Leefbaarheid en veiligheid zijn belangrijke thema's bij het overleg met bewonersgroepen. Daarnaast overleggen we over de planning en voortgang van eventuele werkzaamheden aan complex, straat of wijk. In 2011 waren er 45 bewonersgroepen actief.

Resultaat van het overleg met en de activiteiten van de bewonersgroepen zijn onder andere het verkrijgen van meer binding in complexen en buurten, het verbeteren van de leefbaarheid en het verkrijgen van draagvlak voor het uitvoeren van werkzaamheden.

## Samenwerking met huurdersverenigingen

Via laagdrempelige en concrete overlegstructuren staan we dicht bij onze klanten. Het zwaartepunt van het overleg met stakeholders dient op lokaal niveau plaats te vinden. Om onze klanten zo goed mogelijk te kunnen bedienen willen we samen klankborden en zaken afstemmen.

Wonen Zuid werkt samen met alle huurdersverenigingen in haar werkgebied. Met de lokale huurdersverenigingen HTM en St. Pietersrade hebben we samenwerkingsovereenkomsten afgesloten. In 2011 hebben we maximaal ingezet op het herstellen van de bewonersparticipatie. Wonen Zuid en Op het Zuiden hebben intensief overleg gevoerd om de samenwerking met elkaar opnieuw vorm te geven. De resultaten van dit overleg zijn vastgelegd in een startdocument. Het doel hiervan is samen te werken aan herstel van vertrouwen en nieuwe vormen van overleg, waarmee het gemeenschappelijk doel, namelijk de klanten, het best gediend is.

## Faciliteren van georganiseerde huurders

De basis voor de subsidiëring van huurdersorganisaties is de Wet overleg huurder verhuurder. Daarnaast heeft Wonen Zuid sinds januari 2009 een subsidieregeling voor woonconsumentenorganisaties. Daarin zijn de uitgangspunten en regels vastgelegd voor subsidieverlening aan woonconsumentenorganisaties, zoals bewonersgroepen en huurdersverenigingen. Wonen Zuid heeft de drie in haar werkgebied werkzame huurdersorganisaties: Op het Zuiden, Sint Pietersrade en HTM, in het verslagjaar gefaciliteerd voor een waarde van ruim € 135.000,-

Dit totaalbedrag bestaat uit directe financiële ondersteuning in de vorm van een subsidie van € 106.280,- en indirecte financiële ondersteuning in de vorm van huisvestingsfaciliteiten, kantoorkosten en administratieve diensten. Deze vertegenwoordigen een waarde van circa € 30.000,-.

## Overleg met huurdersverenigingen

Wonen Zuid hecht veel belang aan overleg met haar huurdersverenigingen. Een deel van de onderwerpen waarover we overleggen komt voort uit wetgeving, een ander deel is bedoeld om te klankborden en zaken af te stemmen om zo onze klanten zo goed mogelijk te kunnen bedienen.

Er zijn 3 huurdersverenigingen actief in ons werkgebied. Dit zijn Huurdersvereniging HTM (Heerlen, Treebeek, Molenberg),

Huurdersvereniging St. Pietersrade en Huurdersvereniging Op het Zuiden. Binnen Huurdersvereniging Op het Zuiden zijn vier afdelingen actief, namelijk: afdeling Midden-Limburg, afdeling Parkstad, afdeling Groot Nuth en afdeling Valkenburg e.o.

Hieronder een overzicht van de overleggen die we in 2011 met de huurdersverenigingen hebben gevoerd.

### Overleg met Huurdersvereniging HTM en Huurdersvereniging St. Pietersrade

Het overleg met deze twee huurdersverenigingen wordt gezamenlijk gevoerd.

Datum overleg/aanwezigen	Onderwerpen
25 januari 2011	• 3e kwartaalrapportage 2010
• namens HTM en St. Pietersrade: bestuur	• begroting 2011
• namens Wonen Zuid regio Parkstad Limburg: regiodirecteur en MT-leden	• leefbaarheidsfonds
	• gladheidbestrijding
	• Thuis in Limburg
	• prestatieafspraken
	• herstructureringsvisie – krimp
	• themabijeenkomst Europadossier en overheid
23 februari 2011	• Europadossier
• namens HTM en St. Pietersrade: bestuur en leden	• herstructureringsvisie Parkstad
• namens Wonen Zuid regio Parkstad Limburg: regiodirecteur en MT-leden	
7 april 2011	• 4e kwartaalrapportage 2010
• namens HTM en St. Pietersrade: bestuur	• mutatiebeleid
• namens Wonen Zuid regio Parkstad Limburg: regiodirecteur en MT-leden	• huurbeleid
	• Thuis in Limburg
	• prestatieafspraken
	• herstructureringsvisie
12 juni 2011	• 2e kwartaalrapportage 2011
• namens HTM en St. Pietersrade: bestuur	• huurprijs nieuwe huurders
• namens Wonen Zuid regio Parkstad Limburg: regiodirecteur en MT-leden	• huurverhoging bij renovatie
	• Thuis in Limburg
	• prestatieafspraken
	• herstructureringsopgaven
14 november 2011	• 3e kwartaalrapportage 2011
• namens HTM en St. Pietersrade: bestuur	• evaluatie toewijzingsbeleid
• namens Wonen Zuid regio Parkstad Limburg: regiodirecteur en MT-leden	• format calamiteiten
	• Thuis in Limburg
	• prestatieafspraken herstructureringsopgave
17 november 2011	• werkbezoek Aken
• namens HTM en St. Pietersrade: bestuur	
• namens Wonen Zuid regio Parkstad Limburg: regiodirecteur en MT-leden	

Het algemeen bestuur van de Huurdersvereniging HTM bestaat eind 2011 uit de dames M. Kemp (plaatsvervangend algemeen voorzitter) en E. van Binsbergen (algemeen secretaris) en de heren J. Junggeburst (penningmeester) en S. Benjamins (bestuurslid). De overige bestuursleden zijn de heren J. Welters, M. Hendrix, J. van der Heide, C. Bruinsma, en P. Berkers en mevrouw M. van der Heide.

Het bestuur van de Huurdersvereniging St. Pietersrade bestaat eind 2011 uit de heren P. Kockelkorn (voorzitter), R. Sullman (secretaris / 2e voorzitter), F. Göbbels (penningmeester), J. Gielgens (2e secretaris), W. Reinartz, P. Gielgens en mevrouw J. Smeets.

---

## Overleg met Huurdersvereniging Op het Zuiden (OhZ) afdeling Parkstad

Datum overleg/aanwezigen	Onderwerpen
9 februari 2011	• begroting 2011
• Namens OhZ afdeling Parkstad Limburg: bestuur en directie	
• namens Wonen Zuid regio Midden-Limburg: regiodirecteur en MT-lid	

Het bestuur van afdeling Parkstad van Op het Zuiden bestaat eind 2011 uit: mevrouw L. Valkenburg (vicevoorzitter en eerste secretaris), de heren R. Godthelp (tweede secretaris) en H. Meijers en de dames T. Jaeqx, en L. Robroek.

---

## Overleg met Huurdersvereniging Op het Zuiden (OhZ) afdeling Midden-Limburg

Datum overleg/aanwezigen	Onderwerpen
10 maart 2011	• 4e kwartaalrapportage 2010
• namens OhZ afdeling Midden-Limburg: bestuur, leden en directeur	• specificatie planmatig onderhoud
namens Wonen Zuid regio Midden-Limburg: regiodirecteur, manager planning en control, beleidsmedewerker	
17 mei 2011	• 1e kwartaalrapportage 2011
• namens OhZ afdeling Midden-Limburg: bestuur, leden en directeur	• procesafspraken
• namens Wonen Zuid regio Midden-Limburg: regiodirecteur, manager planning en control, beleidsmedewerker	• prioriteiten
13 juli 2011	• organisatieontwikkeling Wonen Zuid
• namens OhZ afdeling Midden-Limburg: bestuur, leden en directeur	• 2e kwartaalrapportage 2011
• namens Wonen Zuid regio Midden-Limburg: oude en nieuwe regiodirecteur, manager planning en control, beleidsmedewerker	• wijkontwikkeling Donderberg
29 september 2011	• tuinonderhoud
• namens OhZ afdeling Midden-Limburg: bestuur, leden en directeur	• belonen goed en trouw huurderschap
• namens Wonen Zuid regio Midden-Limburg: regiodirecteur, manager Wonen, beleidsmedewerker	

Het bestuur van afdeling Midden-Limburg van Op het Zuiden bestaat eind 2011 uit de heren F. Zijlstra (voorzitter), G. Pouwels (secretaris), F. Öztürk, en J. Smits en de dames M. Mohr en W. Koning.



## Overleg met Huurdersvereniging Op het Zuiden (OhZ), afdelingen Groot Nuth en Valkenburg e.o.

Datum overleg/aanwezigen	Onderwerpen
17 februari 2011	• voorlichting over Thuis in Limburg
• namens OhZ afdeling Valkenburg e.o.: bestuur, leden en directeur	
• namens OhZ afdeling Groot Nuth: bestuur, leden en directeur	
• namens Wonen Zuid regio Nuth-Valkenburg: regiodirecteur, coördinator verhuur- en bewonerszaken	
18 februari 2011	• begroting
• namens OhZ afdeling Valkenburg e.o.: bestuur, leden en directeur	
• namens OhZ afdeling Groot Nuth: bestuur en leden, directeur	
• namens Wonen Zuid regio Nuth-Valkenburg: regiodirecteur, coördinator verhuur- en bewonerszaken, coördinator financiën	
18 maart 2011	• stook/servicekosten Op Broecklandt
• namens OhZ afdeling Valkenburg e.o.: bestuur, leden en directeur	
• namens OhZ afdeling Groot Nuth: bestuur en leden, directeur	
• namens Wonen Zuid regio Nuth-Valkenburg: regiodirecteur, coördinator verhuur- en bewonerszaken, coördinator financiën	
18 april 2011	• stand van zaken gevelrenovatie Statenlaan
• namens OhZ afdeling Valkenburg e.o.: bestuur en leden	
• namens Wonen Zuid regio Nuth-Valkenburg: regiodirecteur, coördinator verhuur- en bewonerszaken	
18 mei 2011	• openingstijden steunpunt Nuth
• namens OhZ afdeling Nuth: bestuur en directeur	
• namens Wonen Zuid regio Nuth-Valkenburg: regiodirecteur, coördinator verhuur- en bewonerszaken	
1 september 2011	• beleidswijziging sociale urgentie
• namens OhZ afdeling Valkenburg e.o.: bestuur, leden en directeur	
• namens OhZ afdeling Groot Nuth: bestuur en leden, directeur	
• namens Wonen Zuid regio Nuth-Valkenburg: regiodirecteur, coördinator verhuur- en bewonerszaken	

Het bestuur van Op het Zuiden afdeling Groot Nuth e.o. bestaat eind 2011 uit: de heren H. Bex (penningmeester), R. Pierik, P. Sebrechts, M. Peters en mevrouw D. Suijkerbuijk. Het bestuur van afdeling Valkenburg van Op het Zuiden bestaat eind 2011 uit de heren H. Hoffman (voorzitter), N. Van de Laarschot (vicevoorzitter), R. Smeets (penningmeester) en J. van Houdt en mevrouw G. Ensink.

## Overleg met Op het Zuiden

Op het Zuiden (OhZ) heeft volgens de Wet overleg huurders verhuurder het primaat voor het overleg op centraal niveau. Wonen Zuid heeft in 2011 12 maal formeel overleg gevoerd op centraal niveau.

Datum overleg/aanwezigen	Onderwerpen
<i>11 april 2011</i>	
• namens Op het Zuiden: directeur	• uitspraak kantonrechter en consequenties voor samenwerking
• namens Wonen Zuid: manager Strategie	
<i>11 mei 2011</i>	
• namens Op het Zuiden: directeur en bestuursadviseur	• uitspraak kantonrechter en consequenties voor samenwerking
• namens Wonen Zuid: directeur Strategie & Organisatie en manager Strategie	
<i>1 juni 2011</i>	
• namens Op het Zuiden: directeur en bestuursadviseur	• contouren hernieuwde samenwerking
• namens Wonen Zuid: directeur Strategie & Organisatie en manager Strategie	
<i>9 juni 2011</i>	
• namens Op het Zuiden: directeur en bestuursadviseur	• contouren hernieuwde samenwerking
• namens Wonen Zuid: directeur Strategie & Organisatie en manager Strategie	
<i>1 juli 2011</i>	
• namens Op het Zuiden: directeur en bestuursadviseur	• startdocument hernieuwde samenwerking
• namens Wonen Zuid: directeur Strategie & Organisatie en manager Strategie	
<i>16 september 2011</i>	
• namens Op het Zuiden: directeur en bestuursadviseur	• startdocument hernieuwde samenwerking
• namens Wonen Zuid: directeur Strategie & Organisatie en manager Strategie	
<i>23 september 2011</i>	
• namens Op het Zuiden: directeur en bestuursadviseur	• plan van aanpak branddoorslag en brandoverslag
• namens Wonen Zuid: directeur Strategie & Organisatie en manager Strategie	
<i>6 oktober 2011</i>	
• namens Op het Zuiden: directeur en bestuursadviseur	• startdocument hernieuwde samenwerking
• namens Wonen Zuid: directeur Strategie & Organisatie en manager Strategie	
<i>4 november 2011</i>	
• namens Op het Zuiden: directeur en bestuursadviseur	• ondertekening startdocument hernieuwde samenwerking
• namens Wonen Zuid: directeur Strategie & Organisatie en manager Strategie	
<i>18 november 2011</i>	
• namens Op het Zuiden: directeur en bestuursadviseur	• toelichting startdocument hernieuwde samenwerking
• namens Wonen Zuid: directeur Strategie & Organisatie en manager Strategie	
<i>2 december 2011</i>	
• namens Op het Zuiden: directeur en bestuursadviseur	• huurbeleid
• namens Wonen Zuid: directeur Strategie & Organisatie en manager Strategie	
<i>17 december 2011</i>	
• namens Op het Zuiden: directeur en bestuursadviseur	• toelichting startdocument hernieuwde samenwerking
• namens Wonen Zuid: directeur Strategie & Organisatie en manager Strategie	

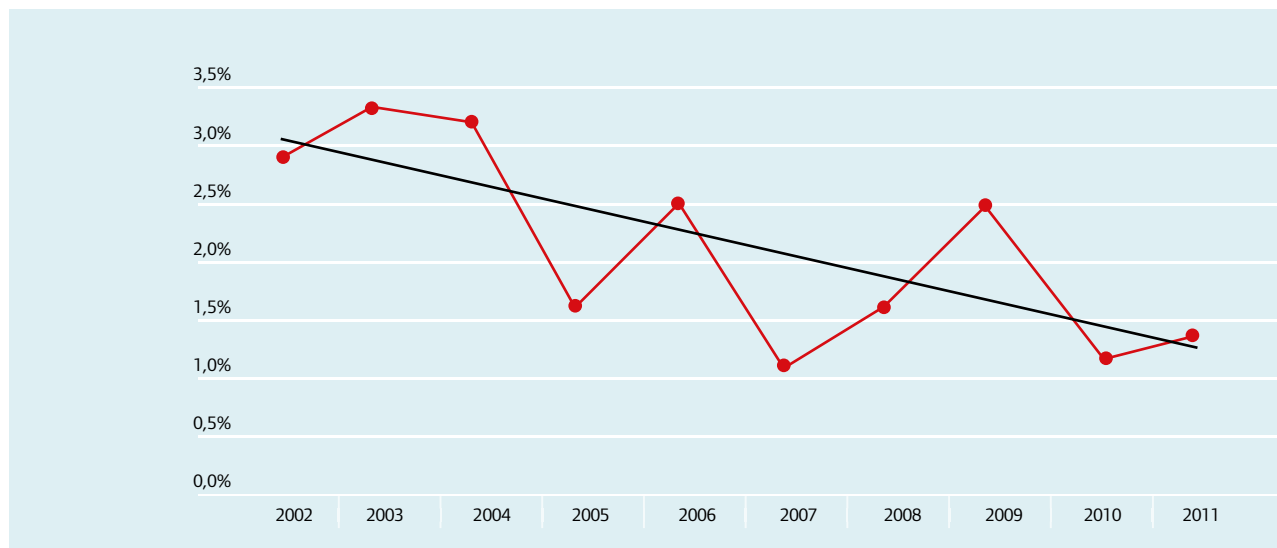
Het bestuur van Op het Zuiden bestaat eind 2011 uit de dames L. Valkenburg (waarnemend voorzitter en penningmeester), W. Koning (secretaris) en D. Suykerbuyk. Daarnaast heeft Op het Zuiden een directeur in dienst. Ook laat het bestuur zich ondersteunen door een adviseur.

## Huurbeleid

De huren van onze woningen zijn per 1 juli 2011 met de inflatie over 2010 verhoogd. Dat komt neer op een huurverhoging van 1,3%. Huurders van woningen die op de nominatie staan voor sloop of renovatie en huurwoningen die in 2011 zijn opgeleverd krijgen geen huurverhoging. Dat doen we omdat we van mening >

zijn dat de kwaliteit van deze woningen onvoldoende is om hier een huurverhoging voor te vragen. De huurprijzen van de overige verhuureenheden, zoals garages, parkeerplaatsen en bedrijfsruimten zijn met 1,6% verhoogd. Alle huurders van Wonen Zuid zijn voor 1 mei 2011 persoonlijk geïnformeerd over de huurverhoging.

### Ontwikkeling huurverhoging jaarlijkse huurronde 1 juli periode 2002-2011



### Evenwichtige prijs-kwaliteitverhouding

Naast de jaarlijkse aanpassing per 1 juli, wordt de huurprijs ook bij mutatie aangepast, de zogenaamde huurharmonisatie. Bij mutatie stellen we de (nieuwe) huurprijs vast op basis van de streefhuur. Deze is tot en met 2011 samengesteld op basis van onder andere >

het aantal woningwaarderingpunten en een beoordeling van de woonomgeving. Deze extra beoordeling van de woonomgeving gebruiken we omdat de woningwaarderingpunten alleen geen compleet beeld geven. Klanten hechten immers niet alleen waarde aan de woning, ook hun woonomgeving is een belangrijk aspect.

### Prestaties Wonen Zuid versus landelijke referentie

	Wonen Zuid	Landelijk
Index huurprijsontwikkeling 2007-2010 (2007=100)	108	106
Netto huur als percentage van maximaal toegestaan	67,5%	72,0%
Prijs-kwaliteitsverhouding (netto huurprijs/WWS-punten)	€ 3,15	€ 3,22

Bron: Corporatie in perspectief Centraal Fonds Volkshuisvesting 2011 (cijfers per eind 2010)

### Woningen versus doelgroepen

Eind 2011 is 94,9% van ons bezit (eind 2010: 95,0%) bereikbaar voor de primaire doelgroep. 5,1% bestaat uit duurdere huurwoningen, waarvan 0,9% tot het geliberaliseerde deel. Onze secundaire doelgroep zijn mensen die voor goed wonen niet afhankelijk zijn van de corporatie, maar die vaak op basis van prijs-kwaliteit-verhoudingen en/of gemak kiezen voor huren bij Wonen Zuid. Voor deze doelgroep bieden we ook middeldure woningen aan, zowel huur als koop. De huurprijs van de duurste woning bedroeg in 2011 € 812,- per maand. >

Het aanbieden van middeldure woningen dient een bijdrage te leveren aan de activiteiten/mogelijkheden voor onze primaire doelgroep, zoals:

- kansen voor doorstroming binnen het woningbezit,
- differentiatie van wijken en stimuleren van een gemêleerde bevolkingssamenstelling,
- genereren van extra inkomsten.



## Subsidiabele huurprijsklasse per regio en totaal per 31 december 2011

	Midden-Limburg	Parkstad-Limburg	Nuth-Valkenburg	Totaal
Tot € 361,66 (= goedkoop/kwaliteitskortingsgrens)	15,1%	17,8%	17,3%	16,4%
€ 361,66 - € 517,64 (= betaalbaar)	73,9%	70,0%	71,2%	72,2%
€ 517,64 - € 554,76 (= betaalbaar)	5,4%	6,6%	8,6%	6,3%
€ 554,76 - € 652,52 (= duur)	4,3%	5,4%	1,9%	4,2%
Vanaf € 652,52 (= duur)	1,3%	0,2%	1,0%	0,9%

Bron: primair informatiesysteem Wonen Zuid

### Aftoppingsgrenzen en huurtoeslag

Zittende huurders kunnen vanaf medio 2009 ook huurtoeslag ontvangen als hun huurprijs boven de huurtoeslaggrens komt. Voor woningen die Wonen Zuid specifiek bereikbaar wil houden voor jongeren beneden 23 jaar wordt de kwaliteitskortingsgrens gehanteerd. Een andere belangrijke grens is de liberalisatiegrens. Voor woningen met een huurprijs boven deze grens wordt per definitie geen huurtoeslag meer ontvangen.

### Woningtoewijzing

#### Aanbod beschikbare woningen

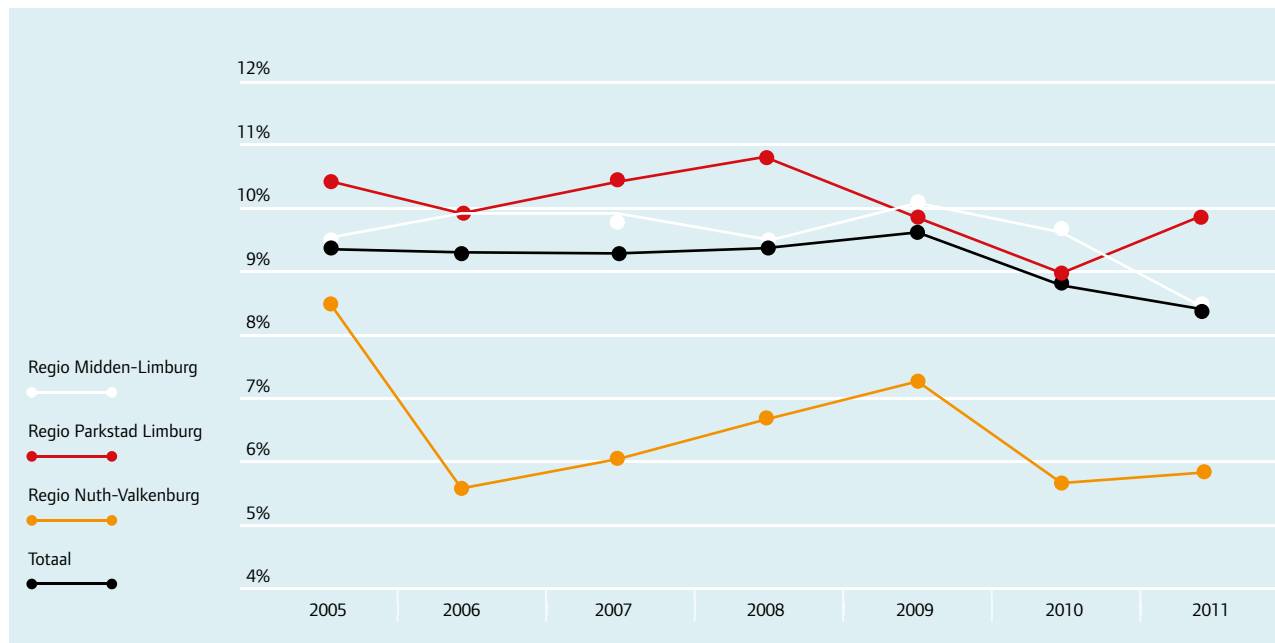
Wonen Zuid werkt met het aanbodmodel en biedt vrijgekomen woningen aan via een website en advertenties in huis aan-huis bladen. Voor de regio Midden-Limburg worden op onze internet-

site verantwoordingstabellen gepubliceerd. Hieruit is het resultaat van alle verhuringen in deze regio af te lezen.

Wonen Zuid neemt sinds maart 2011 met de regio's Nuth-Valkenburg en Parkstad Limburg deel aan Thuis in Limburg; een samenwerking van acht woningcorporaties die samen ongeveer 50.000 woningen adverteren via één overzichtelijke website [www.thuisinlimburg.nl](http://www.thuisinlimburg.nl). De woningtoewijzing gebeurt vanuit de corporaties. Op de gezamenlijke website wordt ook verantwoording afgelegd over de toewijzing.

In 2011 hebben we 1.169 woningen opnieuw verhuurd. Dat komt neer op een mutatiegraad van 8,4% (in 2010 8,7%, in 2009 9,5% en in 2008 9,3%).

## Ontwikkeling van de mutatiegraad per regio periode 2005-2011



Bron: primair informatiesysteem Wonen Zuid

## Woningzoekenden

Het belangrijkste criterium voor woningtoewijzing binnen het aanbodmodel is inschrijfduur. Daarnaast wordt ook gekeken naar inkomen, leeftijd en huishoudensgrootte. Dit doen we onder andere om overbewoning te voorkomen. >

In januari 2011 hebben we onze ingeschreven woningzoekenden (7.794) in de regio's Parkstad Limburg en Nuth-Valkenburg aangeschreven en aangekondigd dat we deel gaan nemen aan Thuis in Limburg. Hierbij konden woningzoekenden de langst bekende inschrijfduur overnemen naar Thuis in Limburg. Via Thuis in Limburg kunnen woningzoekenden nu met één inschrijving reageren op het woningaanbod van alle aangesloten woningcorporaties.

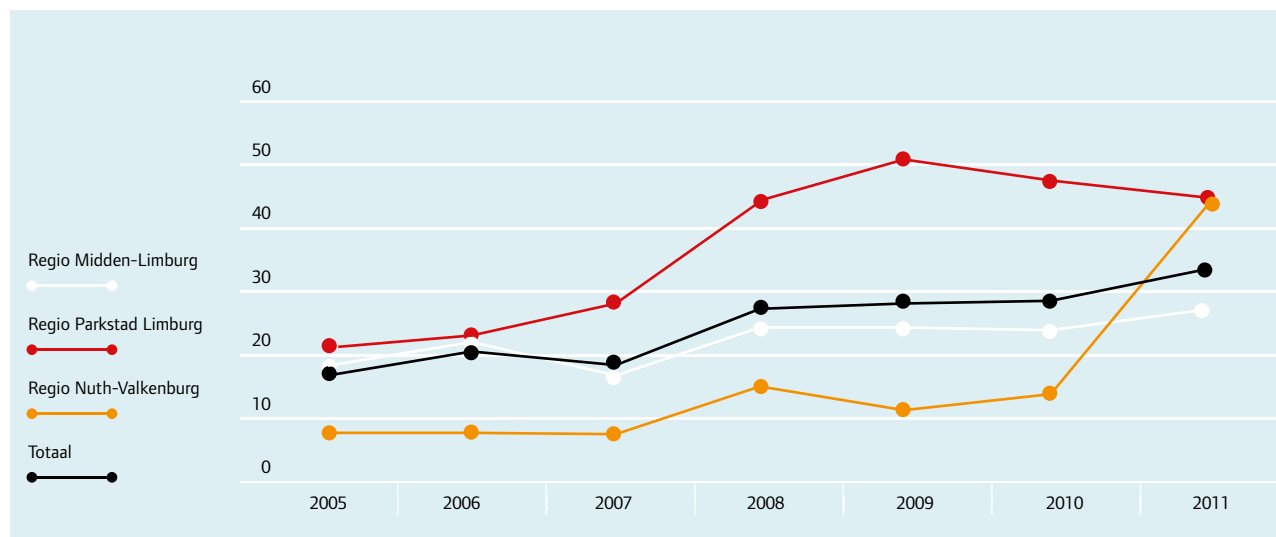
### Ontwikkeling aantal woningzoekenden

	Aantal woningzoekenden	Totaal
2011	Totaal*	7.805
	Per beschikbare woning*	11,1
2010	Totaal	15.188
	Per beschikbare woning	10,8
2009	Totaal	12.564
	Per beschikbare woning	9,5
2008	Totaal	13.673
	Per beschikbare woning	10,9
2007	Totaal	12.705
	Per beschikbare woning	9,9

\*Uitsluitend regio Midden-Limburg

Een bepaald aantal ingeschreven woningzoekenden betekent niet dat deze mensen/gezinnen op het moment van inschrijving allemaal direct een nieuwe woning willen hebben. Omdat inschrijfduur een belangrijk criterium is bij de woningtoewijzing, schrijven veel woningzoekenden zich tijdig in om een langere inschrijfduur op te bouwen.

### Ontwikkeling van de reactiegraad per regio periode 2005-2011



Bronnen: Primair informatiesysteem Wonen Zuid en Thuis in Limburg

Opvallend is de fors gestegen reactiegraad voor de regio Nuth-Valkenburg na het aansluiten bij Thuis in Limburg. Door de grotere poule aan woningzoekenden is de gemiddelde reactiegraad in deze regio meer dan verdrievoudigd. >

Bij het maken van keuzes in het kader van strategisch voorraad beleid bij complexen kijken we ook naar de populariteit (reactiegraad) van vrijkomende woningen. Zo monitoren we welke wijken en woningtypes het meest in trek zijn en passen daar waar nodig ons beleid hierop aan.

#### Ontwikkeling reactiegraad per woningtype periode 2006-2011

Aantal woningzoekenden	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Benedenwoningen	17,5	16,1	25,3	23,4	14,2	32,3
Bovenwoningen	14,5	13,3	17,2	23,1	20,8	32,0
Eengezinswoningen	29,0	30,3	39,6	40,6	43,6	61,0
Hoogbouwappartementen	7,8	6,7	11,3	9,0	10,3	15,4
Kamerwoning/zitslaapkamer	15,6	14,1	20,6	16,9	14,1	24,6
Laagbouwappartement met lift	15,3	13,6	25,0	16,2	15,3	19,3
Laagbouwappartement zonder lift	23,4	25,3	36,4	28,8	40,7	46,1
Totaal	19,8	19,3	27,7	28,5	28,5	37,5

Bron: primair informatiesysteem Wonen Zuid en Thuis in Limburg

De reactiegraad is in 2011 voor alle woningtypen gestegen ten opzichte van 2010. Bij de toewijzing van woningen houden we rekening met passendheid qua inkomen.

#### Ontwikkeling passende toewijzingen periode 2005-2010 in %\*

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Wonen Zuid	92,4	92,6	92,6	93,3	92,9	91,9
Landelijk	90,9	91,0	91,0	90,6	90,2	89,0

Bron: Corporatie in perspectief Centraal Fonds Volkshuisvesting 2011 (cijfers per eind 2010)

\* de rapportage over 2011 is nog niet beschikbaar



## Detailinformatie passende toewijzingen over 2011

	<kwaliteitskortingsgrens				kwaliteitskortingsgrens tot laagste aftoppingsgrens				>laagste aftoppingsgrens			
	RML	RPL	RNV	TOT	RML	RPL	RNV	TOT	RML	RPL	RNV	TOT
<b>Eenpersoonshuishoudens</b>												
<i>Jonger dan 65 jaar</i>												
Inkomen < inkomens grens HTS	60	26	4	90	87	45	30	162	0	0	6	6
Inkomen > inkomensgrens HTS	8	2	1	11	35	20	6	61	0	0	1	1
<i>65 jaar of ouder</i>												
Inkomen < inkomens grens HTS	0	0	0	0	21	3	4	28	0	1	1	2
Inkomen > inkomensgrens HTS	1	0	0	1	3	0	0	3	0	0	0	0
<b>Tweepersoonshuishoudens</b>												
<i>Jonger dan 65 jaar</i>												
Inkomen < inkomens grens HTS	35	28	8	71	176	122	34	332	13	27	8	48
Inkomen > inkomensgrens HTS	1	1	0	2	11	15	5	31	14	5	3	22
<i>65 jaar of ouder</i>												
Inkomen < inkomens grens HTS	1	0	1	2	35	29	11	75	10	8	6	24
Inkomen > inkomensgrens HTS	0	0	0	0	4	1	2	7	1	0	1	2
<b>Drie-en meerpersoonshuishoudens</b>												
<i>Jonger dan 65 jaar</i>												
Inkomen < inkomens grens HTS	0	1	0	1	44	11	0	55	6	13	1	20
Inkomen > inkomensgrens HTS	0	0	0	0	5	0	0	5	0	0	0	1
<i>65 jaar of ouder</i>												
Inkomen < inkomens grens HTS	0	0	0	0	0	1	0	1	1	0	0	1
Inkomen > inkomensgrens HTS	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0

RML = Regio Midden Limburg, RPL = Regio Parkstad Limburg, RNV = Regio Nuth-Valkenburg.  
Bron: primair informatiesysteem Wonen Zuid

## Maatwerk in dienstverlening

### Huurtoeslag

Wij helpen onze klanten ook met huurtoeslag. Onze regiokantoren functioneren als Huurtoeslag Informatiepunt (HIP) en huurders kunnen ervoor kiezen hun huurtoeslag rechtstreeks naar Wonen Zuid over te laten maken. Eind 2011 maakten 1.074 huurders hiervan gebruik.

### Huurachterstanden, huisuitzettingen en huurderving

Een groot deel van onze klanten heeft beperkte financiële middelen. Uit onderstaande tabel blijkt de inkomensverdeling van huurders van Wonen Zuid.

## Geschat percentage huurders Wonen Zuid per inkomensklasse

inkomensklasse	percentage huurders	inkomensklasse	percentage huurders
<b>Midden-Limburg</b>		<b>Parkstad &amp; Heuvelland*</b>	
< € 21.000,-	48%	< € 21.000,-	40%
€ 21.000,- tot € 29.000,-	29%	€ 21.000,- tot € 29.000,-	29%
€ 29.000,- tot € 33.614,-	10%	€ 29.000,- tot € 33.614,-	10%
€ 33.614,- tot € 43.000,-	10%	€ 33.614,- tot € 43.000,-	11%
> € 43.000,-	3%	> € 43.000,-	10%

Bron: Rigo woningbehoeftenonderzoek 2011, integrale rapportage p. 14

\* In dit onderzoek is al gekozen voor de organisatiestructuur per 1-1-2012. Op dat moment zijn de regio's Parkstad Limburg en Nuth-Valkenburg samengevoegd tot de nieuwe regio Parkstad & Heuvelland

### Diensten Algemeen en Economisch Belang (DAEB)

Door nieuw Europees beleid zijn de regels voor het krijgen van een (sociale) huurwoning veranderd. In het kort komt het erop neer dat woningcorporaties sinds 1 januari 2011 per jaar minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen moeten aanbieden aan huishoudens met een jaarinkomen tot maximaal € 33.614,-.

### Huurachterstanden en huisuitzettingen

In tijden waarin het economisch minder gaat zijn de groepen in de laagste inkomensklassen in financiële zin extra kwetsbaar. Omdat hulp het gemakkelijkst is als problemen in een vroegtijdig stadium

ontdekt worden, zijn wij hier extra alert op. Om gericht te werken aan vermindering van huurachterstand en begeleiding van huurders met huurachterstand hebben we een aantal maatregelen getroffen. Denk daarbij aan extra capaciteit in de vorm van medewerkers huurincasso, een informatieve brochure met informatie over huur betalen en intensieve samenwerking met Maatschappelijk werk en andere hulpverlenende instanties. Om te voorkomen dat huurachterstand oploopt voeren we een strikt incassobeleid. Daarnaast proberen we betalen via automatische incasso zo veel mogelijk te stimuleren.

#### Ontwikkeling huurachterstanden (in %) en huisuitzettingen (aantal) periode 2005-2011

	<i>Huurachterstand</i>	<i>Huisuitzettingen</i>
2005	1,95%	119
2006	1,85%	75
2007	1,61%	52
2008	1,42%	44
2009	1,30%	48
2010	1,13%	61
2011	0,93%	7

We blijven werken aan het verder terugdringen van huurachterstanden. Omdat de problematiek en partners waarmee Wonen Zuid hierbij samenwerkt per regio en gemeente kunnen verschillen, is maatwerk hierbij belangrijk.

In 2011 hebben we 72 huurovereenkomsten via de rechter beëindigd en zijn we over moeten gaan tot huisuitzetting. De redenen hiervoor waren:

- huurachterstand: 60,
- overlast: 4,
- hennepeteelt: 8.

Door de extra inspanningen is de huurachterstand in 2011 weer verder gedaald. Toch zien we de laatste jaren ook weer een toename in het aantal huisuitzettingen als gevolg van huurachterstand. Belangrijkste oorzaak hiervan is te vinden in psycho-sociale problematiek.

#### Ontwikkeling huurderving periode 2005-2011

	<i>Bewuste leegstand</i>	<i>Onbewuste leegstand</i>	<i>Totale leegstand</i>
2005	1,05%	0,90%	1,95%
2006	0,95%	1,83%	2,78%
2007	0,90%	1,45%	2,35%
2008	0,63%	2,12%	2,75%
2009	0,92%	1,51%	2,43%
2010	0,70%	1,30%	2,00%
2011	0,83%	1,27%	2,10%

De huurderving van woningen als gevolg van leegstand bedroeg 0,87% in 2011. Onbewuste leegstand (frictieleegstand) is de leegstand bij wisseling van de huurder, veroorzaakt door de tijd die nodig is om aanpassingen of reparaties aan de woning door te voeren of een nieuwe huurder te vinden.

## Bijzondere doelgroepen

Het aanbieden van voldoende kwalitatief goede woningen is voor ons een vanzelfsprekendheid. Hierbij richten wij ons in eerste instantie op onze primaire doelgroep: mensen die vaak aangewezen zijn op een woningcorporatie om goed en betaalbaar te kunnen wonen.

### Ouderen

Veel van onze klanten zijn ouderen. Ze vormen onze snelst groeiende doelgroep. Ze zijn echter geen homogene doelgroep. Hun leefstijlen verschillen sterk, afhankelijk van onder andere inkomen en mobiliteit.

Grote overeenkomst bij de groep ouderen is dat ze vaak zo lang mogelijk in de eigen woning willen blijven wonen. Zo lang ouderen mobiel zijn kan aan deze wens worden voldaan. De groep mobiele ouderen (medioren) heeft meestal minder ingrijpende aanpassingen in de woning nodig om hier goed te blijven wonen. Als de mobiliteit achteruit gaat zijn ouderen vaak aangewezen op een specifiek op hun toegesneden dienstenpakket in een servicecomplex. Om tegemoet te komen aan de wens van ouderen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, werken wij samen met hierin gespecialiseerde partijen zoals zorgorganisaties. Hierbij gaat het om de volgende organisaties:

- Zorggroep Noord- en Midden-Limburg,
- Stichting Proteion,
- Stichting Thuiszorg Midden-Limburg,
- Stichting Welzijnszorg,
- Stichting Wel.kom,
- Pedagogisch Sociaal Werk Midden-Limburg,
- Geestelijke gezondheidszorg,
- Stichting Fokus,
- RIAGG,
- Stichting Land van Horne,
- Stichting Ouderenzorg Brunssum,
- Sevagram,
- Meander Zorggroep,
- Cicero Zorggroep,
- Stichting Rimo.

In 2011 hebben we ons woningbezit verder afgestemd op de groeiende vraag van de doelgroep ouderen. Naast individuele aanpassingen in woningen zijn ruim 370 stallingsmogelijkheden met oplaadpunten voor scootmobielen gemaakt.

Eind 2011 waren 2.364 woningen (eind 2010: 2.365) specifiek bestemd voor senioren en 368 (eind 2010: 368) voor zorgbehovende senioren. Op het gebied van nieuwbouw hebben we in 2011 18 woningen geschikt of bestemd voor ouderen gebouwd.

### Gehandicapten

We (ver-)bouwen ook voor mensen met een handicap. In 2011 zijn er een aantal woningen opgeleverd die geschikt zijn voor bewoning door mensen met een lichte lichamelijke beperking. In Brunssum, Kerkrade en Roermond verhuren we Fokuswoningen voor zwaar lichamelijk gehandicapten. Daarnaast hebben in 2011 in het kader van de WMO 265 woningaanpassingen plaatsgevonden.

Eind 2011 hadden we 74 in technisch opzicht aangepaste gehandicaptenwoningen en 67 in technisch opzicht aangepaste woningen voor zorgbehovende gehandicapten.

Uit de publicatie 'Corporatie in Perspectief' 2011 (gegevens jaar 2010) van het Centraal Fonds Volkshuisvesting blijkt dat Wonen Zuid relatief veel ouderen- en gehandicaptenwoningen heeft; 21,3% van het bezit ten opzichte van een landelijk gemiddelde van 15,5%.

Uit deze publicatie blijkt ook dat wij een relatief groot aandeel woningen voor minder mobiele verhuren (zogenaamde nultredenwoningen); 32,7% ten opzichte van een landelijk gemiddelde van 29,0%.

### Dak- en thuislozen

Ook dak- en thuislozen zijn een doelgroep voor Wonen Zuid. Huisvesting van deze doelgroep gebeurt veelal via maatschappelijke instellingen zoals bijvoorbeeld Moveoo. Een organisatie die zorgt voor de opvang van dak- en thuislozen. In 2011 is gestart met de bouw van een nieuw complex voor Moveoo in Roermond. In dit complex is niet alleen plaats voor opvang. In het gebouw komt ook een gebruiksruimte voor verslaafden.

### Starters

Starters zijn voor hun eerste huur- of koopwoning vaak afhankelijk van woningcorporaties. Van ons bezit is 16,4% goedkoper dan € 361,66 en daarmee ook bereikbaar voor jongeren onder 23 jaar. In de koop loopt het startersegment tot circa € 180.000,-. Het gros van onze nieuwbouw koopwoningen en alle bestaande huurwoningen bestemd voor de verkoop passen binnen dit segment.

In Roermond, Kerkrade, Leudal en Valkenburg a/d Geul kunnen kopers ook gebruik maken van startersleningen. Omdat Wonen Zuid geen bemoeienis heeft met de financiering van de woning kunnen wij niet aangeven in hoeverre kopers van woningen van Wonen Zuid hiervan gebruik hebben gemaakt.

### Verkoop bestaand woningbezit

Het kabinet heeft de overdrachtsbelasting per 15 juni 2011 van 6 naar 2% terug gebracht. Wonen Zuid heeft daarop besloten de resterende 2% overdrachtsbelasting voor haar rekening te nemen voor ten minste de periode waarvoor de verlaging van het kabinet geldt. Deze maatregel hebben we ingezet om de koop van een huurwoning nog aantrekkelijker te maken. In 2011 hebben we 87 huurwoningen verkocht. De gemiddelde verkoopprijs van deze woningen is € 104.851,-.

### Statushouders

Statushouders vormen een extra kwetsbare groep in onze samenleving. Wij zien het als onze taak een bijdrage te leveren aan de taakstelling voor de gemeenten. In 2011 hebben we 101 statushouders gehuisvest.



## Taakstelling en realisatie huisvesting statushouders per gemeente.

	Taakstelling*	Realisatie totaal	Realisatie Wonen Zuid	Vershil*
<b>Regio Midden-Limburg</b>				
Roermond**	33	14	11	- 19
Leudal***	22	39	34	+ 17
Maasgouw	15	16	6	+ 1

\* Taakstelling en verschil hebben betrekking op alle corporaties in de gemeenten in Midden-Limburg. In 2011 is in Midden-Limburg geen taakstelling per corporatie gegeven.

\*\* Gemeente Roermond heeft in 2010 meer statushouders gehuisvest dan de taakstelling was. Deze zijn in mindering gebracht op de taakstelling voor 2011.

\*\*\* Gemeente Leudal had een achterstand die in 2011 is ingehaald door meer statushouders te huisvesten dan de taakstelling voor 2011.

	Taakstelling	Realisatie totaal	Vershil
<b>Regio Nuth-Valkenburg</b>			
Nuth	20	7	- 13
Valkenburg	15	6	- 9

<b>Regio Parkstad Limburg</b>			
Brunssum	2	6	+ 4
Heerlen	22	25	+ 3
Kerkrade*	12	6	- 6

\* De realisatie in Kerkrade is een stuk lager dan de taakstelling omdat de gemeente geen kandidaten aan kan leveren.

In overleg met gemeenten en andere betrokkenen proberen we ook voor deze doelgroep maatwerkoplossingen te bieden. In de praktijk hebben we meer woningen aangeboden aan statushouders dan het bij realisatie genoemde aantal. Gemeenten en corporaties leveren een forse inspanning om te voldoen aan de taakstelling, maar in de praktijk blijkt dat statushouders zich bij voorkeur in de Randstad vestigen, of de te huisvesten huishoudens dusdanig groot zijn dat er geen passend woningaanbod beschikbaar is.

### Woonwagengewoners

Ook woonwagengewoners behoren tot onze doelgroep. Om in te spelen op de vraag van de overheid heeft Wonen Zuid in 2002 samen met collega corporatie Woongood 2Duizend de Stichting Bijzonder Beheer en Dienstverlening (SBBB) opgericht. Het doel van deze stichting is vierledig:

- het in eigendom van de gemeenten overnemen van standplaatsen en huurwoningen;
- het verhuren van de in bezit zijnde standplaatsen en huurwoningen;
- het beheren van de in haar eigendom zijnde standplaatsen en huurwoningen;
- het leveren van een bijdrage aan de kwaliteitverbetering van de verhuur, de verdere normalisatie van het beleid en de integratie van de woonwagengewoners in de lokale maatschappelijke verbanden.

Om aan deze doelstellingen te voldoen wil de SBBB standplaatsen en huurwoningen verkrijgen, stichten, in stand houden, exploiteren en beheren. Daarnaast voert SBBB ook de hiervoor benodigde administratie. Al deze activiteiten worden uitgevoerd met inachtneming van de bepalingen van het Besluit beheer sociale huursector. Voor de uitvoering van de taken heeft Wonen Zuid toestemming van het (toenmalige) ministerie van VROM.

In 2011 heeft overleg plaatsgevonden met de gemeenten Roermond, Leudal en Maasgouw. Dit heeft echter niet geleid tot een concrete overdracht van woonwagens en/of standplaatsen. Wel zijn er in 2010-2011 concrete afspraken gemaakt over de bijdrage van Wonen Zuid en WoonGoed-2Duizend aan de verplaatsing van het woonwagencentrum aan de Witte Koeweg in Swalmen (gemeente Roermond). In 2012 zal de verplaatsing van de oude locatie en ontwikkeling van een nieuw woonwagencentrum plaatsvinden.

### Wonen, welzijn en zorg

Wonen, welzijn en zorg zijn belangrijke elementen in het bevorderen van een goed leefklimaat. Zowel voor de 'reguliere' huurder als voor mensen die extra aandacht en/of begeleiding nodig hebben. Daarom participeert Wonen Zuid in lokale overleggen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Ook voeren we activiteiten uit op het gebied van wonen en zorg, saamhorigheid en buurtbeheer. Onderstaand een aantal voorbeelden.

- Volkstuinen en 'Woonkamer van de buurt' in de Componistenbuurt.
- Periodieke deelname aan wijk rondgangen en overlegvormen.
- Inrichting van wijkzorgsteunpunten in diverse complexen.
- Inzet van een extra wijkmeester die zich vooral richt op sociale en leefbaarheidsaspecten.

### Verhuur aan maatschappelijke organisaties

Het grootste deel van onze woningen verhuren we rechtstreeks aan onze klanten. Een deel verhuren we aan uiteenlopende maatschappelijke organisaties, die op hun beurt zorgen voor huisvesting van mensen die zijn aangewezen op een stuk begeleiding, veelal in de vorm van zorg en welzijn.

Een aantal woningen uit onderstaand overzicht is geschikt voor en wordt ook bewoond door meer dan één persoon. Het aantal men-

sen dat uiteindelijk geholpen wordt is in feite dus groter. Omdat wij verhuren aan de maatschappelijke organisatie en niet aan de cliënt, hebben wij geen exacte cijfers over de aantallen bewoners.

### Regio Midden-Limburg

- Eiermarkt te Roermond: 10 woningen voor verstandelijk gehandicapten aan Belangengroep Woongroep Maasniel.
- Beethovenstraat te Roermond: 12 Fokuswoningen voor lichamelijk gehandicapten aan Stichting Fokus.
- Godswedersingel te Roermond: 12 woningen en 1 gemeenschappelijke ruimte aan GGZ Groep Noord- en Midden-Limburg.
- Verdeeld 4 woningen voor mensen met een chronisch psychisch probleem aan Mensana RIBW.
- Verdeeld 28 woningen voor verstandelijk gehandicapten aan SPD, SPW of beiden. Onder andere in de Schuitemberg, op de Roersingel, in de Koninginnelaan (Roermond) en de Magdalenstraat (Leudal).
- Maasgouw: verdeeld 3 woningen voor verstandelijk of lichamelijk gehandicapten aan de Stichting Daelzicht.
- Koppelstraat te Roggel: 26 woningen voor verstandelijk gehandicapten aan Stichting Zonnehuizen.
- Op den Toum te Haalen: 1 woning voor verstandelijk gehandicapten aan Stichting Zonnehuizen.
- Brachterveld Maasbracht: 17 woningen en 1 gemeenschappelijke ruimte voor senioren met verpleeg- of zorgbehoefte.
- Rijksweg te Horn: een woongebouw voor ca. 25 dak- en thuislozen aan de Stichting Moveoo.
- Magdalenahof Haalen: een woongebouw voor ca. 56 senioren met verpleeg- of zorgbehoefte aan Stichting Dominicanessen.
- Godswedersingel Roermond: 10 zelfstandige appartementen, centrale woonkamer en verzorgingsruimten en kantoren aan Stichting Gehandicaptenzorg Limburg.
- Klaverhof Roermond: ontmoetingsruimte voor senioren met een verpleeg- of zorgbehoefte aan Proteion.
- Jupiterstraat Roermond: woonkamer 'bij Bosshardt' voor bewoners Sterrenberg aan Leger des Heils.
- Pr. Bernhardtstraat Roermond: 1 woning aan Stichting Leerhulp.
- Olieslagersstraat Roermond: 1 woning voor personen met een zorgbehoefte aan Stichting Wonen Plus.
- Lunastraat Roermond: 1 woning voor de 'woonkamer van de buurt' voor bewoners Sterrenberg aan Stichting Sterrenberg.
- Beethovenstraat Roermond: aan Stichting Kinderopvang.
- Javastraat 31: 1 woning voor bewoners De Kemp aan Stichting Wijkaccomodaties.
- Kempweg Roermond: 1 woning voor welzijnswerk voor allochtone mannen aan Stichting Wel.kom.
- Olieslagersstraat Roermond: woonruimte voor verstandelijk of lichamelijk gehandicapten aan de Koraalgroep.
- Dominicanessen van Bethanië en Proteion.
- Op de Steen te Herten: 40 woningen voor senioren met een verpleeg- of zorgbehoefte aan De Zorggroep.

### Regio Nuth-Valkenburg

- Statenlaan Valkenburg: 2 woningen voor verstandelijk gehandicapten aan Radar.
- Donatusstraat Nuth: 1 woning voor verstandelijk gehandicapten aan Radar.

- De Wissel Nuth: 10 wooneenheden voor verstandelijk gehandicapten aan Radar.
- De Ping Nuth: 4 wooneenheden voor verstandelijk gehandicapten aan Radar.

### Regio Parkstad Limburg

- Emmastaete Brunssum: 8 Fokuswoningen voor lichamelijk gehandicapten aan Stichting Fokus.
- Mondriaan Zorggroep: GGZ zorg (voorloper op uitplaatsing).
- Kerkrade: 12 Fokuswoningen voor lichamelijk gehandicapten aan Stichting Fokus.
- Meander Zorggroep: ruimte voor maaltijdvoorziening en activiteiten voor senioren met een verpleeg- of zorgbehoefte.
- Cicero Zorggroep: senioren met een verpleeg- of zorgbehoefte.
- Tacitusstraat Heerlen: 21 woningen voor mensen met een lichte verstandelijke en of lichamelijke beperking aan RADAR.
- De Haagdoorn Heerlen: 79 woningen voor senioren – al dan niet met een zorgbehoefte – aan Sevagram.
- J. van Vondelstraat Heerlen: 4 woningen voor mensen met een lichte verstandelijke of lichamelijke beperking aan RADAR.
- Diverse adressen: woningen voor zeer moeilijk plaatsbaren aan RIMO.
- Hofstaete Heerlen: 67 woningen voor senioren al dan niet met een zorgbehoefte aan Sevagram.
- Diverse adressen: 2 woningen voor dak- en thuislozen aan Leger des Heils Heerlen.
- Heerlen: 1 woning voor probleemjeugd aan Xonar.
- Pius Vista Heerlen: verpleeghuis met ruimte voor 24 senioren aan Sevagram.
- G. Gezellestraat Heerlen: 1 woning voor psychosociale hulpverlening aan Team Revita.
- J. v. Vondelstraat Heerlen: 1 woning voor dagopvang van licht dementerende ouderen aan de Tweede Kamer.
- De Tichel Heerlen, 1 woning voor begeleiding van gehandicapte jongeren aan Adelante.
- Elbereveldstraat Kerkrade: 1 woning voor begeleiding van cliënten met een beperking door Radar.
- Treebeekplein Brunssum: 1 woning voor woonbegeleiding aan Rimo.

### Bijdrage aan werkgelegenheid

Naast maatschappelijk ondernemer is Wonen Zuid ook werkgever. In die rol bieden we werkgelegenheid en ruimte voor werkervaring aan onze eigen medewerkers en stagiaires (zie hoofdstuk 6 Werken aan een professionele organisatie). Daarnaast zijn we een belangrijke opdrachtgever voor tal van bedrijven en stakeholders in ons werkgebied.

Denk daarbij onder andere aan:

- aannemers, die voor ons onderhoud, renovaties en nieuwbouw uitvoeren. In 2011 hebben we € 18,9 miljoen aan onderhoud en € 23,6 miljoen aan investeringen strategisch voorraadbeleid uitgegeven;
- notarissen en makelaars, die door ons worden ingeschakeld bij verkoop van bestaand bezit en nieuwe koopwoningen;
- hoveniersbedrijven, die groenvoorzieningen voor ons onderhouden;

- glazenwassers, die door bewoners zelf niet bereikbare ramen van gestapelde woningen reinigen;
- schoonmaakbedrijven, die de gemeenschappelijke ruimtes van woongebouwen schoonmaken.

Bovengenoemde stakeholders werken voor en namens ons bedrijf en bepalen voor een deel de kwaliteit van onze dienstverlening. Daarom zijn we niet alleen alert op onze eigen dienstverlening, maar ook op de kwaliteit van de diensten die derden in opdracht van Wonen Zuid aan onze klanten leveren. Als de dienstverlening naar onze mening of die van onze klanten niet voldoet, worden passende maatregelen genomen.

### **Geschillencommissie**

Op grond van het Besluit beheer sociale huursector (BBSH) dient Wonen Zuid de beschikking te hebben over een onafhankelijke geschillencommissie waar huurders en/of woningzoekenden terecht kunnen met klachten over Wonen Zuid. Sinds oktober 2010 werkt Wonen Zuid met een eigen klachtencommissie. De klachtencommissie bestaat uit drie leden. Een namens de huurdersorganisaties, een namens Wonen Zuid en een onafhankelijk voorzitter. De klachtencommissie heeft ook een eigen internetsite: [www.klachtenwonen Zuid.nl](http://www.klachtenwonen Zuid.nl).

In 2011 nam de Klachtencommissie Wonen Zuid 10 klachten in behandeling, waarvan 3 klachten uit 2010. Van de ingediende klachten werden:

- 2 klachten gegrond verklaard,
- 1 klacht door Wonen Zuid opgelost,
- 6 klachten ongegrond verklaard,
- 1 klacht voor de zitting ingetrokken.

### **Regio Midden-Limburg**

- Klacht 1 dateert uit 2010 en had betrekking op geluidsoverlast van de burens. Deze is door de klager voor de zitting ingetrokken.
- Klacht 2 ging over geluidsoverlast van de onderburens. Deze is ter zitting gegrond verklaard.
- Klacht 3 ging over de voorwaarden m.b.t. overnames bij huuropzegging. Deze is ter zitting ongegrond verklaard.
- Klacht 4 handelde over burenoverlast. Deze is ter zitting ongegrond verklaard.
- Klacht 5 betrof schadeafhandeling na renovatie. Deze is ter zitting ongegrond verklaard.

### **Regio Nuth-Valkenburg**

- Klacht 1 dateert uit 2010. Deze ging over geluidsoverlast van de onderburens en restafval in de tuin. Deze is ter zitting ongegrond verklaard.
- Klacht 2 had betrekking op geluidsoverlast en bejegening door burens. Deze is ter zitting gegrond verklaard.

### **Regio Parkstad Limburg**

- Klacht 1 dateert uit 2010. Deze ging over wateroverlast in de kelder. Deze is ongegrond verklaard.
- Klacht 2 handelde over de isolatie van de woning. Tijdens de zitting is de commissie samen met de vertegenwoordigers van Wonen Zuid tot een oplossing gekomen (is opgelost door Wonen Zuid).
- Klacht 3 was ingediend door OhZ als gemachtigde van een aantal huurders en ging over een renovatievoorstel voor hun woningen en de communicatie over de huurprijsvorming en prijsontwikkeling van deze woningen na renovatie. Deze is ter zitting ongegrond verklaard.

### **Communicatie**

Met klanten, woningzoekenden en andere stakeholders willen we over en weer op een laagdrempelige manier communiceren. Daarom richten wij onze communicatiekanalen en –middelen hierop in. Dat geldt voor bezoek aan onze kantoren, telefonisch contact, foldermateriaal en internetsite.

Internet wordt een steeds belangrijker medium in de communicatie met klanten en woningzoekenden. Daarom investeert Wonen Zuid in haar internetsite. Ieder jaar breiden we de dienstverlening uit. We publiceren niet alleen ons woningaanbod op de site, woningzoekenden kunnen zich ook inschrijven en reageren op de aangeboden woningen. Op de internetsite is veel informatie te vinden. Niet alleen informatie rondom het woningbezit, organisatie, woonruimteverdeling, maar ook statuten en huishoudelijk reglement van de Raad van Toezicht en (financiële) rapportages van Centraal Fonds Volkshuisvesting en Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

In 2011 is Wonen Zuid gestart met de voorbereidingen om haar internet volledig te vernieuwen. Hierbij wordt de regio-structuur omgebouwd tot een klantgerichte vraagstructuur. Het nieuwe internet wordt vanaf medio 2012 gefaseerd geïntroduceerd.

Daarnaast maken we voor al onze klanten vier maal per jaar een blad, 'De Huiskrant' genaamd. Naast internet en onze 'Huiskrant' communiceren we met onze klanten via (digitale) nieuwsbrieven, brieven, brochures en natuurlijk ook persoonlijk contact op kantoor, bij klanten thuis, in de wijk en tijdens bewonersbijeenkomsten. We werken continu aan het verbeteren van de communicatie met onze klanten en woningzoekenden.

### **Organisatie lokaal verankerd**

Dicht bij de klant en lokaal verankerd komt ook terug in onze kantoren. We werken lokaal verankerd vanuit een drietal regiokantoren. Hier kunnen klanten en woningzoekenden iedere werkdag terecht met al hun vragen. Daarnaast zijn in een aantal plaatsen steunpunten ingericht waar klanten en woningzoekenden een of meerdere dagdelen per week persoonlijk terecht kunnen. Ook telefonisch en via onze internetsite kunnen klanten en woningzoekenden veel regelen en informatie opvragen.

## Trouwe huurders

Ook in 2011 hebben we trouwe huurders in het zonnetje gezet. Huurders die 50 jaar een woning van Wonen Zuid of een van haar rechtsvoorgangers huren, zijn allemaal in het zonnetje gezet en hebben een cadeau gekregen. In 2011 waren er dat 55.

Belanghouder	(Bedrijfs-)maatschappelijk effect	Activiteiten
Gemeenten, andere lokale belanghouders en Wonen Zuid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gezamenlijk bepalen lokaalmaatschappelijke agenda</li> <li>• Kunnen leveren van maatwerk</li> <li>• Benutten gemeenschappelijke kansen en mogelijkheden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Onderhoud relatienetwerk met gemeentebesturen en ambtenaren</li> <li>• Maken en nakomen van prestatie afspraken met gemeenten</li> <li>• Afsluiten van samenwerkingsovereenkomsten voor wijken waar herstructurering gepland is</li> </ul>
(Doelgroepen van) maatschappelijke organisaties en Wonen Zuid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kunnen leveren van maatwerk</li> <li>• Bieden van huisvesting voor doelgroepen/cliënten van maatschappelijke organisaties</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Periodiek overleg met maatschappelijke organisaties</li> <li>• Invulling geven aan samenwerkingsverbanden met overige stakeholders</li> </ul>
Bewoners van wijken waar we bezit hebben	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kunnen leveren van maatwerk voor huurders</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Periodiek overleg met huurders en georganiseerde huurders</li> <li>• Periodiek overleg met overige stakeholders</li> <li>• Invulling geven aan samenwerkingsverbanden met overige stakeholders</li> </ul>
Wonen Zuid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regio-overstijgende inbedding in de maatschappij</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regio-overstijgend overleg met onder andere Aedes, BZK, CFV, WSW en de provincie</li> </ul>
Op het Zuiden en huurders	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Betrokkenheid Op het Zuiden bij beleid en beheer van Wonen Zuid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Periodiek overleg met Op het Zuiden op basis van de Wet overleg huurder verhuurder</li> <li>• Opstellen startdocument over hernieuwde samenwerking tussen Wonen Zuid en Op het Zuiden</li> </ul>
HTM en St. Pietersrade en huurders Wonen Zuid in Brunssum, Heerlen en Kerkrade	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Betrokkenheid HTM en St. Pietersrade bij beleid en beheer van Wonen Zuid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Periodiek overleg met HTM en St. Pietersrade op basis van de geldende samenwerkingsovereenkomsten</li> </ul>
Huurdersorganisaties	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ondersteuning bij uitvoering activiteiten huurdersorganisaties</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Facilitering en subsidiering activiteiten huurdersorganisaties op basis van de subsidie-regeling woonconsumentenorganisaties Wonen Zuid</li> </ul>
Bewoners van de wijken waarin we bezit hebben	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kunnen leveren van maatwerk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op ad hoc basis overleg met huurders-vertegenwoordigingen op woning-, complex- en wijkniveau</li> </ul>
Huurders en woningzoekenden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gelijke behandeling bij klachten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een klachtencommissie voor alle huurders en woningzoekenden van Wonen Zuid</li> </ul>
Woningzoekenden uit de primaire doelgroep	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voldoende woningen in de kernvoorraad bereikbaar voor primaire doelgroep</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 94,9% van de huurwoningen is bereikbaar voor de primaire doelgroep</li> </ul>



Woningzoekenden in Zuid-Limburg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanbod overzichtelijk op een rij</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deelname aan Thuis in Limburg, de gezamenlijke etalage van woningcorporaties in Limburg</li> </ul>
Woningzoekenden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Passende toewijzing voor wat betreft inkomen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 91,9% passende toewijzingen bij Wonen Zuid (landelijke referentie 89,0%)</li> </ul>
Huurders en Wonen Zuid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beperking huurachterstanden en teruggang huurdering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Preventieve maatwerkmaatregelen om huurders met huurachterstand in vroegtijdig stadium te helpen</li> </ul>
Bijzondere doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voldoende aanbod beschikbaar voor bijzondere doelgroepen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samenwerking met en verhuur van woonruimte aan maatschappelijke organisaties voor de huisvesting van hun cliënten</li> </ul>
Huidige en toekomstige oudere huurders	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voldoende op ouderen toegesneden woningen en dienstverlening</li> <li>• Eind 2011: 2.364 woningen specifiek bestemd voor senioren en 345 voor zorgbehoevende senioren</li> <li>• Relatief groot aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen (21,3% t.o.v. landelijk 15,5%)</li> <li>• Relatief groot aandeel woningen voor minder mobiele (nultreden): 32,7% t.o.v. landelijk 29,0%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensieve samenwerking met in zorg gespecialiseerde organisaties</li> <li>• Participatie in lokale overleggen over wonen, welzijn en zorg</li> <li>• Maatregelen om bestaand bezit geschikter te maken voor ouderen</li> <li>• Nieuwbouw van woningen bestemd of geschikt voor ouderen</li> <li>• Projecten in voorbereiding om woningen bestemd of geschikt voor ouderen toe te voegen aan de voorraad</li> <li>• Groot aandeel vrijgekomen woningen toegewezen aan ouderen</li> </ul>
Huidige en toekomstige mensen met een handicap	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eind 2011: 67 gehandicaptenwoningen en 345 woningen voor zorgbehoevende gehandicapten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behouden voldoende woningen geschikt voor gehandicapten</li> </ul>
Statushouders	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bieden van passende huisvesting voor statushouders</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maatwerk dienstverlening om statushouders te huisvesten</li> </ul>
Starters op de woningmarkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 16% van huurwoningen bereikbaar voor starters (jongeren &lt; 23 jaar)</li> <li>• Tegemoetkoming in toenemende vraag van starters die wat meer te besteden hebben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deel van bezit beneden de kwaliteitsaftoppingsgrens houden</li> <li>• Verruiming van de mogelijkheden voor starters om ook te reageren op woningen boven de kwaliteitskortingsgrens in regio Midden-Limburg</li> </ul>
Starters op de koopwoningmarkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tegemoetkoming in de vraag van starters</li> <li>• Vergroting slaagkans op de woningmarkt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkoop van 87 woningen bestaand bezit &lt; € 180.000,-</li> <li>• Mogelijkheid tot gebruik van startersleningen</li> <li>• Vermindering koopprijs met 2% overdrachtsbelasting</li> </ul>
Woonwagenbewoners	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bieden van passende huisvesting</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voortzetting Stichting Bijzonder Beheer en dienstverlening (SBBD)</li> </ul>
Huurders en woningzoekenden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokaal en dicht verankerd bij de klanten</li> <li>• Mogelijkheid tot persoonlijk contact</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Decentrale kantoren</li> <li>• Steunpunten</li> </ul>
Huishoudens die 50 jaar of langer huren bij Wonen Zuid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tonen waardering voor trouw huurschap</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 55 jubilerende huurders in het zonnetje gezet</li> </ul>

## Werken in de samenleving in 2012

Om onze sociale en lokale inbedding te behouden en versterken blijven we volop investeren in de relatie met onze lokale partners en geven we gestructureerd vorm en inhoud aan onze missie. Wij zijn er voor alle klantgroepen en blijven regelmatig in contact met hun vertegenwoordigers. We blijven samenwerken met lokale partners. In onze samenwerkingsrelatie met bewonersgroepen en huurdersverenigingen streven we naar zakelijke en professionele betrekkingen die zich kenmerken door wederzijds respect en een gemeenschappelijke focus.

### Nieuw huurbeleid

In 2011/2012 wordt een nieuw huurbeleid uitgewerkt en geïmplementeerd. Dit gebeurt in twee fases. Fase 1 is per 1 januari 2012 ingegaan en houdt in dat de streefhuren allemaal zijn opgetrokken met maximaal 3,5% (tot 80%). De streefhuren zijn de huurprijzen waarnaar de huur wordt opgetrokken bij mutatie. Fase 2 zal naar verachting vanaf 2013 worden geïmplementeerd. Deze fase wordt nog uitgewerkt, maar duidelijk is dat er een directe relatie komt tussen voorgenomen strategische ingrepen en kwaliteit (waaronder ook energie) en huurprijs.





# Werken aan duurzaam bouwen en ontwikkelen |



**Het continu aanpakken van de woningvoorraad is de enige mogelijkheid om invulling te geven aan de veranderende klantwensen en de economische en demografische ontwikkelingen. Dit doen we om nu en in de toekomst een woningaanbod te hebben dat aansluit bij de wensen van onze klanten. We blijven fors investeren in het afstemmen van onze woningportefeuille op de veranderende marktomstandigheden. In de afgelopen tien jaar hebben we ruim 50% van onze woningvoorraad aangepakt. Hierdoor is de kwaliteit van ons woningaanbod toegenomen en is het aantal woningen met ca. 11% afgenomen. De komende jaren gaan we verder met onze transformatieopgave**

### **Strategisch kader**

Een belangrijk onderdeel van onze ondernemingsstrategie 'Transformeren met perspectief 2011-2015/2020' is de daarin beschreven transformatieopgave. Wij vinden het nodig volop te blijven investeren in de kwaliteit en samenstelling van onze woningvoorraad. Ook in tijden waarin de financiële en marktomstandigheden minder zijn.

In onze ondernemingsstrategie voorzien we voor de periode 2011 t/m 2020 een volkshuisvestelijke opgave die uitgaat van de sloop van 750 huurwoningen, de verkoop van 2.400 huurwoningen, de nieuwbouw van 1.400 nieuwe huurwoningen en de renovatie van ruim 2.100 woningen. Onze inzet blijft daarbij niet beperkt tot de woningen. Waar mogelijk kiezen we voor een integrale aanpak van woningen en woonomgeving.

Strategische keuzes vormen de basis van ons strategisch voorraadbeleid. Investeringsdoelen doen we primair op basis van het verwachte marktperspectief. De strategieën die ten grondslag liggen aan deze investeringen beoordelen we binnen de randvoorwaarden van markt en maatschappij, demografische ontwikkelingen, overheidsbeleid, onze financiële mogelijkheden en de risico's die we daarbij lopen.

### **Strategisch voorraadbeleid**

We spelen in op veranderende klantwensen, omgevings- en demografische ontwikkelingen. Ons meerjarig strategisch voorraadbeleid is gebaseerd op het verschil tussen vraag en aanbod en de wensen van klanten, nu en in de toekomst. In het kader van ons programma strategisch voorraadbeleid hebben we in 2011 € 12,1 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw huur en € 12,2 miljoen in renovatie van huurwoningen. Een volledig overzicht van de ingrepen in ons woningbezit in 2011 staat op de volgende pagina's.



## Programma SVB in 2011 opgeleverd

Projectnaam	Maatregel	Gemeente	Wijk/kern	Aantal/type	Doelgroep	Toelichting
Sweelinckstraat	nieuwbouw huur	Roermond	Donderberg	18 eengezins- woningen	gezinnen, starters, doorstromers	gemiddelde huurprijs € 662,-
Schoolpad	nieuwbouw koop	Roermond	't Veld	15 eengezins- woningen	medioren, 1-2 persoonshuish. starters, gezinnen	gemiddelde koopprijs € 182.370,-
Nieuwe Veste	nieuwbouw huur (aankoop)	Roermond	Oolderveste	18 appartementen	senioren	gemiddelde huurprijs € 892,-
J. van Maerlantstr.	aankoop	Heerlen	Molenberg	1 eengezins- woning	gezinnen	koopprijs € 17.200,-
Rector Thomasstraat	aankoop	Kerkrade	Haanrade	1 eengezins- woning	gezinnen	koopprijs € 171.930,-
Koolweg	sloop	Brunssum	Treebeek	1 eengezins- woning	gezinnen	i.v.m. centrumplan
Vrijveld	renovatie	Roermond	Vrijveld	86 appartementen	1-2-persoons- huish., jongeren onder 23 jaar	gemiddelde huur voor renovatie € 333,-, na renovatie € 344,-
Magdalenastraat	renovatie	Leudal	Heythuysen	11 appartementen	begeleid wonen	gemiddelde huur voor renovatie € 375,-, na renovatie € 435,-
Dr. Kuijperstraat, Zonnestraat	renovatie	Brunssum	Treebeek	26 eengezins- woningen	alle doelgroepen	gemiddelde huur voor en na renovatie € 412,-
Ulpianusstraat	renovatie	Heerlen	De Hees	24 appartementen	alle doelgroepen	gemiddelde huur voor en na renovatie € 409,-
Bilderdijkstraat e.o.	renovatie	Heerlen	Molenberg	53 eengezins- woningen	gezinnen	gemiddelde huur voor en na renovatie € 463,-
De Genestetstraat e.o.	renovatie	Heerlen	Molenberg	31 eengezins- woningen	gezinnen	gemiddelde huur voor en na renovatie € 393,-
Guido Gezellestraat e.o.	renovatie	Heerlen	Molenberg	35 eengezins- woningen	gezinnen	gemiddelde huur voor renovatie € 439,-, na renovatie € 460,-
J. van Maerlantstraat	renovatie	Heerlen	Molenberg	14 eengezins- woningen	gezinnen	gemiddelde huur voor en na renovatie € 449,-
Witte Wijk	renovatie	Heerlen	Molenberg	5 eengezins- woningen	gezinnen	gemiddelde huur voor renovatie € 385,-, na renovatie € 441,-
Deken Deutzlaan	renovatie	Kerkrade	Chevremont	1 scootmobiel- ruimte	alle doelgroepen	
Van Gronsveldstraat	renovatie	Kerkrade	Erensteinerveld	12 appartementen	gezinnen	gemiddelde huur voor renovatie € 334,-, na renovatie € 349,-

Projectnaam	Maatregel	Gemeente	Wijk/kern	Aantal/type	Doelgroep	Toelichting
Cortenstraat e.o.	renovatie	Kerkrade	Rolduckerveld	79 eengezins-woningen	gezinnen	gemiddelde huur voor en na renovatie € 437,-
Bavostraat	renovatie	Nuth	Bavowijk	5 eengezins-woningen	senioren	gemiddelde huur voor renovatie € 349,- , na renovatie € 371,-
Fase 1 Statenlaan (gevelrenovatie)	renovatie	Valkenburg	Broekhem-Zuid	72 appartementen	gezinnen	gemiddelde huur voor en na renovatie € 463,-
n.v.t.	verkoop bestaand	Roermond	diverse	31 eengezins-woningen	gezinnen	gemiddelde verkoopprijs € 112.000,-
n.v.t.	verkoop bestaand	Roermond	't Veld	10 appartementen	gezinnen	gemiddelde verkoopprijs € 102.000
n.v.t.	verkoop bestaand	Leudal	diverse	8 eengezins-woningen	gezinnen	gemiddelde verkoopprijs € 145.000,-
n.v.t.	verkoop bestaand	Maasgouw	diverse	1 eengezins-woning	gezinnen	verkoopprijs € 127.000,-
n.v.t.	verkoop bestaand	Brunssum	diverse	1 eengezins-woning	gezinnen	verkoopprijs € 76.000,-
n.v.t.	verkoop bestaand	Heerlen	diverse	8 eengezins-woningen	gezinnen	gemiddelde verkoopprijs € 90.250,-
n.v.t.	verkoop bestaand	Kerkrade	diverse	7 eengezins-woningen	gezinnen	gemiddelde verkoopprijs € 100.210,-
n.v.t.	verkoop bestaand	Valkenburg	diverse	11 eengezins-woningen	gezinnen	gemiddelde verkoopprijs € 129.310,-
n.v.t.	verkoop bestaand	Nuth	diverse	10 eengezins-woningen	gezinnen	gemiddelde verkoopprijs € 113.350,-

### Programma SVB eind 2011 in aanbouw/uitvoering

Projectnaam	Maatregel	Gemeente	Wijk/kern	Aantal/type	Doelgroep	Toelichting
Moveoo	nieuwbouw huur	Roermond	't Veld	1 object met meer wooneenheden	nacht- en crisisopvang	huurprijs € 28.410,-
Achter de Bielsen	nieuwbouw huur	Roermond	Vrijveld	40 appartementen	2 persoons huishoudens	gemiddelde huurprijs € 597,-
Treebeekplein, Wijenweg	nieuwbouw huur	Brunssum	Treebeek	37 eengezins-woningen	11 starters, 26 medioren	gemiddelde huurprijs € 652,-
Fase 2 Prins Willem-Alexanderlaan	renovatie	Valkenburg	Broekhem-Zuid	54 appartementen	alle doelgroepen	gevelrenovatie geen huurverhoging

## Programma SVB eind 2011 in voorbereiding

Projectnaam	Maatregel	Gemeente	Wijk/kern	Aantal/type	Doelgroep	Toelichting
Vrijveld	renovatie	Roermond	Vrijveld	307 appartementen	1 - en 2-persoons-huish., jongeren onder 23 jaar	werkzaamheden gestart in 2009; oplevering in 2012
Dakrenovatie	renovatie	Brunssum	Treebeek	103 eengezinswoningen	alle doelgroepen	werkzaamheden gestart in 2009; oplevering in 2012
Pr. Irenestraat e.o.	renovatie	Kerkrade	Erensteinerveld	40 appartementen	alle doelgroepen	start en oplevering in 2012
Van Weerden Poelmanstraat	sloop	Heerlen	De Hees	12 appartementen	alle doelgroepen	start en oplevering in 2012
J. van Vondelstraat	sloop	Heerlen	Molenberg	25 eengezinswoningen	Alle doelgroepen	start en oplevering in 2012

## Begroot en gerealiseerd

Projecten en bouwstromen zijn niet binnen kalenderjaren in te passen. Daarom werken we met meerjarenbegrotingen. De begroting voor het jaar 2011 is onderdeel van de meerjarenbegroting 2011-2015. Binnen deze begroting is het investeringsvolume voor 2011 vastgesteld op ca. € 30 miljoen. De in deze begrotingsperiode uit te voeren plannen variëren in stadia van ontwikkeling. De plannen voor het eerste jaar zijn vastgelegd in de begroting 2011.

### Begroot versus realisatie 2011

	Begroot	Gerealiseerd	In %
Nieuwbouw huur	61	38*	62%
Nieuwbouw koop	15	15	100%
Sloop	65	1	2%
Renovatie	387	453	117%
Verkoop bestaand bezit	128	88**	69%

\* Hiervan zijn er 18 nieuw gerealiseerd en 20 nieuwe woningen aangekocht en in verhuur gebracht.

\*\* Dit betreft 87 woningen en één winkelruimte

De plannen op het gebied van nieuwbouw koop zijn geheel gerealiseerd; die op het gebied van renovatie meer dan geheel. De nieuwbouw is achtergebleven op de planning. Dit komt omdat voor 2011 geplande nieuwbouwprojecten verschoven zijn naar 2012. Omdat er een heroverweging plaats heeft gevonden ten aanzien van het slopen van een van de woongebouwen in de Heerlense wijk De Hees is er minder gesloopt dan gepland. De verkooptarget voor 2011 is niet gehaald, maar ondanks de economische crisis en het afgenomen consumentenvertrouwen hebben we 87 woningen en 1 commerciële ruimte verkocht.

De tabel kan een vertekend beeld geven, want deze heeft betrekking op de jaarschijf 2011, terwijl Wonen Zuid met een meerjarenbegroting werkt. Naast de in de tabel opgenomen nieuwbouwaantallen waren er eind 2011 nog 78 huurwoningen in aanbouw. Daarnaast was eind 2011 nog een aantal projecten in voorbereiding.

## Uitgevoerd programma strategisch voorraadbeheer 2011 per gemeente

	<i>Nieuwbouw huur</i>	<i>Nieuwbouw koop</i>	<i>Sloop</i>	<i>Renovatie bestaand</i>	<i>Verkoop bestaand</i>	<i>Aankoop</i>	<i>Samen- gevoegd</i>
<b>Regio Midden Limburg</b>							
Roermond	18	15	0	86	41	18	0
Leudal	0	0	0	11	8	0	0
Maasgouw	0	0	0	0	1	0	0
Nederweert	0	0	0	0	0	0	0
Totaal ML	18	15	0	97	50	18	0
<b>Regio Nuth-Valkenburg</b>							
Nuth	0	0	0	5	10	0	0
Valkenburg	0	0	0	72	11	0	0
Totaal PL	0	0	0	77	21	0	0
<b>Regio Parkstad Limburg</b>							
Heerlen	0	0	0	162	8	1	0
Brunssum	0	0	1	26	1	0	0
Kerkrade	0	0	0	91	7	1	0
Totaal PL	0	0	1	279	16	2	0

### Nieuwbouw huur en nieuwbouw koop

Om de kwaliteit van ons woningbezit te behouden en verbeteren blijven we actief (ver-)bouwen aan buurten en wijken. We hebben 38 nieuwe huurwoningen en 15 nieuwbouw koopwoningen opgeleverd. In 2011 zijn geen woningen gebouwd met stichtingskosten boven de € 200.000,-. In het verslagjaar hebben we geen erfpacht ingezet.

### Sloop

Als woningen niet meer passen binnen de vraag van de klant, wijkvisies en plannen voor bepaalde wijken worden ze gesloopt. Dat geldt ook voor woningen die niet meer voldoen aan het huidige gewenste kwaliteitsniveau en ook niet op een minimaal niveau kunnen worden gebracht. In 2011 was dat bij 65 woningen het geval. Door diverse omstandigheden is de sloop van deze woningen grotendeels uitgesteld tot 2012.

### Renovatie

Via renovatie verbeteren we de kwaliteit van woningen. Door aanpassing van woon- en bouwtechnische kwaliteiten maken we ook woningen geschikt voor huisvesting van specifieke doelgroepen, bijvoorbeeld senioren. Andere criteria om te renoveren zijn uitstraling van complexen en leefbaarheid van de wijk.

Bij renovatie streven we ernaar dat de woningen bereikbaar blijven voor de betreffende doelgroep. Betaalbaarheid is hierbij een belangrijke randvoorwaarde. Daarom wordt de huur na renovatie alleen verhoogd als woontechnische verbeteringen aangebracht zijn. In 2011 was dit het geval bij 164 gerenoveerde woningen. De gemiddelde huurverhoging hiervoor bedroeg € 21,77 per woning per maand.

In 2011 hebben we 453 woningen gerenoveerd voor een totaal-bedrag van € 12,2 miljoen. Dat is gemiddeld € 27.000,- per

woning. Uit de publicatie *Corporatie in Perspectief 2011* (over het jaar 2010) blijkt dat Wonen Zuid in 2010 per woningverbetering\* gemiddeld € 11.154,- heeft geïnvesteerd; landelijk gezien was dat gemiddeld € 10.576,-.

### Sociaal plan

Sinds 2000 heeft Wonen Zuid voor het uitvoeren van sloop en ingrijpende renovatieprojecten een sociaal plan. Hierin staan de rechten en plichten van zowel Wonen Zuid als de huurders. Behalve de hoogte van de vergoedingen zijn ook afspraken over leefbaarheid en veiligheid in het sociaal plan opgenomen. Conform het gestelde in het sociaal plan heeft Wonen Zuid alle vergoedingen uit dat plan per 1 januari 2011 verhoogd met 1,6%. De verhuiskostenvergoeding bij verplichte verhuizing bedroeg daarmee in het verslagjaar € 5.417,-. De vergoeding die Wonen Zuid verstrekt ligt iets boven de verplichte landelijke verhuiskostenvergoeding (€ 5.396,-). De vergoeding bij ingrijpende opknappbeurt waarbij geen verhuizing nodig is, bedraagt bij Wonen Zuid maximaal € 2.565,-.

Op basis van het sociaal plan hebben 360 huishoudens in 2011 een vergoeding voor renovatie ontvangen (totaal € 228.000,-). 11 huishoudens hebben een verhuiskostenvergoeding ontvangen (€ 64.000,-). Het gaat hierbij om de volgende projecten:

- renovatie Hendriklaan (Roermond),
- sloop Karel Doormanstraat/Sint Wirosingel (Roermond),
- renovatie Plutolaan (Roermond),
- sloop Weth. Paulssenlaan (Valkenburg),
- renovatie fase 1 Statenlaan (Valkenburg),
- renovatie fase 2 PWA laan (Valkenburg),
- sloop Van Weerden Poelmanstraat (Heerlen),
- renovatie Treebeek (Brunssum),
- renovaties 7e, 8e en 9e fase Molenberg (Heerlen),
- renovaties Erensteinerveld (Kerkrade),
- renovatie Rolduckerveld (Kerkrade).

Het sociaal plan is vertaald in een praktische brochure; de teksten staan op [www.wonen-zuid.nl](http://www.wonen-zuid.nl).

\* Woningverbetering is daarbij door het Centraal Fonds Volkshuisvesting anders gedefinieerd dan renovatie door Wonen Zuid.



## Onderhoud

Om de kwaliteit van onze woningen te waarborgen besteden we naast de ingrepen uit ons programma strategisch voorraadbeleid ook veel aandacht aan onderhoud. Op het gebied van onderhoud werken we aan een zo efficiënt mogelijke inzet van onze financiële middelen. Dit met behoud van kwaliteit. In 2011 hebben we bijna € 19 miljoen aan onderhoud geïnvesteerd. Omgerekend is dat € 1.338,- per woning.

### Onderhoudskosten gesplitst naar soort 2011 x € 1.000,-

Planmatig onderhoud	€ 8.843,-
Klachtenonderhoud	€ 5.586,-
Mutatieonderhoud	€ 4.509,-
Totaal	€ 18.938,-

Enkele voorbeelden van projecten planmatig onderhoud in 2011.

- Magdalenastraat, Haelen: vernieuwen keukens en badkamers.
- Salvatorflat, Roermond: schilderwerk.
- Viever en Vliegenier, Roermond: schilderwerk en inzanden galerijvloeren tegen gladheid.
- De 307 Vrijveld, Roermond: vernieuwing complete dakbedekking inclusief complete dakconstructie van één blok (n.a.v. stormschade), buiten schilderwerkzaamheden en vernieuwen ingangspuilen incl. postkasten.
- Agneshof Nuth, Hulsbergerweg in Hulsberg, Steenstraat Bellevue en Gosewijnstraat in Valkenburg: vervangen van platte daken.
- Dr. De Wolfstraat in Houthem: isoleren van spouwmuren van woningen.
- Circa 60 woningen in Schin op Geul en Valkenburg: gevelschilderwerk.
- Berkelplein, Valkenburg: saneren van asbest standleidingen in de appartementen.
- Bavostraat, Nuth: opruimen infra.
- Engerstraat e.o., Brunssum: buiten schilderwerk 77 eengezinswoningen.
- Esdoornstraat, Adriaan Brouwerstraat, Berkenlaan e.o., Kerkrade: vervanging kozijnen en deuren inclusief schilderwerk en coating galerijvloeren.

## Veilig wonen

Onze klanten moeten veilig kunnen wonen. Om zekerheid te krijgen dat ons woningbestand voldoende veilig is hebben wij begin 2011 een aantal zaken in ons gehele woningbestand onderzocht. Concreet gaat het over:

- brandveilig gebruik;
- gebruiksveiligheid (afscheidings);
- voorkomen koolmonoxidevergiftiging (aanwezigheid open verbrandingstoestellen in relatie tot ventilatie);
- beperken schade naastgelegen percelen (mogelijke brandoverslag tussen gebouwen).

Aanleiding voor het onderzoek vormde een tweetal inspectiesignalen en het vernieuwde Bouwbesluit in het kader van de brandveiligheid, het zogenaamde Weerstand tegen BrandDoorslag en BrandOverslag (WBDBO).

Samen met een hierin gespecialiseerd bureau heeft Wonen Zuid geïnterviewd aan welke woningen aanpassingen nodig zijn. Deze inventarisatie is in het voorjaar van 2011 afgerond. Ook zijn er herstelplannen ontwikkeld die besproken zijn met Brandweer, gemeenten en huurdersorganisaties. Vanaf 2012 is gestart met het uitvoeren van werkzaamheden.

Eind 2010/begin 2011 heeft Wonen Zuid in dat kader overigens alle woningen waarvan de mogelijkheid bestond dat ze op een of meerdere aspecten niet volledig voldeden aan de nu geldende eisen, voorzien van brandmelders en/of koolmonoxidemelders.

## Verkoop bestaand bezit

We verkopen ieder jaar een deel van onze huurwoningen. Hiermee dragen we bij aan een gedifferentieerde samenstelling van wijken, stimuleren we het eigen woningbezit en bevorderen we de doorstroming. We verkopen op basis van vastgesteld beleid. De midde-len die deze verkoop opbrengt zetten we in voor het uitvoeren van onze transformatieopgave en het huisvesten van onze primaire doelgroep.

Om de doelstellingen op het gebied van transformatie waar te kunnen maken gaan we ons verkoopbeleid actualiseren. In 2011 zijn hiervoor de eerste stappen gezet. Denk daarbij aan:

- vergroting en herijking van de verkooptoupe (lees: het aanbod woningen dat wordt verkocht bij mutatie);
- voor rekening van Wonen Zuid nemen van de resterende 2% overdrachtsbelasting voor de periode 15 juni 2011 tot 1 juli 2012;
- uitbreiding van de capaciteit van het verkoopteam;
- verkennen van mogelijkheden van uitponding gestapelde bouw.

Sinds de economische crisis van 2008 is het moeilijker om woningen te verkopen. Dankzij extra inspanningen hebben we in 2011 87 woningen en één commerciële ruimte verkocht. Van de woningen zijn er 11 aan zittende huurders en 76 in onbewoonde staat verkocht.

---

## Verkoop bestaand bezit per gemeente 2011

<i>regio/gemeente</i>	<i>verkoop bij mutatie</i>	<i>verkoop aan zittende huurders</i>
<b>Regio Midden Limburg</b>		
Roermond	39	2
Leudal	7	1
Maasgouw	1	0
Nederweert	0	0
Totaal	47	3
<b>Regio Nuth-Valkenburg</b>		
Nuth	5	5
Valkenburg	11	0
Totaal	16	5
<b>Regio Parkstad Limburg</b>		
Heerlen	6	2
Brunssum	1	0
Kerkrade	6	1
<b>Totaal</b>	<b>13</b>	<b>3</b>

## Woningbezit

De uitvoering van de maatregelen in het kader van strategisch voorraadbeleid leidt tot een afname van woningbezit. Eind 2011 bedroeg ons bezit 14.125 woningen.

---

## Ontwikkeling bezit Wonen Zuid per gemeente 2011

<i>regio/gemeente</i>	<i>bezit per 1-1-2011</i>	<i>bezit per 31-12-2011</i>
<b>Regio Midden Limburg</b>		
Roermond	5.710	5.705
Leudal	1.180	1.172
Maasgouw	383	382
Nederweert	26	26
Totaal regio Midden-Limburg	7.299	7.285
<b>Regio Nuth-Valkenburg</b>		
Nuth	1.293	1.283
Valkenburg	1.240	1.229
Totaal regio Nuth-Valkenburg	2.533	2.412
<b>Regio Parkstad Limburg</b>		
Heerlen	1.965	1.958
Brunssum	596	594
Kerkrade	1.782	1.776
Totaal regio Parkstad Limburg	4.343	4.328
<b>Totaal Wonen Zuid</b>	<b>14.175</b>	<b>14.125</b>

Behalve woningen heeft Wonen Zuid in 2011 ook nog de volgende onroerende zaken in bezit.

#### Overige onroerende zaken in exploitatie 2011

	<i>Garages</i>		<i>Bergingen</i>		<i>Parkeerplaatsen</i>		<i>Winkels/ bedrijfsruimten</i>		<i>Werkplaatsen en overige ruimten</i>	
	<i>1-1</i>	<i>31-12</i>	<i>1-1</i>	<i>31-12</i>	<i>1-1</i>	<i>31-12</i>	<i>1-1</i>	<i>31-12</i>	<i>1-1</i>	<i>31-12</i>
Midden-Limburg	644	639	69	73	329	330	14	13	18	18
Parkstad Limburg	370	369	0	0	72	71	37	37	6	6
Nuth-Valkenburg	293	293	72	63	220	230	9	9	0	0
Totaal	1.307	1.301	141	136	621	631	60	59	24	24

Het programma strategisch voorraadbeleid 2011 staat niet op zichzelf. Sinds 2000 voert Wonen Zuid in het kader van dit beleid jaarlijks maatregelen uit om de woningportefeuille af te stemmen op de veranderende en steeds gedifferentieerdere marktvraag. In de regio's werken we met plannen strategisch voorraadbeleid, >

waarin op complexniveau een toekomstvisie voor de restant looptijd staat. Als nieuwe ontwikkelingen daar aanleiding toe geven worden plannen bijgesteld. Veel plannen vinden hun oorsprong in met lokale partners opgestelde wijkvisies en wijkontwikkelingsplannen.

#### Uitgevoerde maatregelen in het kader van actieplan strategisch voorraadbeheer 2000-2011

	<i>2000</i>	<i>2001</i>	<i>2002</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>	<i>2007</i>	<i>2008</i>	<i>2009</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>Totaal</i>
Nieuwbouw huur	23	67	37	16	113	53	45	64	46	98	121	38	721
Nieuwbouw koop	15	55	110	28	97	8	40	42	66	60	22	15	558
Sloop	82	318	242	168	72	34	0	276	19	57	18	1	1.287
Renovatie	509	312	669	424	265	598	426	264	129	162	239	453	4.450
Verkoop bezit	124	271	202	146	222	196	132	113	122	65	68	88	1.794

### Duurzaamheid, energie en milieu

Eén van de 6 resultaatgebieden uit onze nieuwe ondernemingsstrategie is 'Duurzaam bouwen en transformeren voor de toekomst'. Hiermee geven we richting aan duurzaamheid en ontwikkelen we hierop een eigen brede visie.

#### Audit

Wonen Zuid is gecertificeerd om de energielabeling van woningen zelf uit te voeren. We voorzien vanaf 2008 gemuteerde en te verkopen of opnieuw te verhuren woningen van een energielabel. In 2011 hebben we 808 energielabels afgegeven. Als gecertificeerde organisatie worden we periodiek geaudit op het afgeven van de energielabels. De vierde externe audit heeft in juni en oktober 2011 plaatsgevonden, waarna ons certificaat voor de periode van een jaar verlengd is.

#### Inhaalslag

Wonen Zuid wil ook haar huidige klanten inzicht geven in de energieprestaties van hun huurwoning. Daarbij is duurzaamheid ook een van de zes resultaatgebieden uit onze ondernemingsstrategie. Om deze ambitie waar te maken is meer inzicht nodig in de energieprestaties van ons huidige woningbezit

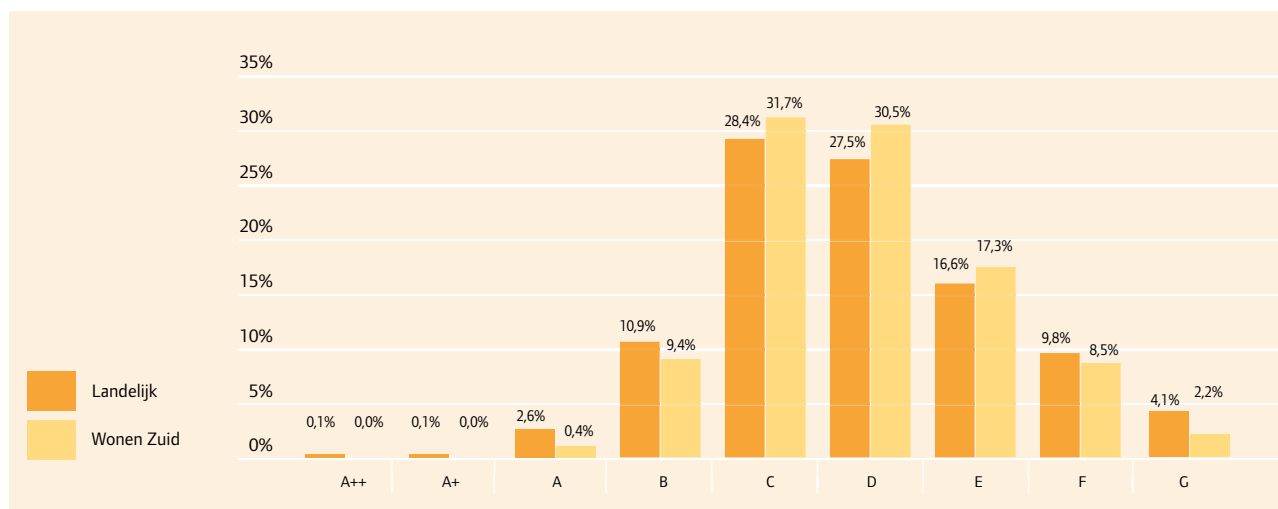
Daarom heeft Wonen Zuid eind 2011 besloten de energielabeling niet meer bij mutatie uit te voeren, maar deze versneld uit te voeren voor het hele woningbezit.

### Strategisch voorraadbeleid en energie

Duurzaamheid en energie zijn speerpunten in ons beleid. Daarom houden wij niet alleen bij nieuwbouw, maar ook bij renovaties rekening met verbetering van de energetische kwaliteit van onze woningen.

Daarnaast worden Cv-ketels aan het einde van hun levensduur standaard vervangen door Hr-ketels. En kozijnen met enkel glas vervangen we standaard door kozijnen met Hr++glas. In het verslagjaar hebben we 549 nieuwe Hr-ketels geplaatst, waarmee een totaal bedrag gemoeid was van € 1.053.850,-. Daarnaast hebben we ook schilisolatie (voornamelijk gevels) aangebracht.

## Verdeling afgemelde energielabels van Wonen Zuid\* en landelijk 2008 tot en met 1-12-2011



\* Exclusief woningen jonger dan 10 jaar. Op basis van het bouwbesluit voldoen deze woningen aan de eisen voor een A-label en hoeven daarom niet (opnieuw) gelabeld te worden.

## Effectenkaart

### Belanghouder

### (Bedrijfs-)maatschappelijk effect

### Activiteiten

Huurders, omwonenden en Wonen Zuid

- Goede huisvesting
- Gevarieerd aanbod van kwalitatief goede woningen
- Geen overschot aan huurwoningen

- Transformatieopgave voor de komende 10 jaar vastgelegd in ons strategisch plan:
  - sloop van 750 huurwoningen,
  - verkoop van 2.400 huurwoningen,
  - nieuwbouw van 1.400 huurwoningen,
  - Renovatie van ruim 2.100 woningen.

Huurders (deels primaire doelgroep) van nieuwe huurwoningen en Wonen Zuid

- Bedienen doelgroep van beleid; huishoudens met laag inkomen en senioren
- Verjonging woningbezit

- Realisatie van 18 eengezinswoningen voor starters, doorstromers en gezinnen beneden de liberalisatiegrens. Kosten € 2,55 miljoen.

Kopers van nieuwe en bestaande (betaalbare) koopwoningen en Wonen Zuid

- Bedienen deel van vraag naar nieuwe koopwoningen
- Bijdragen aan gedifferentieerde samenstelling van wijken
- Bevordering van doorstroming binnen het bezit
- Versterking financiële positie om extra te kunnen investeren in sloop, renovatie en nieuwbouw van huurwoningen.

- Realisatie van 15 nieuwe koopwoningen van het type eengezinswoning (€ 182.360,-). Kosten: € 2,15 miljoen ofwel gemiddeld € 143.440,- per woning.
- Verkoop van 87 woningen bestaand bezit voor gemiddelde verkoopprijs van € 104.851,-.
- Vergroting en herijking van de verkoopteam
- Voor rekening van Wonen Zuid nemen van restant van door de overheid verlaagde overdrachtsbelasting (van 6% naar 2%)
- Uitbreiding van de capaciteit van het verkoopteam in de regio Midden-Limburg en benoeming van een verkoopteam in de (nieuwe) regio Parkstad Heuvelland.
- Verkenning mogelijkheden uitponing gestapelde bouw.



Huurders van gerenoveerde woningen en omwonenden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verhoging kwaliteit van woningen</li> <li>• Verbetering uitstraling complexen en leefbaarheid van de wijk</li> <li>• Verlaging van de energielasten voor bewoners</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovatie van 453 woningen. Kosten: € 12,2 miljoen ofwel gemiddeld € 26.977,- per woning.</li> </ul>
Bewoners Treebeek en Wonen Zuid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realisatie van centrumplan Treebeek</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sloop van Koolweg 15</li> </ul>
Huurders van sloop-en renovatieprojecten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tegemoetkoming in de kosten voor huurders bij sloop en renovatie volgens wettelijke normen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voldoen aan verplichtingen uit sociaal plan bij sloop en ingrijpende renovaties. Totaal uitgekeerd aan vergoedingen: € 291.990,-.</li> </ul>
Huurders	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Waarborgen kwaliteit woningbezit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Onderhoud van bezit. Planmatige onderhoudsuitgaven: € 8,84 miljoen.</li> </ul>
Bewoners met woning met risico op branddoorslag	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbetering persoonlijke veiligheid bewoners</li> <li>• Voorkomen branddoorslag</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plaatsen van rookmelders in woningen met gevaar voor branddoorslag</li> <li>• Opstellen herstelplannen panden Wonen Zuid</li> </ul>
Bewoners met woning met open verbrandingstoestel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbetering persoonlijke veiligheid bewoners</li> <li>• Signaleren aanwezigheid koolmonoxide</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plaatsen van CO-melders in woningen met open verbrandingstoestellen</li> </ul>
Huurders en Wonen Zuid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beperking energielasten voor bewoners</li> <li>• Inzicht in energieprestaties gemuteerd bezit en verbetering energieprestaties en marktperspectief bezit</li> <li>• Bijdrage aan reductie uitstoot CO<sub>2</sub></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ‘Duurzaam bouwen en transformeren’ benoemd als resultaatgebied in nieuwe ondernemingsstrategie</li> <li>• Behoud van het 1 januari 2008 behaalde procescertificaathouderschap om energielabeling van woningen zelf uit te voeren</li> <li>• Waar mogelijk bij uitvoering van planmatig onderhoud en strategisch voorraadbeleid aandacht voor verbetering van energetische kwaliteit (bijvoorbeeld vervanging van 549 Cv-ketels voor totaalbedrag van ruim € 1 miljoen)</li> </ul>

## Duurzaam bouwen en transformeren voor de toekomst in 2012

Op het gebied van strategisch voorraadbeleid zijn voor 2012 de volgende maatregelen begroot:

- nieuwbouw huur: 123 woningen,
- nieuwbouw koop: 31 woningen,
- sloop: 94 woningen,
- renovatie: 358 woningen,
- verkopen bestaand bezit: 164 woningen.

Hiermee is een investeringsbedrag van circa € 34 miljoen gemoeid.

In 2012 hebben we een totaalbedrag van ruim € 20 miljoen voor onderhoud in onze begroting gereserveerd.

Wonen Zuid heeft besloten ook haar huidige klanten inzicht te geven in de energieprestaties van hun huurwoning. Daarom hebben we besloten de energielabeling versneld uit te voeren. Dit gebeurt in de eerste helft van 2012. Ook wordt in 2012 een brede visie op duurzaamheid en energiebeleid ontwikkeld in relatie tot onze plannen strategisch voorraadbeleid.

# Werken aan vraaggestuurd denken en doen | 4



**De wensen en behoeften van onze klanten zijn zeer divers. Tegen de achtergrond van onze transformatieopgave is het van groot belang om te beginnen met de vraag van de klant en niet met kant en klare plannen en concepten naar buiten te treden. Kwaliteit is hierbij ten minste even belangrijk als kwantiteit. Kortom: de vraag van de (toekomstige) klant is leidend in ons denken en doen.**

## Strategisch kader

Zicht op de wensen van onze huidige en toekomstige klanten wordt steeds belangrijker. Ons woningaanbod en onze dienstverlening dient immers aan te blijven sluiten bij de toekomstige (veranderende) vraag. Om onze missie waar te kunnen maken zijn niet alleen financiële middelen van belang. Om nu en in de toekomst maatwerk te kunnen leveren voeren we klant- en marktonderzoeken uit, brengen we demografische ontwikkelingen in kaart en werken we aan het optimaliseren en uitbreiden van ons pallet aan beleidsinstrumenten en dienstverlening.

## Klantonderzoeken

De dialoog met onze klanten is een belangrijke maatstaf voor de kwaliteit van onze dienstverlening. Daarom vinden wij het belangrijk om onze klanten periodiek te vragen naar hun mening over onze dienstverlening. Tot 2011 hanteerde Wonen Zuid het kwaliteitszorgmodel Total Quality Management (TQM). In 2011 hebben we onderzocht op welke wijze we klanttevredenheid in de toekomst willen meten. Dit heeft geresulteerd in het besluit over te gaan op de methodiek van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Gekozen is voor een start met het KWH-Huurlabel. Bij het KWH-Huurlabel vormt de woonconsument het uitgangspunt: hoe ziet Wonen Zuid er uit door de ogen van de klant? We hebben de in het verslagjaar uitgevoerde nulmeting gehaald.

Naast KWH laten wij ook dagelijks online onderzoek uitvoeren. Wij vragen daarin naar feedback van huurders over onze service en de service van aannemers die voor ons werken.

In de regio Nuth-Valkenburg wordt dit online onderzoek sinds 2009 uitgevoerd. Hierbij meten we de mening van huurders over de volgende drie onderdelen:

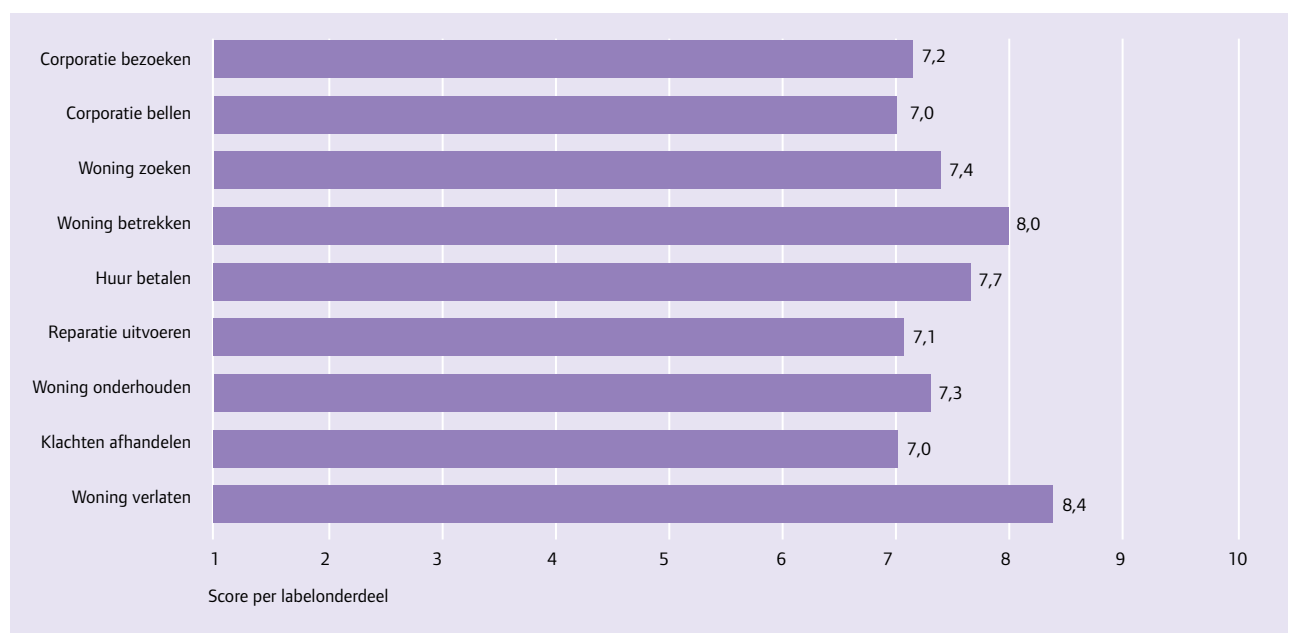
- tevredenheid van nieuwe huurders over de dienstverlening rondom het krijgen van een woning en tekenen van een huurcontract;
- tevredenheid van huurders over de dienstverlening over het melden en afhandelen van een reparatieverzoek;
- tevredenheid van vertrokken huurders over de dienstverlening bij het beëindigen van een huurcontract.

In 2011 is ook in de regio Midden-Limburg gestart met dit onderzoek voor het onderdeel 'reparatieverzoeken'.

Onze klanten zijn over het algemeen erg positief over onze dienstverlening. Voor de onderdelen die beneden gemiddeld scoren, zoeken we naar verbeterpunten. Voor het onderdeel reparatieverzoeken bespreken we de scores ook periodiek met onze aannemers. Deze vorm van onderzoeken heeft daarmee ook een directe positieve impuls op de service van Wonen Zuid en haar serviceleveranciers.

Naast de klantenonderzoeken werken we in alle regio's met intakegesprekken. Hierbij stellen we gerichte vragen aan woningzoekenden die we uitnodigen naar aanleiding van hun reactie op een aangeboden woning. Ook werken we op een aantal plaatsen met exit enquêtes. Op deze manier achterhalen we meer informatie over de verhuisredenen van onze klanten.

## Resultaten KWH nulmeting





## Demografische en economische ontwikkelingen

Limburg is koploper op het gebied van krimp. In Parkstad Limburg krimpt het aantal huishoudens al enkele jaren. Binnen enkele jaren krijgen ook de regio's Maastricht en Mergelland (waaronder Valkenburg) – en later ook Midden-Limburg – te maken met deze trend. Wonen Zuid ziet krimp niet als een bedreiging, maar als een kans. Inspelend op krimp gaan we minder geliefde delen van wijken in nauw overleg met de bewoners aanpakken. Daarom participeert Wonen Zuid in de regio Parkstad Limburg in de projectgroep "Krimp als kans". Deze projectgroep heeft bijgedragen aan een bewustwordingsproces van demografische krimp in deze regio. De gemeenten in de regio Parkstad hebben in 2009 met inbreng van de corporaties de 'Herstructureringsvisie woningvoorraad' opgesteld. In de komende jaren wordt uitvoering gegeven aan deze visie.

Uit prognoses van huishoudensontwikkeling blijkt dat de krimp minder hard gaat dan oorspronkelijk werd verwacht. Dat neemt echter niet weg dat bepaalde marktsegmenten onder druk komen te staan. Sommige segmenten staan nu al onder druk. Door periodiek onderzoek naar vraagontwikkelingen blijven we de markt op de voet volgen en een balans zoeken tussen de (tijdelijke) extra vraag naar huurwoningen en de demografische en economische ontwikkelingen op de lange termijn.

De gevolgen van de economische crisis waren in 2011 duidelijk merkbaar. Vooral in de vorm van minder animo voor koopwoningen. Potentiële kopers stellen de aankoop uit of hebben problemen om de financiering van een eigen woning rond te krijgen. De voor de corporatiesector positieve keerzijde van de economische crisis is dat de sociale huursector te maken krijgt met een toename van de vraag. Op het moment dat er weer meer groei in de economie komt, verwachten we weer een afname van de vraag naar sociale huurwoningen. Deze afname kan versneld worden door demografische ontwikkelingen en het afnemen van de primaire doelgroep van beleid.

## Woningmarktonderzoeken

Om een beeld te krijgen van de marktsegmenten met de beste en minder goede marktperspectieven, laten we periodiek onderzoek uitvoeren. In het verslagjaar hebben wij een woningbehoeftenonderzoek uit laten voeren in alle gemeenten waarin wij bezit hebben. Onderdeel van dit onderzoek was een schriftelijke enquête onder 38.000 huishoudens; huurders van Wonen Zuid, huurders van andere partijen en eigenaar bewoners. De resultaten van het onderzoek geven ons inzicht in de woningmarkten waarin Wonen Zuid opereert, de positie van Wonen Zuid daarbinnen, de dynamiek op de woningmarkt en de huidige en toekomstig verwachte fricties tussen vraag en aanbod.

De resultaten uit de onderzoeken gebruiken wij als onderlegger voor het vaststellen van ons programma strategisch voorraadbeleid. Omdat de kwalitatieve resultaten bij de woningmarktonderzoeken beperkt blijven tot woonwensen op het gebied van woningtype en prijs zoeken we naar een verdieping van het kwalitatieve beeld. Hiervoor kijken we steeds nadrukkelijker naar leefstijlen.

## Doelgroepen/leefstijlen

In een markt waar woonconsumenten steeds kritischer worden over de geboden kwaliteit in relatie tot de prijs, is maatwerk een steeds grotere randvoorwaarde. Om hier op in te kunnen spelen clusteren we woonwensen naar leefstijl; de combinatie van inkomen/status en levensfase. Hiervoor heeft Wonen Zuid enkele jaren geleden het zogenaamde leefstijlinstrument ontwikkeld.

### SEV-experiment

In de regio Midden-Limburg is in het verslagjaar het SEV-experiment 'Krimpen in (leef)stijl' gecontinueerd. Dit experiment loopt tot en met 2013. Doel hiervan is het inzichtelijk maken van de effecten op verhuurbaarheid en economische waarde van differentiatie van product-marktcombinaties op basis van leefstijlen en onderliggende normen en waarden.

Op basis van een combinatie van het door Wonen Zuid ontwikkelde leefstijlinstrument en het Mentality-model van bureau Motivaction – dat meer naar de onderliggende normen en waarden van leefstijlen kijkt – hebben we vraag- en/of aanbod gebaseerde strategieën ontwikkeld.

In 2011 is in het kader van dit experiment voor verschillende complexen onderzocht welke leefstijlen daar passen en wat de wensen van deze mensen zijn ten aanzien van hun woning. Bij een drietal complexen hebben we maatregelen uitgevoerd. Deze variëren van het opzetten van een marketingcampagne tot een fysieke ingreep en het verbreden van de doelgroep.

De overige complexen worden in de loop van 2012 geïmplementeerd. In 2013 en 2014 loopt het experiment ten einde. Dan zal uit de eindresultaten moeten blijken of differentiatie op leefstijlen een positieve bijdrage heeft geleverd aan de verhuurbaarheid. We kunnen nu in ieder geval al stellen dat het instrument leefstijlen goed aansluit bij onze klantgerichte werkwijze.

## Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)

Onze klanten mogen hun huurwoning aan hun eigen wensen aanpassen. Hiervoor hebben we een aantal regels vastgesteld die zijn beschreven in een ZAV-beleid. In dit beleid is vastgelegd welke veranderingen huurders zelf aan mogen brengen, onder welke voorwaarden dat mag en of voor de betreffende verandering eventueel een vergoeding wordt betaald bij vertrek uit de woning. In 2011 heeft Wonen Zuid 552 aanvragen ontvangen voor ZAV's. Het grootste deel van de aanvragen had betrekking op:

- laminaat/tegelvloer,
- schotelantennes,
- overkappingen/serres,
- zonwering/rolluiken,
- plaatsen carport/garage,
- plaatsen of uitbreiden van keuken,
- plaatsen van tuinhuisje en schutting.

Van de aangevraagde ZAV's is 96% gehonoreerd. Daarnaast is aan vertrekkende huurders voor ca. € 4.000,- aan vergoedingen voor ZAV's uitbetaald.

## Nieuwe dienstverlening

### Serviceabonnement

Om beter in te spelen op de wensen van de klant zijn we in 2010 met de voorbereidingen gestart om een serviceabonnement aan te kunnen bieden aan onze huurders. Klanten met een serviceabonnement kunnen straks via Wonen Zuid reparaties uit laten voeren. In 2011 is de implementatie hiervan verder voorbereid. In 2012 wordt het serviceabonnement geïmplementeerd.

### Thuis in Limburg

In maart 2011 heeft Wonen Zuid samen met een aantal collega corporaties Thuis in Limburg gelanceerd. Thuis in Limburg brengt het woningaanbod van 8 Limburgse woningcorporaties samen op één plek: de website [www.thuisinlimburg.nl](http://www.thuisinlimburg.nl). Belangrijkste voordeel voor woningzoekenden is dat ze zich maar een keer in hoeven te schrijven en het woningaanbod van de deelnemende corporaties overzichtelijk bij elkaar hebben op een centrale website. Wonen Zuid doet mee met haar woningen in Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Nuth en Valkenburg a/d Geul.

### Homerun

Homerun is de naam van een groot organisatie- en communicatieproject. Het project komt voort uit het nieuwe informatiebeleidsplan waarin het thema 'klant centraal' een van de bepalende thema's is. Uiteindelijke doel van dit project is het verbeteren van onze dienstverlening, het aanbieden van nieuwe diensten aan de klant en het optimaliseren van de bedrijfsprocessen. Het omvat vier deelprojecten: een nieuw primair informatiesysteem (Empire), een systeem voor de meerjaren onderhoudsbegroting en een nieuw internet en intranet.

Belanghouder	(Bedrijfs-)maatschappelijk effect	Activiteiten
Huidige en toekomstige klanten en Wonen Zuid	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maatwerk; aansluiting van woningaanbod en dienstverlening op huidige en toekomstige verwachte vraag</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Actualisatie van woningbehoeftenonderzoek door Rigo</li> <li>Optimaliseren en uitbreiden van beleidsinstrumenten en dienstenpallet</li> </ul>
Bewoners van wijken waarin Wonen Zuid bezit heeft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wijken met woningportefeuilles afgestemd op de toekomstige behoefte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aanpak minder geliefde wijken, inspelend op krimp, economische ontwikkelingen en in nauw overleg met bewoners</li> <li>Participatie in projectgroep 'Krimp als Kans' in Parkstad Limburg</li> </ul>
Huidige en toekomstige klanten en Wonen Zuid	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kwaliteiten van renovatie- en nieuwbouwprojecten afstemmen op de wensen van diverse leefstijlen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inzet leefstijlenmodel voor huur- en koopprojecten om gewenste kwaliteiten per doelgroep te bepalen</li> </ul>
Bewoners in krimpregio's, SEV en Wonen Zuid	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inzichtelijk maken van de effecten van differentiatie van productmarktcombinaties (o.b.v. leefstijlen) op verhuurbaarheid en economische waarde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vervolg van het in 2009 opgestarte experiment 'Krimpen in leefstijl'</li> <li>Implementatie deel strategieën in 2011, deel in 2012</li> </ul>
Klanten en Wonen Zuid	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbetering van de dienstverlening</li> <li>Benchmark van presteren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uitvoering nulmeting KWH-Huurlabel</li> </ul>
Nieuwe en vertrokken huurders en huurders met reparatieverzoek in regio Nuth-Valkenburg en huurders met reparatieverzoek in regio Midden-Limburg	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inzicht in eigen presteren en dat van ingeschakelde aannemers</li> <li>Betere dienstverlening in processen van betrekken woning, verlaten woning en reparatieverzoeken en daarmee vergroten klanttevredenheid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Online onderzoeken nieuwe en vertrokken huurders en huurders met reparatieverzoeken in regio Nuth-Valkenburg</li> <li>Opstart onderzoek huurders met reparatieverzoeken in regio Midden-Limburg</li> <li>Intakegesprekken met nieuwe huurders</li> <li>Exit enquêtes voor vertrokken huurders</li> </ul>



Huurders met ZAV aanvraag	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Honoreren van binnen de regelgeving passende aanvragen voor ZAV's</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitvoering van het ZAV-beleid zoals in 2002 vastgesteld</li> <li>• Ruim 96% van aanvragen voor ZAV's gehonoreerd</li> <li>• Voor ca. €4.000 aan vergoedingen voor ZAV's uitbetaald aan vertrekkende huurders</li> </ul>
Huurders van Wonen Zuid met een reparatie-verzoek en Wonen Zuid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keuzemogelijkheden voor huurders met reparatieverzoeken; klein huurdersonderhoud afkopen met abonnement of voor eigen rekening</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdere voorbereiding implementatie service-abonnement in 2012</li> </ul>
Woningzoekenden van de 8 bij 'Thuis in Limburg' aangesloten corporaties en deze 8 corporaties	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woningzoekenden hoeven zich maar één keer in te schrijven en het woningaanbod van deelnemende corporaties staat overzichtelijk bij elkaar op een centrale website</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deelname van Wonen Zuid regio's Parkstad Limburg en Nuth-Valkenburg in 'Thuis in Limburg' sinds maart 2011</li> </ul>
Klanten en Wonen Zuid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Primair informatiesysteem afgestemd op de wensen en behoeften van Wonen Zuid in de toekomst op het gebied van informatie-voorziening</li> <li>• Groter detailniveau aan informatie waardoor meer maatwerk mogelijk is</li> <li>• Uitbreiding dienstverlening aan de klant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implementatie primair informatiesysteem Empire en meerjaren onderhoudsbegroting</li> <li>• Voorbereiding implementatie internet en intranet</li> </ul>

## Vraaggestuurd in denken en doen in 2012

De doelstellingen zoals die geformuleerd zijn in de nieuwe ondernemingsstrategie worden jaarlijks geëvalueerd. Dit doen we op basis van onder andere de resultaten in 2011 op het gebied van transformatie en de resultaten van het woningbehoeftenonderzoek.

Wonen Zuid ontwikkelt de komende jaren een uitgebreid pallet aan (nieuwe) beleidsinstrumenten. De verbetering en ontwikkeling van nieuwe producten en instrumenten krijgt in de toekomst hoge prioriteit. In 2012 wordt een tweede meting voor het KWH-Huurlabel uitgevoerd. Bovendien zetten we verbeteracties uit om onze dienstverlening verder te optimaliseren.

De methodiek van het KWH Huurlabel is per 1 januari 2012 gewijzigd. Afhankelijk van de informatie die deze nieuwe methodiek oplevert wordt besloten of en op welke wijze we vervolg gaan geven aan de online onderzoeken.

Het service-abonnement wordt in 2012 geïmplementeerd.

## Homerun

In 2012 vindt een nazorgtraject plaats rondom het nieuwe primaire informatiesysteem Empire, en wordt de inrichting hiervan verder geoptimaliseerd. Halverwege 2012 gaat onze nieuwe internetsite live. De nieuwe internetsite is niet meer organisatie georiënteerd, maar richt zich op de klantvraag. Via een eenvoudige en heldere structuur wordt de klantvraag in beeld gebracht en waar mogelijk direct beantwoord. In de loop van het jaar wordt hier nieuwe functionaliteit aan toegevoegd gericht op interactie tussen klanten en Wonen Zuid en leveranciers en Wonen Zuid. Ook wordt in 2012 ons nieuwe intranet verder vorm gegeven.



**Woningen maken altijd deel uit van een groter geheel. Een goed woon- en leefklimaat draagt bij aan de leefbaarheid en de (be)leefwereld van woning en wijk. Goed wonen gaat dus verder dan de woning. Daarom vinden wij het belangrijk om zaken in een breder perspectief te plaatsen en te werken aan de toekomst van wijken. Uiteraard kunnen wij dit niet alleen. Wij doen dit samen met onze partners in de wijken en niet in de laatste plaats de bewoners zelf.**

### Strategisch kader

Onze taak als sociaal betrokken maatschappelijk ondernemer reikt verder dan de fysieke woning. Behalve aan de woning werken we ook aan de kwaliteit en veiligheid van kernen en wijken. Integrale kern- en wijkontwikkeling noemen we dat. Één van de 6 resultaatgebieden uit onze nieuwe ondernemingsstrategie 'Transformeren met perspectief 2011-2015/2020'. Onderlegger hiervoor zijn duidelijke wijkvisies voor de wijken waarin we sterk vertegenwoordigd zijn. Uiteraard ontwikkeld samen met en afgestemd op de beleidsintenties van onze partners in de wijken.

We vinden het belangrijk bij te dragen aan een goed woon- en leefklimaat en vitaliteit van wijken. Dat doen we door investeringen in directe en indirecte zin.

### Wijkvisies

In januari 2011 hebben de Provincie Limburg, gemeente Roermond, Wonen Zuid en collega corporatie Wonen Limburg de intentieovereenkomst wijkvisie Donderberg ondertekend. Het doel van de overeenkomst is om de wijk Donderberg duurzaam te herontwikkelen en om de veiligheid en leefbaarheid in de wijk te verbeteren. Op basis van deze intentieovereenkomst zijn de partijen in 2011 samen met bewoners, ondernemers en andere betrokkenen aan de slag gegaan om een integrale wijkvisie voor deze Roermondse wijk te ontwikkelen.

Wonen Zuid regio Parkstad Limburg heeft in 2010 wijkvisies opgesteld voor de vijf wijken waarin deze regio het sterkst vertegenwoordigd is. Dat zijn Treebeek (gemeente Brunssum), Chevreumont en Erensteinerveld (gemeente Kerkrade), Molenberg en De Hees en Douve Weien (gemeente Heerlen). Deze wijkvisies zijn 'levende' documenten die jaarlijks op basis van actuele ontwikkelingen en nieuwe inzichten aangepast kunnen worden. In Brunssum hebben Wonen Zuid en de gemeente in 2011 het strategisch transformatieperspectief Brunssum-West (Treebeek) opgesteld. Dit document is aanleiding om in 2012 een gezamenlijke stadsdeelvisie op te stellen voor Brunssum-West.

In opdracht van het Regionaal Overleg Woningcorporaties zijn in 2011 stadsdeelgesprekken gevoerd voor geheel Parkstad Limburg. Deze gesprekken waren primair inventariserend van aard. Daarna heeft een verdiepingsslag plaatsgevonden, waarin de ontwikkelingen m.b.t. het wonen bediscussieerd zijn en gewenste en ongewenste ontwikkelingen zijn benoemd. De conclusies vormen mede input voor de op te stellen regionale woonvisie.

### Leefbare en veilige buurten

Naast goede woningen zijn ook veilige en leefbare wijken een belangrijk aspect voor goed wonen. Daarom investeren we ook in

leefbaarheidsinitiatieven. Onderstaand enkele voorbeelden van leefbaarheidsinitiatieven:

- infrastructurele maatregelen in de wijken De Kemp en het Roermondse Veld;
- wijk rondgangen Roermondse herstructureringswijken;
- welkoms- en nazorggesprekken met nieuwe bewoners;
- thema-avonden over wijk gerelateerde zaken in Kemp/Kitskensberg/Heide;
- wijkbriefings, bijvoorbeeld in de Donderberg, De Kemp, het Roermondse Veld en Tegelariveld;
- reinigen en wisselen containers en bestrijden van ongedierte;
- aanbrengen verlichting en toegangspoorten brandgangen;
- camera- en beveiligingspersoneel bewaking hoogbouwflats Donderberg;
- onderhoud groenvoorzieningen en opruimen terreinen, tuinen en brandpaden;
- inzet beveiligingspersoneel in diverse complexen in diverse wijken;
- schoonmaakwerkzaamheden complexen (verwijderen graffiti);
- project 'Woonkamer in de buurt' in Componistenbuurt;
- volkstuinen in de Componistenbuurt;
- buurtbijeekkomsten Donderberg;
- dag van de bewonersgroepen en dag van de vrijwilligers;
- bestratingswerkzaamheden en verlichting op brandpaden;
- herinrichting achterterrein Bavowijk; realisatie van extra parkeerplaatsen en garages voor bewoners, zodat de straat zelf grotendeels autovrij kan blijven;
- ondersteunen initiatief deelname bewoners aan het poetsen van de trappenhuizen;
- extra inzet op mediation bij burenoverlast;
- vereniging Van Eigenaren Witte Wijk Molenberg voor het gemeenschappelijk onderhoud en beheer van de in haar bezit zijnde voortuinen en het bewaken van het vigerende beeldkwaliteitsplan (totaal 224 woningen, waarvan eind 2011 131 koop en 93 huur);
- opschonen binnenterreinen, tuinen en brandgangen door de Stichting Schoon GMS. Deze stichting richt zich op de doelgroep verslaafden en tracht structuur te bieden door een zinvolle dagbesteding en het leveren van een maatschappelijke bijdrage.

In het kader van leefbaarheid en op basis van afspraken in het sociaal plan zorgen we ervoor dat leegstaande woningen die op de nominatie staan voor sloop er van de buitenkant bewoond uit blijven zien.

### Infrastructuur

In het kader van leefbaarheid van wijken is het belangrijk dat niet alleen de woningen bij de tijd worden gehouden, maar ook de infrastructuur daar omheen (wegen, trottoirs, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen). In 2011 hebben we € 282.202,- geïnvesteerd in infrastructuur. Het gaat daarbij om de infrastructuur Julianastraat – Koningin Regentesselaan en Surinamestraat in Roermond.

Wonen Zuid heeft een overeenkomst gesloten met de gemeente Roermond, waarin is vastgelegd dat wij investeren in de infra in de

wijken Roermondse Veld en De Kemp en dat de gemeente een bijdrage levert aan de grondexploitatie in deze wijken.

### Brandpaden Valkenburg

In Valkenburg heeft Wonen Zuid een aantal brandpaden in bezit die in een gebied liggen waar in het verleden woningen van het gemeentelijk woningbedrijf overgedragen zijn aan een van de rechtsvoorgangers van Wonen Zuid. Een groot deel van de woningen in dit gebied was al verkocht. De gemeente gaat hier een nieuw riool aanleggen. Daarom heeft Wonen Zuid deze brandpaden in 2011 om niet aan de gemeente overgedragen.

### Indirecte investeringen in leefbaarheid

Behalve deze directe investeringen in leefbaarheid hebben we in het verslagjaar ook weer indirect geïnvesteerd in de leefbaarheid door de inzet van 11 voltijdbanen aan wijkmeesters. Zij zijn het eerste aanspreekpunt voor onze klanten in de wijken, coördineren de activiteiten op het gebied van leefbaarheid en houden toezicht op het onderhoud van brandgangen en gemeenschappelijke ruimtes. Daarnaast bemiddelen zij – naast de woonconsulenten – indien nodig bij burenruzies en attenderen bewoners op gevaarlijke situaties. Tenslotte treden zij actief op tegen bovenmatige vervuiling in tuinen van huurders en mogelijk illegale bouwwerken.

Ook het intensieve overleg tussen Wonen Zuid en de bij onze wijken betrokken belanghouders draagt bij aan de leefbaarheid. Dit overleg komt in hoofdstuk 2 'Werken in de samenleving' aan bod.

Bij leefbaarheid kijken we verder dan de woningen van Wonen Zuid en hun bewoners. We hanteren een integrale kijk op de wijk. Ook eigenaar-bewoners, ondernemers en bewoners die zorg nodig hebben worden intensief betrokken bij hun woonomgeving. Wonen Zuid ziet een leefbare en veilige woonomgeving als een randvoorwaarde voor goed wonen. In het verslagjaar hebben we, naast de reguliere investeringen op het gebied van strategisch voorraadbeleid, dan ook circa € 1,2 miljoen aan leefbaarheid besteed. Dat is 4% van onze jaarbegroting.

### Sponsoring

Wonen Zuid ziet het als haar maatschappelijke taak om naast reguliere werkzaamheden sommige activiteiten te ondersteunen door sponsoring. Dat varieert van buurtfeesten tot een bijdrage aan kindervakantiewerk. Wij leggen de nadruk bij sponsoring op wijkgebonden activiteiten die een positieve bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid in buurt en wijk.

Onderstaand een overzicht van in 2011 door ons gesponsorde organisaties/activiteiten.

- Ondersteuning kindervakantiewerk Roermondse Veld
- Midzomerfeesten Op den Dries
- Atletiekvereniging Achilles-Top
- Chevremonsts Mannenkoor
- Senioren Bledsje
- Culturele zomeravond woongebouw De Steltloper
- Jaarprogramma De Unie
- Ondersteuning diverse activiteiten bewonersgroep Kitskensberg/Heide

- 15 jarig bestaan HBC de oude Linde
- Jubileum 'ons genoeg De Hopel'
- Bijdrage aan straatfeest Stichting Wel.kom
- Kinderavond V.V. De Veldjmuus
- Kerkraads Symfonie Orkest
- Straatfeest De Kemp
- Organisatie van het onderhoud aan de Ronald Mc Donald Kindervallei in Valkenburg (samen met 2 collega corporaties)
- Bijdrage aan buurtfeest Molenberg
- Ster ZLM Toer Nuth
- Bijdrage wijkmarkt Treebeek
- Schuttersweekend St. Martinus, Houthem St. Gerlach
- Bijdrage aan straatfeest J.P. Coenstraat Roermond
- Bijdrage aan Bouwdorp 2011 van Stichting Wel.kom
- Concert St. Gerlachuskerk t.b.v. mantelzorgers complex Holtheym
- Bijdrage aan thuisadministratie Humanitas
- Bijdrage aan straatfeest Trompstraat Roermond
- Kindervakantiewerk Roermond
- Ondersteuning bewonerscommissie woongebouw Ingensande
- Bijdrage aan viering 50-jarig bestaan verpleeghuis Camillus
- Bijdrage aan Nationale Straatvoetbal Kampioenschappen Roermond
- Viering burendag (buurtvereniging Nuinhof)
- Bijdrage aan BBQ woongebouwen de Viever en Vliegenger
- Ondersteuning Kerst-in Roermond
- Bijdrage aan eindejaarsreffen De Kemp, Kitskensberg, Heide
- Stichting de BoodschappenPlusBus
- Ondersteuning wijkblad donderberg
- Haloweendag Thibaltstraat
- Bijdrage aan nieuwe speeltuin kern Nuth
- Sponsoring gehandicaptenbeleid
- Bijdrage Kerst-inn
- Stichting Kledingbank Zuid
- Parkenloop Brunssum
- Bijdrage VAC

In totaal hebben we in 2011 een bedrag van ca. € 35.800,- aan sponsoring besteed. Het sponsorbeleid van Wonen Zuid is na te lezen op [www.wonen-zuid.nl](http://www.wonen-zuid.nl).

Belanghouder	(Bedrijfs-)maatschappelijk effect	Activiteiten
Bewoners wijken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leefbare en veilige buurten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Directe en indirecte investeringen in leefbaarheid. Totaal: € 1,2 miljoen, ofwel 4% van de jaarbegroting</li> </ul>
Bewoners andere wijken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leefbare en veilige stad en dorp</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Directe en indirecte investeringen in wijken en leefbaarheid</li> </ul>
Bewoners wijken en Wonen Zuid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ondersteunen wijkgebonden activiteiten en bevorderen leefbaarheid en saamhorigheid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ondersteuning diverse activiteiten door sponsoring</li> </ul>
Bewoners wijken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Duidelijkheid over toekomst wijk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wijkvisie per wijk</li> </ul>
Bewoners Donderberg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een wijkvisie die richting geeft aan het strategisch voorraadbeleid voor de Donderberg de komende jaren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ondertekening Intentieovereenkomst met de gemeente Roermond, provincie Limburg en Wonen Limburg</li> <li>• Uitwerken intentieovereenkomst tot concreet plan</li> </ul>

## Werken aan integrale kern- en wijkontwikkeling in 2012

De komende jaren gaan we voor alle wijken waarin wij sterk aanwezig zijn wijkvisies updaten en/of ontwikkelen. Deze vormen de basis voor onze investeringen en activiteiten. In deze wijkvisies wordt in elk geval richting gegeven aan de na te streven fysieke en sociale kwaliteit (sociale cohesie) van de wijken.

In 2012 wordt een gezamenlijke stadsdeelvisie voor Brunssum-West (Treebeek) opgesteld. Daarnaast is in de prestatieafspraken met de gemeente Kerkrade afgesproken om in 2012 een stadsdeelvisie op te stellen voor Kerkrade Oost (Erensteinerveld, Chevremont, Rolduckerveld en Haanrade).

Bij de uitvoering van ons sponsorbeleid blijven we de nadruk leggen op activiteiten die de leefbaarheid in buurten en wijken positief kunnen beïnvloeden.





**Wonen Zuid staat voor good governance. Het huis van Wonen Zuid staat in een maatschappij waarin ontwikkelingen elkaar in een snel tempo opvolgen. Het optimaal bedienen van onze klanten en het behalen van onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen staat voorop, zowel in beleid als in handelen. Openheid, transparantie en vertrouwen over en weer zijn belangrijke bouwstenen om succesvol samen te werken met een veelheid aan belanghouders.**

Bestuur, beheer, verantwoording en toezicht vormen samen het instrumentarium waarmee good governance vormgegeven is. In dit hoofdstuk geven we u een beeld van onze governancestructuur. Governance is voor Wonen Zuid meer dan een serie afspraken. Governance gaat om het feitelijke gedrag van iedereen verbonden aan de corporatie. De regels uit de Governancecode zijn hierbij een hulpmiddel. Wonen Zuid onderschrijft de beginselen uit de Governancecode Woningcorporaties op hoofdlijnen. Op een aantal onderdelen varen we bewust onze eigen koers. Waar en waarom we dat doen leggen we in dit hoofdstuk uit.

### Strategisch kader

De strategische keuzes die de basis vormen van onze governancestructuur zijn te herleiden naar onze ondernemingsstrategie. Om de ambities uit deze strategie te kunnen realiseren is samenwerking met vele partijen noodzakelijk. Alleen zo kunnen we onze (gezamenlijke) doelstellingen daadwerkelijk waar maken. Naast de noodzakelijke vakinhoudelijke kennis kan samenwerking alleen slagen met een basis die bestaat uit openheid, transparantie en vertrouwen over en weer.

Wonen Zuid vindt het belangrijk dat haar governancestructuur blijft aansluiten bij zowel de vraag vanuit de maatschappij, als onze eigen wensen. Daarom houden wij de diverse elementen uit onze governancestructuur regelmatig tegen het licht. Een deel van deze screening vindt intern plaats. Voor een ander deel doen wij een beroep op externe deskundigheid.

### Governancestructuur in detail

#### Bestuursmodel

Wonen Zuid kent een transparant 2-lagen bestuursmodel met een Raad van Toezicht en een Raad van Bestuur. Centraal daarin staat de opvatting dat alle handelingen en besluiten van bestuurder en toezichthouders zich afspelen in de openbaarheid van de publieke dienstverlening. Ondersteunend hieraan is een aantal zaken rondom rol, taken en zittingsduur van toezichthouders en bestuur vastgelegd in diverse documenten, waaronder:

- statuten Wonen Zuid,
- huishoudelijk reglement Raad van Toezicht,
- rooster van aftreden Raad van Toezicht,
- profielschetsen leden Raad van Toezicht,
- reglementen auditcommissie en commissie voortgang projecten,
- gedragscode Raad van Toezicht.

Deze documenten staan op onze internetsite: [www.wonen-zuid.nl](http://www.wonen-zuid.nl). Het rooster van aftreden van de leden van de Raad van Toezicht voldoet aan de vereisten uit de Governancecode woningcorporaties. Ook heeft Wonen Zuid een gedragscode integriteit Raad van Toezicht.

### Taak en werkwijze

De directeur-bestuurder van Wonen Zuid is belast met het besturen van de stichting. Daarnaast behoort ook het beleid ten aanzien van de verbindingen van de corporatie tot de verantwoordelijkheid van het bestuur. Bij de invulling van haar taak richt het bestuur zich primair op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen van de corporatie. Taak en werkwijze zijn beschreven in de statuten van Wonen Zuid, na te lezen op [www.wonen-zuid.nl](http://www.wonen-zuid.nl).

Het bestuur is verantwoordelijk voor het naleven van alle relevante wet- en regelgeving en het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten c.q. bedrijfsvoering van de corporatie. Het bestuur rapporteert hierover en bespreekt de interne risicomanagement controlesystemen met de Raad van Toezicht, de auditcommissie, commissie voortgang projecten en de externe accountant. Het bestuur legt verantwoording af aan de Raad van Toezicht van Wonen Zuid.

### Benoeming en beloning

Op het gebied van benoemingsperiode van het bestuur vaart Wonen Zuid bewust haar eigen koers. Beoordeling en beloning van het bestuur is de verantwoordelijkheid van de Raad van Toezicht van Wonen Zuid. In het belang van continuïteit van beleid heeft de Raad van Toezicht het bestuur voor onbepaalde tijd benoemd. Bij de benoeming van het bestuur in 2002 zijn de des tijds door Aedes gehanteerde salarisschalen (IMF) als uitgangspunt genomen voor de bezoldiging van het bestuur, passend binnen de eisen die hieraan gesteld worden. De beloning van het bestuur kent geen variabele componenten. Wel is er sprake van vooraf overeengekomen, meetbare en beïnvloedbare doelstellingen. De bezoldiging van de bestuurder valt binnen de grenzen van de Izeboud-regeling.

### Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht bestaat uit 7 personen. De Raad van Toezicht heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij Wonen Zuid en de met de corporatie verbonden ondernemingen. Daarnaast vervult de raad ook een belangrijke rol als klankbord en werkgever. De raad staat tevens het bestuur met raad ter zijde. In het verslag van de Raad van Toezicht zijn de taak en werkwijze van de Raad van Toezicht beschreven, evenals de manier waarop de raad hieraan in 2011 invulling heeft gegeven.

In het kader van inhoudelijke verdieping en risicomanagement met betrekking tot de processen financiën en maatschappelijke activiteiten zijn binnen de Raad van Toezicht een tweetal vaste commissies actief. Dit zijn een auditcommissie en een commissie voortgang projecten. Daarnaast is er een ad hoc werving- & selectiecommissie en een commissie beoordeling & beloning.

In 2011 was een commissaris aftredend, te weten de heer H. Knops. Hij is lid van de Raad van Toezicht op voordracht van de huurders met portefeuille volkshuisvesting en projectontwikkeling. Overeenkomstig het Huishoudelijk reglement zijn de drie huurdersorganisaties uit het werkgebied van Wonen Zuid uitgenodigd om tot een gezamenlijke bindende voordracht te komen voor een lid van de Raad van Toezicht. Alle drie de huurdersorganisaties

hebben de heer H. Knops voorgedragen. Op basis hiervan heeft de werving- & selectiecommissie aan de raad voorgesteld de heer Knops opnieuw te benoemen als commissaris op voordracht van de huurders. De heer Knops is per 1 juli 2011 voor een periode van 4 jaar benoemd.

Ook is in 2011 gestart met de voorbereidingen om te komen tot een tijdige invulling van de per 1 maart 2012 vrijkomende portefeuille marketing/communicatie. In 2011 is onder andere het kwaliteitsprofiel voor deze portefeuille verder aangescherpt.

### Nieuwe governancecode

Per 1 juli 2011 is een vernieuwde Governancecode Woningcorporaties van kracht. De Raad van Toezicht van Wonen Zuid voldoet hieraan. Hierover meer in hoofdstuk 6.2 'Werken aan toezicht'.

### Strijdigheid van belangen/integriteit

Wonen Zuid wil elke vorm en schijn van mogelijke belangenverstrengeling vermijden. Dit is beschreven in de statuten en in 2008 verder geformaliseerd in de vorm van een gedragscode voor de Raad van Toezicht. In 2009 is met instemming van de Ondernemingsraad tevens een integriteitsbeleid voor alle medewerkers ingevoerd en is een klokkenluidersregeling van kracht geworden. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van het bestuur kunnen spelen die van materiële betekenis kunnen zijn voor de corporatie en/of het betreffende bestuurslid, kunnen uitsluitend genomen worden na goedkeuring door de Raad van Toezicht. Een dergelijke situatie heeft zich in 2011 niet voorgedaan. Gedragscode, integriteitsbeleid en klokkenluidersregeling staan op [www.wonen-zuid.nl](http://www.wonen-zuid.nl).

### In- en externe controle

#### Interne controle functie

Wonen Zuid werkt met een raamwerk voor administratieve organisatie en interne controle. Hiermee stroomlijnen en optimaliseren we onze bedrijfsprocessen en managen we onze risico's. De regio's van Wonen Zuid kennen elk hun eigen interne controlefunctie. Daarnaast functioneert op centraal niveau een concern controller. Deze is verantwoordelijk voor het opstellen en beheren van de interne systemen voor risicobeheersing en controle binnen het raamwerk interne beheersing. De concerncontroller functioneert onder verantwoordelijkheid van het bestuur. Rapportages vinden rechtstreeks plaats aan Raad van Bestuur en Raad van Toezicht.

#### Externe controle door accountant

Op voorstel van de auditcommissie en na overleg met het bestuur, benoemt de Raad van Toezicht de externe accountant. De accountant maakt voor een belangrijk deel gebruik van de rapportages die door de interne auditfunctionarissen van Wonen Zuid zijn opgesteld. De externe accountant is aanwezig in de vergadering van de Raad van Toezicht waarin over de vaststelling van het jaarverslag en de jaarrekening wordt besloten. De externe accountant rapporteert zijn bevindingen bij de uitgevoerde controle via de managementletter en het accountantsverslag over de jaarrekening aan Raad van Bestuur, auditcommissie en Raad van Toezicht. Bestuur en Raad van Toezicht maken jaarlijks – vooruitlopend op de opdrachtverstrekking voor het volgende jaar – een evaluatie van het functioneren van de externe accountant.

In 2011 heeft een selectietraject onder een viertal accountantskantoren plaatsgevonden. Hiervoor is een adhoc selectiecommissie benoemd, bestaande uit de voorzitters van de Raad van Toezicht en de auditcommissie, de directeur bestuurder, directeur Financiën en Automatisering en de concerncontroller. Van alle kantoren is een plan van aanpak voor de accountantscontrole en een offerte gevraagd. Deze commissie heeft op basis hiervan aan de Raad van Toezicht geadviseerd Ernst & Young Accountants LLP te benoemen. De raad heeft dit advies overgenomen.

### Extern toezicht door BZK en sectorinstituten

Met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de twee sectorinstituten Waarborgfonds Sociale Woningbouw en Centraal Fonds Volkshuisvesting worden ieder jaar een aantal – deels periodieke – overleggen gevoerd. In het verslagjaar is onder andere gesproken over:

- kwartaalrapportages,
- begroting 2011 en 2012,
- jaarverslag 2010,
- WSW-toets 2010,
- cijfermatige kerngegevens 2010 (BZK/CFV),
- ontwikkeling van de financieel-economische positie van Wonen Zuid.

### Visitatie

Visitatie is een instrument voor horizontale verantwoording van de corporatie naar haar stakeholders over haar maatschappelijke prestaties. Wonen Zuid ziet in visitatie meer dan alleen een verantwoordingsinstrument. Het is voor ons ook een manier om als maatschappelijk ondernemer te kunnen leren en verbeteren. In het voorjaar van 2010 is Wonen Zuid door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) gevisiteerd. De prestaties van Wonen Zuid zijn met een gemiddelde score van 6,8 (schaal van 5 tot 8) gewaardeerd. Het volledige rapport van de visitatiecommissie is na te lezen op [www.wonen-zuid.nl](http://www.wonen-zuid.nl). De volgende visitatie vindt in 2014 plaats.

### 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 Toezicht ziet erop toe dat het bestuur hieraan invulling geeft. In 2011 heeft de Raad van Toezicht ingestemd met het jaarverslag en de jaarrekening 2010 en de begroting 2012. Ook heeft de Raad van Toezicht via kwartaalrapportages de realisatie van de doelstellingen gemonitord. Het overleg tussen bestuur en enkele leden van de Raad is geformaliseerd in een auditcommissie.

Onderstaand een overzicht van de belangrijkste financiële (verslagleggings)producten die in de Raad van Toezicht zijn besproken en/of goedgekeurd zijn:

- begroting,
- kwartaalrapportages,
- jaarrekening,
- jaarverslag,
- managementletter en controleplan,
- rapportages van sectorinstituten CFV en WSW.



## Transparantie over beoordeling

Wonen Zuid hecht veel waarde aan transparantie. Ook voor wat betreft de beoordeling door externe stakeholders en de sectorinstituten. Daarom hebben we op onze internetsite een aantal rapportages van Centraal Fonds Volkshuisvesting en Waarborgfonds Sociale Woningbouw gepubliceerd. Op deze site staat ook het visitatierapport en de zienswijze van de minister van WWI op de prestaties van Wonen Zuid.

## Risicobeheersing

Wonen Zuid staat midden in de samenleving. We ondernemen een groot aantal activiteiten. We zijn ons ervan bewust dat we bij de uitvoering hiervan te maken kunnen krijgen met risico's. Dat hoort bij ondernemerschap. We proberen verantwoorde risico's te nemen door mogelijke risico's vooraf zo goed mogelijk te identificeren en de reikwijdte ervan in te schatten. Waar mogelijk nemen we vooraf maatregelen om risico's te beheersen. Waar dit niet mogelijk is worden risico's actief gemonitord om indien nodig snel in te kunnen grijpen.

Het bestuur van Wonen Zuid is verantwoordelijk voor het opzetten en in stand houden van het stelsel van interne risicobeheersings- en controlemaatregelen. Het stelsel bestaat onder meer uit risicoanalyses met betrekking tot de activiteiten van Wonen Zuid, handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving, procesbeschrijvingen van kritische bedrijfsprocessen, auditwerkzaamheden ten aanzien van deze bedrijfsprocessen en een periodieke monitoring en rapportering. Deze systemen zijn bedoeld om een optimale beheersing van risico's mogelijk te maken.

Wonen Zuid heeft in 2011 verder gewerkt aan risicobeheersing. We hebben ervoor gekozen de insteek van strategisch risicomanagement volledig aan te laten sluiten bij onze resultaatgebieden en ambities zoals opgenomen in de nieuwe ondernemingsstrategie 'Transformeren met perspectief 2011-2015/2020'. Dit hebben we gedaan door per ambitie uit onze ondernemingsstrategie de risico's te benoemen. In de volgende fase gaan we de risico's rangschikken naar de kans dat een bepaald risico voorkomt en de impact die een risico op ons bedrijf en onze bedrijfsvoering kan hebben. Per risico wordt een risico-eigenaar benoemd. Daarbij onderkennen we operationele, tactische en strategische risico's. Risicomanagement is geen op zich staand project. Rapportages over risicomanagement worden verankerd in de planning & control cyclus en de auditplannen. Zo hebben we vanaf het 3e kwartaal 2011 in de kwartaalrapportages de eerste fase risicomanagement opgenomen.

In het kader van risicomanagement hebben we een aantal concrete acties ondernomen. In de aanloop naar het vervangen van ons primaire informatiesysteem hebben we in 2011 alle processen onder de loep genomen en waar nodig opnieuw beschreven. Ook hebben we de conversie van het oude naar het nieuwe systeem laten auditen.

### Aanbesteding

In het kader van risicomanagement is in 2011 ook het aanbestedingsreglement geactualiseerd. Hierbij is tevens een inkoopbeleid geformuleerd. De volgende zaken zijn geactualiseerd:

- het aanbestedingsreglement voor onderhandse aanbestedingen,
- de gunningsleidraad voor aanbestedingen met gunning op basis van de laagste prijs,
- de uitnodigingsbrief,
- de algemene inkoopvoorwaarden.

De ingangsdatum van het vernieuwde aanbestedingsbeleid is 1 maart 2012.

## Interne Beheersing

In het kader van optimalisatie/stroomlijning van bedrijfsprocessen en risicomanagement heeft Wonen Zuid een raamwerk voor administratieve organisatie/interne controle opgesteld. Hiermee is een basis gelegd voor gestructureerd werken om onze bedrijfsdoelstellingen te bereiken en risico's zo veel mogelijk te beperken. In dit raamwerk zijn de belangrijkste bedrijfsprocessen beschreven. In de processen zijn ook alle relevante risico's benoemd inclusief bijbehorende beheersingsmaatregelen. Het gaat om de volgende processen:

- strategisch voorraadbeleid,
- investeringen in vastgoed,
- aanbestedingen,
- planmatig onderhoud,
- huurverhoging,
- verkoop bestaand bezit,
- zelf aangebrachte veranderingen,
- EPBD (energielabeling),
- Treasury.

Het beschrijven van de procedures is stap 1. Werken volgens procedures stap 2 en controle op naleving ervan stap 3. Op basis van een door de Raad van Toezicht goedgekeurd auditplan vindt toetsing van alle hiervoor genoemde processen plaats. Rapportage over deze audits vindt plaats aan de Raad van Bestuur en de Raad van Toezicht van Wonen Zuid. Indien nodig worden procedures aangescherpt. De processen en auditprogramma's zijn ook van toepassing op de verbindingenstructuur.

## Monitoren voortgang doelstellingen

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

- geconsolideerde maandmonitor,
- voortgangsoverzicht per en tot en met maand op het gebied van verkopen bestaand bezit in relatie tot de investeringen,
- maandmonitor met de actuele stand van zaken rondom woningtoewijzing,
- rapportage liquiditeitsmonitor.

Bij gesignaleerde afwijkingen worden extra acties uitgezet.

## Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden

Wonen Zuid staat midden in de samenleving. We vinden het belangrijk om de dialoog aan te gaan met onze omgeving. Het doel is tweeledig. Via de dialoog meten we de kwaliteit van onze dienstverlening. Daarnaast vormt de dialoog de basis voor de ont-

wikkeling van beleid. Onze maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding hebben we de afgelopen jaren opnieuw vorm gegeven. We hebben in dat kader onder andere stakeholdersbijeenkomsten georganiseerd waarin we met externe partijen van gedachten hebben gewisseld over diverse thema's. De uitkomsten hiervan hebben we verwerkt in onze nieuwe ondernemingsstrategie die we in 2011 met onze stakeholders hebben gedeeld. Ook hebben we in 2011 stevig ingezet op het herstellen van de bewonersparticipatie. Resultaat hiervan is een hernieuwde samenwerking met huurdersvereniging Op het Zuiden.

**Onze maatschappij vraagt om steeds verdergaande aanscherping van de eisen en verwachtingen die gesteld worden aan het interne toezicht bij woningcorporaties. De Raad van Toezicht van Wonen Zuid deelt deze opvatting en hecht eraan in dit jaarverslag verantwoording af te leggen over haar werkzaamheden in 2011.**

### Strategisch kader

De belangrijkste taak van de Raad van Toezicht is het uitvoeren van toezicht op het beleid van de Raad van Bestuur van Wonen Zuid en de werking en integriteit van de interne controle- en risicomanagementsystemen en –procedures, ingesteld door de Raad van bestuur. Ook de algemene gang van zaken binnen de corporatie en de met haar verbonden ondernemingen in de verbindingsstructuur van Wonen Zuid, behoort tot het aandachtsveld van de Raad van Toezicht. De ondernemingsstrategie vormt het kader waarbinnen de raad doelstellingen en realisatie van beleid en besluitvorming toetst. De 6 resultaatgebieden en opgave op het gebied van transformatie van de woningportefeuille spelen een belangrijke rol in de toetsing door de Raad van Toezicht. De resultaatgebieden uit de ondernemingsstrategie van Wonen Zuid zijn:

- midden in de samenleving staan,
- duurzaam bouwen en ontwikkelen voor de toekomst,
- vraaggestuurd in denken en doen,
- integrale kern- en wijkontwikkeling,
- professionalisering van de organisatie,
- financieel gezond zijn en blijven.

De Raad van Toezicht is nauw betrokken geweest bij de voorbereidingen voor deze nieuwe ondernemingsstrategie 'Transformeren met perspectief 2011-2015/2020'.

De Raad van Toezicht is ook een belangrijk klankbord en tevens werkgever voor de Raad van Bestuur. De basis voor het functioneren van de raad wordt daarmee gevormd door het drieluik: toezicht, klankbord en werkgever.

De Raad van Toezicht volgt met een kritische blik alle relevante in- en externe ontwikkelingen van Wonen Zuid. De raad beoordeelt ten minste één maal per jaar het functioneren van de Raad van Bestuur. Dit gebeurt op basis van vooraf vastgestelde prestatieafspraken

### Naleving en invoering governancecode

In 2011 hebben we gekeken wat de vernieuwde governancecode voor Wonen Zuid betekent. Aan een aantal van de verscherpte regels voldeed Wonen Zuid al. Te noemen zijn het gegeven dat de volledige Raad van Toezicht onafhankelijk is en dat er door de portefeuilleverdeling voldoende diversiteit binnen de raad aanwezig is.

Een aantal andere aanpassingen is door de Raad van Toezicht geacordeerd en vastgelegd in nieuwe statuten en een aantal reglementen. De nieuwe statuten zijn aan het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ter goedkeuring voorgelegd. Op het moment dat de statuten goedgekeurd zijn, worden ook de nieuwe reglementen van kracht. Hiermee voldoet Wonen Zuid volledig aan de vernieuwde Governancecode Woningcorporaties.

tussen de Raad van Bestuur en Raad van Toezicht. De resultaatgebieden uit het ondernemingsplan en de opgave op het gebied van transformatie vormen het kader voor deze prestatieafspraken.

### Governance

Wonen Zuid voldeed bij het van kracht worden van de governancecode al voor een deel aan deze code. Vanaf 2007 zijn de beginselen uit deze code op een aantal gebieden verder uitgewerkt. Per 1 juli 2011 is een vernieuwde Governancecode Woningcorporaties van kracht geworden. De Raad van Toezicht van Wonen Zuid voldoet hieraan.

In 2011 is verder gewerkt aan de modernisering van de governancestructuur van Wonen Zuid. De aanleiding hiervoor was de wens van de raad om de zittingstermijn te beperken tot maximaal 2 x 4 jaar, het toezicht op de verbindingsstructuur te verankeren en de actualisering van de governancecode.

De Raad van Toezicht heeft ingestemd met:

- statuten Wonen Zuid,
- reglement Raad van Commissarissen Wonen Zuid,
- reglement bestuur Wonen Zuid,
- reglement auditcommissie Wonen Zuid,
- reglement commissie voortgang projecten Wonen Zuid,
- reglement werving- en selectiecommissie Wonen Zuid,
- reglement beoordelings- en beloningscommissie Wonen Zuid.

De reglementen worden van kracht op het moment dat de nieuwe statuten definitief van kracht zijn. Na het verkrijgen van toestemming van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft de Raad van Toezicht de statuten in de vergadering van 27 maart 2012 vastgesteld.

### Tegenstrijdige belangen

In de gedragscode integriteit zijn ook afspraken opgenomen over (transacties met) tegenstrijdige belangen voor de Raad van Toezicht en de Raad van Bestuur. Daarbij is ook vastgelegd hoe hiermee om te gaan, mocht een dergelijke situatie zich voordoen. De Raad van Toezicht heeft vastgesteld dat een dergelijke situatie zich in het verslagjaar niet heeft voorgedaan.



## Informatievoorziening

Om op een professionele manier invulling te kunnen geven aan haar taak gebruikt de Raad van Toezicht diverse rapportages en beleidsdocumenten. Dit zijn onder andere:

- ondernemingsstrategie,
- (meerjaren)begroting en activiteitenplan,
- treasurybeleid,
- prognoses,
- kwartaalrapportages,
- auditrapportages en verslagen van de concerncontroller,
- volkshuisvestelijk jaarverslag en financieel jaarverslag,
- managementletter en accountantsverslag,
- benchmarkgegevens Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV),
- toekomstverkenningen en analyses van de marktpositie,
- overige beleids- en strategische informatie.

Op basis van deze informatie krijgt de Raad van Toezicht inzicht in zowel de lopende bedrijfsprocessen als de bedrijfsrisico's. Indien de raad dit wenst, vraagt zij zelf ook advies en informatie bij de Raad van Bestuur of anderen.

De Raad van Toezicht hecht veel waarde aan gedegen risicomanagement en een goede inbedding hiervan in de organisatie. In dat kader heeft risicomanagement in 2011 een aantal keren op de agenda van de Raad van Toezicht gestaan en hebben ook individuele leden van de raad hierover overleg gevoerd met leden uit het directieteam. Meer over de aanpak op het gebied van risicomanagement leest u in het hoofdstuk 'Werken aan governance'.

## Begroting

Via de begroting van Wonen Zuid krijgt de Raad van Toezicht een beeld van de mogelijkheden en ambities van de corporatie. In de begroting wordt dit beeld deels voor het eerstvolgende kalenderjaar opgenomen, deels in de vorm van een meerjarenbegroting. De Raad van Toezicht heeft in de vergadering van 29 november 2011 ingestemd met de begroting 2012 inclusief het treasury jaarplan.

## Vergaderingen

Alle leden van de Raad van Toezicht hebben een eigen specifiek kennis- en aandachtsgebied. Dat is vastgelegd in een portefeuilleverdeling. In de vergaderingen van de Raad van Toezicht brengen de portefeuillehouders individueel verslag uit aan de raad. De voltallige raad staat voor de collectieve taken en is als geheel verantwoordelijk. In 2011 vergaderde de Raad van Toezicht 4 keer, allen in aanwezigheid van de Raad van Bestuur. Daarnaast vond er een studiedag plaats.

De kwartaalvergaderingen vonden plaats op 29 maart, 31 mei, 27 september en 29 november. In deze vergaderingen zijn onder andere de volgende zaken behandeld.

### Interne rapportages

- Kwartaalrapportages.
- Begroting 2012 en treasury jaarplan.
- Verslagen auditcommissie.
- Verslagen commissie voortgang projecten.
- Topmemorandum en verslagen interne audit (in het kader van administratieve organisatie/interne controle).
- Risicomanagement.

- Vpb-positie.
- Plan van aanpak risicomanagement.
- Implementatieplan risicomanagement.

### Externe rapportages

- Jaarverslag en jaarrekening 2010, inclusief accountantsverklaring.
- Managementletter.
- Accountantskeuze.
- Prestatieoordeel van Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Solvabiliteits- en continuïteitsoordeel Centraal Fonds Volkshuisvesting.
- Corporatie in perspectief.

### Governance

- Stand van zaken herijking statuten, reglementen etc.
- Vergoedingen leden Raad van Toezicht.
- Governancestructuur Wonen Zuid.
- Voordracht lid Raad van Toezicht op voordracht van de huurdersorganisaties.
- Invulling vacature lid Raad van Toezicht met kwaliteitsprofiel marketing/communicatie per 1 maart 2012.
- Instellen selectie- en remuneratiecommissie voor de benoeming van een nieuw lid van de raad.
- Vergaderschema Raad van Toezicht, auditcommissie, commissie voortgang projecten 2012.

### Huurdersverenigingen

- Rechtszaken Op het Zuiden versus Wonen Zuid.
- Stand van zaken samenwerking Op het Zuiden.

### Ondernemingsstrategie

- Nieuwe ondernemingsstrategie Wonen Zuid.

### Diversen

- Organisatieontwikkeling.
- Opdracht aan accountant voor controle jaarrekening 2011.
- Richtlijn Jaarverslag (RJ)-645.
- Project Homerun (zie hoofdstuk 6.3 'Werken aan onze organisatie').
- Stand van zaken WBDBO (brandoverslag en branddoorslag).
- Startersrenteregeling.
- Stand van zaken rondom een aantal strategische projecten.
- Deelname in Coöperatieve vereniging Thuis in Limburg.

### Extra/themabijeenkomsten

Naast de reguliere kwartaalbijeenkomsten heeft er op 7 november 2011 een studiedag plaats gevonden. Tijdens deze dag is een werkbezoek gebracht aan collega corporatie Ymere in Amsterdam. Onderwerpen van gesprek waren de thema's 'vernieuwing van bewonersparticipatie' en 'Het Nieuwe Werken'.

### Inzet externe professionals

Waar nodig en/of wenselijk schakelt de Raad van Toezicht externe professionals in. In dat kader kunnen ook derden voor de vergaderingen van de raad uitgenodigd worden. In 2011 was de accountant

PricewaterhouseCoopers aanwezig bij een vergadering van de raad om een toelichting te geven op de accountantsverklaring bij het jaarverslag 2010. Daarnaast was Geys bouwadvies en bouwtrainings aanwezig om uitleg te geven over de door Wonen Zuid gekozen aanpak om risico's op het gebied van brandoverslag en branddoorslag (WBDBO) te verkleinen.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft aan de auditcommissie een toelichting gegeven op het continuïteitsoordeel en het solvabiliteitsoordeel. Accountant Ernst & Young heeft aan deze commissie een toelichting gegeven op de managementletter 2011. Daarnaast stond de gezamenlijke evaluatie van de Raad van Toezicht op 28 november 2012 onder leiding van KPMG. Bij het voorbereiden van de aanpassing van de statuten is de raad geadviseerd door ondernemingsrechtadviseur mr. J.B.H. Thiel.

## Interactie met de organisatie

Naast de collectieve vergaderingen vindt er ook overleg plaats tussen individuele leden van de Raad van Toezicht en de Raad van Bestuur. Aan dat overleg nemen ook regelmatig medewerkers van Wonen Zuid en externe deskundigen deel. De voorzitter van de Raad van Toezicht heeft ten minste een maal per maand een overleg met de Raad van Bestuur. Op deze manier kunnen de leden van de Raad van Toezicht klankborden en invulling geven aan projectmatige betrokkenheid op basis van hun portefeuilles.

## Commissies

Om de versterking van de reflectie op de processen financiën en maatschappelijke activiteiten gericht vorm te geven, zijn binnen de Raad van Toezicht een tweetal vaste commissies actief. Dit zijn een auditcommissie en een commissie voortgang projecten. Bij de samenstelling van deze commissies zijn de profielen van de commissarissen als uitgangspunt genomen. De taken en bevoegdheden van beide commissies zijn vastgelegd in reglementen. De reglementen staan op [www.wonen-zuid.nl](http://www.wonen-zuid.nl).

Daarnaast is in 2011 ook een ad hoc werving- & selectiecommissie ingesteld voor de werving van een lid voor de Raad van Toezicht, is er een selectiecommissie ingesteld voor de accountantselectie en is er een reglement opgesteld voor een nieuwe commissie beoordeling & belonen.

## Auditcommissie

De auditcommissie ondersteunt de Raad van Toezicht bij het uitvoeren van haar verantwoordelijkheden op het gebied van toezicht op in het bijzonder de financiële risicobeheersing- en controlesystemen en is in 2011 4 maal bij elkaar gekomen. Vanuit de Raad van Toezicht nemen de volgende commissarissen deel aan de auditcommissie:

- mevrouw A. Paulissen-Palmen (voorzitter),
- de heer J. Spaubeck,
- de heer H. Timmermans.

De auditcommissie heeft zich o.a. over de volgende zaken gebogen:

- kwartaalrapportages, inclusief rapportages interne audits,
- voorstel procedure accountantskeuze,
- accountantscontrole 2011,
- jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag,
- managementletter 2011,
- verslag interne audits 2010,

- internal auditplan 2012,
- continuïteitsoordeel en solvabiliteitsoordeel Centraal Fonds Volkshuisvesting,
- fiscaliteit/vennootschapsbelasting,
- project Homerun,
- rapporten feitelijke bevindingen van PricewaterhouseCoopers,
- inbedding treasury activiteiten,
- brief Waarborgfonds Sociale woningbouw dd. 15 juni 2011 over kredietwaardigheid en faciliteringsvolume,
- Richtlijn Jaarverslag (RJ)-645,
- begroting 2012 incl. treasury jaarplan 2012.

Daarnaast heeft de auditcommissie aan de Raad van Toezicht voorgesteld akkoord te gaan met het door de accountant Ernst & Young opgestelde voorstel voor controle van de jaarrekening 2011 van Wonen Zuid en haar verbindingen. De raad heeft hiermee ingestemd.

## Commissie voortgang projecten

De commissie voortgang projecten richt zich op het monitoren van de voortgang van strategische en/of risicovolle projecten uit de portefeuille strategisch voorraadbeleid met een meerjarenperspectief. Het betreft nieuwbouw en grote renovatieprojecten. De commissie is in 2011 4 maal bij elkaar gekomen. Vanuit de Raad van Toezicht nemen de volgende commissarissen deel aan de commissie voortgang projecten:

- de heer H. Knops (voorzitter),
- mevrouw W. Bastiaanssen-Jacobs,
- de heer J. Pleumeekers.

In de commissie voortgang projecten worden in het bijzonder de lopende projecten en projecten die intern voor uitvoering geselecteerd zijn en waarvoor het voorbereidend onderzoek is afgerond, besproken. In de commissie was speciale aandacht voor investeringsprojecten op het gebied van zowel renovatie als nieuwbouw. In de commissie voortgang projecten is in 2011 onder andere gesproken over de volgende zaken:

- projecten uit de begroting 2011,
- project Treebeek,
- project 'De Kreppel' Heythuysen,
- project 'St. Anna' Heel,
- project 'Nieuwe Veste' Herten,
- project 'Sterrenberg' Roermond,
- Donderberg Roermond,
- omzetten woningen Sweelinckstraat Roermond van koop naar huur,
- nieuw kantoor regio Nuth-Valkenburg,
- stand van zaken serviceabonnement,
- stand van zaken WBDBO (brandoverslag en branddoorslag),
- stand van zaken Leigraaf Midden-Limburg BV,
- grootschalige renovatieprojecten,
- staatssteundossier (DAEB/Diensten van Algemeen Economisch Belang),
- solvabiliteitsoordeel Centraal Fonds Volkshuisvesting,
- afwikkeling afspraken met Plus Vastgoed BV over project Aarveld in Heerlen,
- stand van zaken statuten.

### Werving- & selectiecommissie

In 2011 is een ad hoc werving- en selectiecommissie benoemd. Deze is in het verslagjaar 1 maal bij elkaar gekomen en richtte zich op de selectie van een tweetal commissarissen. Een op voordracht van de huurders en een voor de per 1 maart 2012 vacant komende portefeuille marketing/communicatie. Vanuit de Raad van Toezicht nemen de volgende commissarissen deel aan de werving & selectiecommissie:

- mevrouw J. Jacobs,
- de heer H. Knops,
- de heer J. Pleumeekers.

### Selectiecommissie accountant

Deze ad hoc selectiecommissie is in 2011 samengesteld en heeft zich bezig gehouden met het selectietraject om te komen tot een keuze voor een accountant. Vanuit de raad hebben hierin de voorzitter van de Raad van Toezicht en de voorzitter van de auditcommissie deelgenomen.

### Beoordelings- & beloningcommissie

De beoordelings- & beloningcommissie houdt zich bezig met de beoordeling en bezoldiging van het bestuur en de Raad van Toezicht. Dit is een nieuwe commissie. In 2011 zijn hiervoor reglementen opgesteld. De commissie bestaat uit de voorzitter en vicevoorzitter van de raad. Bij de beoordeling van de voorzitter en de vicevoorzitter neemt een van de leden van de Raad van Toezicht de rol van tweede beoordelaar op zich.

In december 2011 en januari 2012 hebben individuele beoordelingsgesprekken met alle leden van de Raad van Toezicht plaats gevonden. In de bijeenkomst van 28 november 2011 heeft een collectieve zelfevaluatie van de Raad van Toezicht plaatsgevonden.

### Beoordeling bestuur

Ieder jaar beoordeelt de Raad van Toezicht de bestuurder. Dit gebeurt op basis van vooraf gemaakte prestatieafspraken. In 2011 hadden de prestatieafspraken betrekking op de opgave op het gebied van de transformatie van de woningportefeuille, risicomanagement, het project Homerun en maximale inzet op het herstellen van bewonersparticipatie. Op 27 januari 2012 hebben de voorzitter en vicevoorzitter hun jaarlijkse evaluatiegesprek gevoerd met de bestuurder. In algemene zin is geconcludeerd dat er op alle resultaatgebieden goede resultaten zijn geboekt. Naast deze evaluatie zijn ook afspraken en doelstellingen voor 2012 geformuleerd. De belangrijkste punten uit de evaluatie met de bestuurder zijn tijdens de vergadering op 27 maart 2012 aan de volledige Raad van Toezicht teruggekoppeld.

### Evaluatie/ontwikkeling

De Raad van Toezicht werkt met individuele en collectieve evaluaties. De Raad van Toezicht heeft een kritische grondhouding ten aanzien van haar eigen functioneren. In lijn daarmee investeert de raad ook in haar eigen ontwikkeling. In dat kader hebben de commissarissen de mogelijkheid 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.

De Raad van Toezicht is aangesloten bij de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De VTW heeft tot doel het behartigen van de belangen van haar leden en het ondersteunen van toezichthouders en daarmee een bijdrage te leveren aan de professionaliteit van toezichthouders. Leden van de Raad van Toezicht bezoeken regelmatig bijeenkomsten van de VTW.

### Benoeming nieuwe leden Raad van Toezicht

In 2011 was een commissaris aftredend, te weten de heer H. Knops. Hij is lid van de Raad van Toezicht op voordracht van de huurders met de portefeuille volkshuisvesting en projectontwikkeling. Overeenkomstig het huishoudelijk reglement zijn de drie huurdersorganisaties uit het werkgebied van Wonen Zuid uitgenodigd om tot een gezamenlijke bindende voordracht te komen voor een lid van de Raad van Toezicht.

Alle drie de huurdersorganisaties hebben de heer H. Knops voorgedragen. Op basis hiervan heeft de selectie- en remuneratiecommissie aan de raad voorgesteld de heer Knops opnieuw te benoemen als commissaris op voordracht van de huurders. De heer Knops is per 1 juli 2011 opnieuw voor een periode van 4 jaar benoemd.

Ook is in 2011 gestart met de voorbereidingen om te komen tot een tijdige invulling van de per 1 maart 2012 vrijkomende portefeuille marketing/communicatie. In 2011 is onder andere het kwaliteitsprofiel voor deze portefeuille verder aangescherpt.

### Raad en Ondernemingsraad

Conform het gestelde in het huishoudelijk reglement wonen de voorzitter van de Raad van Toezicht en de commissaris op voordracht van de Ondernemingsraad jaarlijks een vergadering van de Ondernemingsraad bij. In 2011 heeft dit overleg om agenda technische redenen niet plaats gevonden. Het periodieke overleg tussen commissarissen de heer J. Pleumeekers en mevrouw J. Jacobs met de Ondernemingsraad is doorgeschoven naar 2012 en heeft op 27 februari 2012 plaatsgevonden. In deze vergadering was het thema organisatieontwikkeling.

### Vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2011

De Raad van Commissarissen keurt het voorgenomen besluit van het bestuur tot vaststelling van de jaarrekening goed. Het bestuur stelt vervolgens de jaarrekening vast. De jaarrekening is door Ernst & Young Accountants LLP gecontroleerd en goedgekeurd, zoals blijkt uit de controleverklaring die in dit verslag op pagina 140 opgenomen is. De Raad van Toezicht kan zich verenigen met deze stukken en heeft in de vergadering van 19 juni 2012 met beide documenten ingestemd en decharge verleend aan de Raad van Bestuur.

### Tot slot

De Raad van Toezicht vindt het gepast om op deze plaats haar waardering uit te spreken voor de inzet van bestuur en medewerkers van Wonen Zuid in 2011. De raad is ook alle andere betrokken personen en instellingen erkentelijk voor de bijdrage die ze hebben geleverd aan het realiseren van de doelstellingen van Wonen Zuid.

drs. J.B.V.N. Pleumeekers  
voorzitter Raad van Toezicht

### De heer drs. J.B.V.N. (Jef) Pleumeekers

Geboren	3 december 1945
Beroep	adviseur en coaching bestuurders
Commissaris sinds	september 2008
Aftredend in	2012 (resteert nog een zittingstermijn van vier jaar)
Portefeuille	volkshuisvesting en projectontwikkeling (voorzitter sinds april 2010)
Commissielid	lid van de commissie voortgang projecten lid van de ad hoc selectie- en remuneratiecommissie voorzitter commissie beoordeling & beloning lid van de ad hoc selectiecommissie accountant
Nevenfuncties	voorzitter Raad van Toezicht Atrium MC voorzitter Raad van Toezicht ROC Arcuscollege voorzitter Raad van Toezicht Syntens voorzitter Vertrouwenspact Werkgelegenheid Limburg (VWL) waarnemend voorzitter Stichting Innovatie Alliantie (SIA) bestuurslid Stichting Kennisontwikkeling HBO (SKO) lid Raad van Toezicht Stichting WK Wielrennen 2012

---

### De heer prof. drs. J.F.H. (Jo) Spaubeck

Geboren	9 juni 1960
Beroep	docent marketing faculteit FIC, Hogeschool Zuyd/PR functionaris
Commissaris sinds	maart 2000
Aftredend in	2012 (afgetreden per 1 maart 2012)
Portefeuille	marketing en communicatie (vicevoorzitter)
Commissielid	lid van de auditcommissie lid van de commissie beoordeling & beloning
Nevenfuncties	directielid int. businessschool (MIEPM) aan de Nizhny Novgorod State University (NNGASU) bestuurslid RCE Nizhny Novgorod

---

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

Geboren	6 oktober 1963
Beroep	oprichter en partner van Pontefix Advocaten, adviseurs voor maatschappelijke ondernemingen, te Tilburg
Commissaris sinds	juli 2010
Aftredend in	2014 (resteert nog een zittingstermijn van vier jaar)
Portefeuille	juridisch
Commissielid	lid van de commissie voortgang projecten
Nevenfuncties	-

---

### Mevrouw J.C.M. (Joos) Jacobs

Geboren	16 januari 1959
Beroep	commercieel manager adviesbureau Pentascope
Commissaris sinds	september 2008
Aftredend in	2012 (resteert nog een zittingstermijn van vier jaar)
Portefeuille	personeel & organisatie (voordracht Ondernemingsraad)
Commissielid	lid van de ad hoc selectie- en remuneratiecommissie
Nevenfuncties	bestuurslid Wieckerhoes Maastricht bestuurslid Vrienden van het Wieckerhoes bestuurslid Stichting Bric a Brac

---

**De heer H.Th.P. (Harry) Knops**

Geboren	15 maart 1956
Beroep	zelfstandig ondernemer adviesbureau Next Generation 4all
Commissaris sinds	november 2007
Aftredend in	2015
Portefeuille	volkshuisvesting en projectontwikkeling (voordracht huurders)
Commissielid	voorzitter van de commissie voortgang projecten lid van de ad hoc selectie- en remuneratiecommissie
Nevenfuncties	bestuurslid Stichting Buurtbeheer Molenberg bestuurslid speeltuin Molenberg

---

**Mevrouw drs. A.G.L. (Angelique) Paulissen-Palmen CFA**

Geboren	10 januari 1972
Beroep	directeur NewMont BV
Commissaris sinds	juli 2010
Aftredend in	2014 (resteert nog een zittingstermijn van vier jaar)
Portefeuille	financiën/treasury
Commissielid	voorzitter van de auditcommissie lid van de ad hoc selectiecommissie accountant
Nevenfuncties	-

---

**De heer drs. J.F.W.M. (Hans) Timmermans MPA MSc**

Geboren	22 oktober 1954
Beroep	bestuurder RIAGG Groep te Maastricht
Commissaris sinds	juli 2009
Aftredend in	2013 (resteert nog een zittingstermijn van vier jaar)
Portefeuille	maatschappij/wonen en zorg (voordracht huurders)
Commissielid	lid van de auditcommissie
Nevenfuncties	lid commissie Arbeidszaken GGZ Nederland lid Raad van Toezicht Rubicon Jeugdzorg Horn bestuurslid Stichting TopGGZ te Amersfoort

## 'Paspoort' Raad van Bestuur

---

**De heer ir. A. (Arnold) van Malde**

Geboren	18 januari 1960
Functie	bestuursvoorzitter
Lid Raad van Bestuur sinds	juli 2002
Duur van benoeming	onbepaalde tijd
Werkzaam bij de organisatie sinds	juni 1997
Nevenfuncties	-

## Bezoldiging bestuurders en commissarissen

**Lasten in verband met de bezoldiging en het pensioen van de bestuursvoorzitter.**

	2011	2010
salaris	€ 157.200,-	€ 154.884,-
pensioenlasten	€ 40.715,-	€ 41.126,-
vakantiegeld	€ 12.576,-	€ 12.391,-
sociale lasten	€ 8.124,-	€ 7.883,-

De totale vergoedingen voor de Raad van Toezicht bedroegen in 2011 € 66.893,-  
Vergoeding voorzitter Raad van Toezicht € 13.696,-  
Vergoeding lid Raad van Toezicht € 8.866,-



## Governance en Raad van Toezicht in 2012

Wonen Zuid onderschrijft de beginselen uit de governancecode. Op een aantal punten varen we bewust onze eigen koers.

Dat zijn de benoemingsperiode en beloningsstructuur van het bestuur en de benoeming van de accountant.

- In het belang van continuïteit van beleid heeft de Raad van Toezicht het bestuur voor onbepaalde tijd benoemd. Bij de benoeming van het bestuur in 2002 zijn de destijds door Aedes gehanteerde salarisschalen als uitgangspunt genomen voor de bezoldiging van het bestuur, passend binnen de eisen die hier aan gesteld worden.
- Raad van Bestuur, auditcommissie en Raad van Toezicht maken jaarlijks – vooruitlopend op de opdrachtverstrekking voor het volgende jaar – een beoordeling van het functioneren van de externe accountant.

Meer hierover in hoofdstuk 6.1 'Werken aan governance'.

In 2011 is verder gewerkt aan de governancestructuur van Wonen Zuid. De Raad van Toezicht heeft in principe ingestemd met:

- statuten Wonen Zuid,
- reglement Raad van Commissarissen Wonen Zuid,
- reglement bestuur Wonen Zuid,
- reglement auditcommissie Wonen Zuid,
- reglement commissie voortgang projecten Wonen Zuid,
- reglement werving- en selectiecommissie Wonen Zuid,
- reglement beoordelings- en beloningscommissie Wonen Zuid.

De reglementen worden van kracht op het moment dat de nieuwe statuten definitief van kracht zijn. Voor deze wijziging is begin 2012 goedkeuring ontvangen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De nieuwe statuten zijn in de vergadering van de Raad van Toezicht van 27 maart 2012 vastgesteld en zijn per 1 mei 2012 van kracht.

In de vergadering van 27 maart 2012 is de heer H. Timmermans benoemd tot vicevoorzitter van de Raad van Toezicht.

In 2012 gaan we verder werken aan het inbedden van risicomanagement.

**Onze organisatie en medewerkers vormen de kern van Wonen Zuid. Een organisatie die werkt voor de klant van nu en de klant van de toekomst. Een organisatie die klaar is om de doelstellingen uit onze nieuwe ondernemingsstrategie om te zetten in daden. Daarom wil Wonen Zuid dat kwaliteit en ondernemerschap voorop staan in haar organisatie. Continue ontwikkeling van speelveld en organisatie maken flexibiliteit en professionaliteit onontbeerlijk. Kwaliteit staat voorop. Kwaliteit van medewerkers en processen is nodig om onze ambities en plannen waar te kunnen maken. Daarom investeren wij in de kwaliteit van onze medewerkers. Zij zijn in grote mate bepalend voor de kwaliteit van de dienstverlening aan onze klanten.**

### Strategisch kader

De strategische keuzes die de basis vormen voor onze organisatie zijn te herleiden naar onze missie: 'wij helpen mensen te wonen zoals zij wensen, met de mogelijkheden die ze hebben'. Om deze missie daadwerkelijk in de praktijk te kunnen brengen dient de organisatie flexibel en kwalitatief goed uitgerust te zijn. Daarbij is een goede balans tussen inzet van mensen en middelen en (maatschappelijke) opbrengsten van belang. Beleid en bedrijfsvoering zijn daarbij ook op het gebied van organisatie gebaseerd op de resultaatgebieden uit onze nieuwe ondernemingsstrategie, te weten:

- midden in de samenleving staan,
- duurzaam bouwen en ontwikkelen voor de toekomst,
- vraaggestuurd in denken en doen,
- integrale kern- en wijkontwikkeling,
- professionalisering van de organisatie,
- financieel gezond zijn en blijven.

Organisatie en medewerkers zijn in grote mate bepalend voor het daadwerkelijk behalen van de gewenste resultaten.

Van het beleidsthema professionalisering van de organisatie zijn een aantal ambities afgeleid. De ambities in het kader van organisatie zijn:

- Wonen Zuid investeert in haar medewerkers,
- Wonen Zuid optimaliseert de organisatie,
- Wonen Zuid verbetert de governancestructuur.

Op de eerste twee gaan we in dit hoofdstuk nader in. De laatste ambitie uit dit rijtje is in de hoofdstukken 6.1 'Werken aan governance' en 6.2 'Werken aan toezicht' uitgebreid aan bod gekomen.

### Organisatieontwikkeling

Om onze klanten nog beter van dienst te kunnen zijn en onze ambities en opgave uit onze ondernemingsstrategie te kunnen realiseren richten we onze organisatie anders in. In 2010 hebben we de organisatie in de regio Midden-Limburg anders ingericht. De structuur met de rayons heeft plaats gemaakt voor een nieuwe structuur met enerzijds meer focus op de klant en anderzijds op transformatie en (des-)investeringen. Eind 2011 zijn de regio's Nuth-Valkenburg en Parkstad Limburg samengevoegd tot de regio Parkstad & Heuvelland. Deze regio is ook ingericht op basis van de principes focus op klant en transformatie. Vanuit de afdeling Wonen vinden de klantcontacten plaats, inclusief het dagelijks beheer van de woningen. Bij de afdeling Wonen werken woonconsulenten, medewerkers klantenservice, technisch beheerders, technisch ondersteuners en wijkmeesters. Planmatig onderhoud, renovatie, nieuwbouw, acquisitie en verkoop bestaand bezit worden geregeld vanuit de afdeling Transformatie. De afdeling Planning & Control verzorgt de financieel-administratieve ondersteuning voor de overige afdelingen. Door deze aanpassing hebben we de twee regio's op hoofdlijnen gelijk ingericht om zo de volgende stap te vergemakkelijken. Deze stap gaan we in 2012 verder vormgeven en dient te leiden tot een organisatie die gebaseerd is op 4 werkgebieden:

- wonen/klant,
- transformatie,
- strategie,
- financiën.

Zowel bij fase 1 als fase 2 van onze organisatieontwikkeling blijft lokale verankering een belangrijk uitgangspunt bij Wonen Zuid.

### Plaatsingstraject

Als gevolg van de doorontwikkeling van de organisatie en de samenvoeging van de regio's veranderde voor een aantal medewerkers de functie en standplaats. Om dit in goede banen te leiden is een zorgvuldig plaatsingstraject opgestart. Dit traject is in nauw overleg met de Ondernemingsraad en vakbonden (sociaal plan) vormgegeven. Met alle medewerkers zijn door Personeel & Organisatie belangstellingsregistratiegesprekken gevoerd. Op basis van deze gesprekken, de anciënniteit en de beschikbare functies hebben de medewerkers allemaal een functieaanbod gekregen. 88% heeft een aanbod gekregen dat overeenkomt met hun eerste voorkeur, 8% heeft een functieaanbod gekregen dat overeenkomt met hun 2e voorkeur en 4% heeft een functieaanbod gekregen dat niet overeenkomt met hun voorkeur. Alle medewerkers hebben hun functieaanbod geaccepteerd. Voor de nieuwe functie van coördinator Serviceteam is een intern selectietraject opgestart. Omdat deze functie niet intern ingevuld kon worden is gekozen voor tijdelijke invulling.

### Instroom, doorstroom en uitstroom

Wonen Zuid heeft eind 2011 182 medewerkers in dienst. Een meerjarige vertaling van het aantal medewerkers in fte's laat het volgende beeld zien.

periode	aantal fte
2002	162
2003	161
2004	159
2005	158
2006	158
2007	147
2008	146
2009	149
2010	147
2011	163

De cijfers laten zien dat ons personeelsbestand de afgelopen jaren geleidelijk afgenomen is. Dit is een bewust ingezette beleidslijn om te anticiperen op de afname van ons woningbezit. Het jaar 2011 kent een tijdelijke toename van het aantal FTE. Deze toename is grotendeels het gevolg van het organisatie- en communicatieproject Homerun. In dat kader hebben we gedurende het jaar de organisatie met 12 medewerkers op basis van tijdelijke contracten versterkt. Dit hebben we gedaan om de capaciteitsclaim die dit complexe project oplevert voor een deel te kunnen compenseren. Daarnaast zijn er in 2011 een aantal vacatures die al langere tijd open stonden ingevuld.

In 2011 hebben 5 medewerkers hun dienstverband bij Wonen Zuid beëindigd. Hiervan zijn er 2 met pensioen gegaan; 3 hebben hun carrière ergens anders voortgezet.

In 2011 hebben 8 medewerkers een andere functie gekregen in onze organisatie. Bij 3 medewerkers is dit via interne sollicitatieprocedures gegaan. 1 medewerker heeft via matching een nieuwe functie gekregen en 4 medewerkers zijn intern doorgegroeid naar een nieuwe functie.

Waar mogelijk zetten we het instrument van matching in. Hierbij besparen we personele inzet door het verplaatsen van personele capaciteit. In het kader van verdere optimalisatie van onze organisatie blijven we op zoek naar mogelijkheden om onze personele capaciteit zo efficiënt mogelijk in te zetten.

Als maatschappelijk ondernemer vindt Wonen Zuid het belangrijk om ook mensen die minder kans maken op de arbeidsmarkt een kans te geven werkervaring op te doen. In dat kader hebben we in 2011 een jonggehandicapte (Wajong) in de organisatie opgenomen.

Ook hebben we in 2011 gewerkt aan het optimaliseren van onze werving- en selectieprocedure. Belangrijk aspect hierbij is om criteria/afwegingen te benoemen die een eenduidige analyse en vervolgens besluitvorming door het directieteam mogelijk maken. Daarnaast zullen (tijdelijke) werkervaringsplekken elders in de organisatie nadrukkelijk onderdeel uit gaan maken van het plaatsingsbeleid.

### Homerun

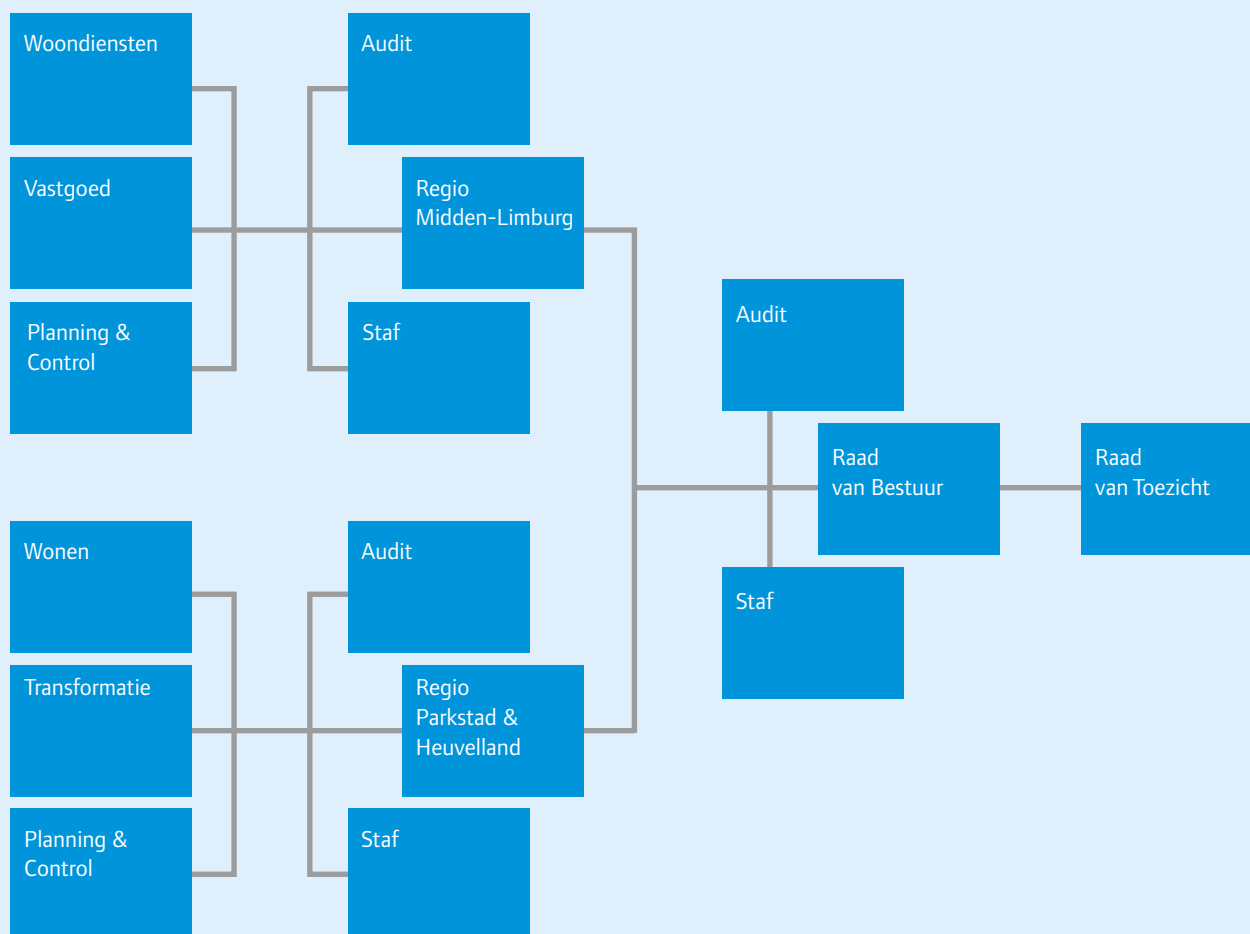
Homerun is de naam van een groot informatie- en communicatieproject binnen Wonen Zuid. Een belangrijk onderdeel hiervan vormt de implementatie van een nieuw primair informatiesysteem. Daarnaast is er een nieuw systeem voor de meerjaren onderhoudsbegroting geïmplementeerd en wordt er gebouwd aan een nieuw internet en intranet. Het selectietraject voor het primaire informatiesysteem heeft in de eerste helft van 2010 plaatsgevonden. Met de voorbereiding van de implementatie is in de tweede helft van 2010 gestart. In 2011 is het nieuwe primaire informatiesysteem geïmplementeerd. Om deze implementatie in goede banen te leiden is gewerkt met een aantal werkgroepen. Deze werkgroepen bestonden uit eigen medewerkers, aangevuld met één of meerdere externe consultants. Deze aanpak is bijzonder succesvol gebleken, maar heeft ook een grote (geplande) capaciteitsclaim op de organisatie gelegd. In 2011 waren er 22.700 interne uren met dit project gemoeid. Een deel van deze capaciteit hebben we ingevuld met tijdelijk ingehuurd medewerkers, een ander deel met extra uren van onze vaste bezetting. Om daar waar nodig bij te kunnen sturen, is de capaciteitsclaim gedurende het gehele traject gemonitord.

### Loopbaan en ontwikkeling

Wonen Zuid vindt het belangrijk medewerkers loopbaankansen te bieden. Daarom geven we waar mogelijk eigen medewerkers als eerste de kans om te solliciteren op vacatures. In dat kader hebben in 2011 3 medewerkers via interne sollicitatie een nieuwe stap in hun loopbaan binnen onze organisatie gezet.

Medewerkers die daar prijs op stellen kunnen een loopbaanonderzoek doen. Conform CAO kan een dergelijk loopbaanonderzoek een maal per drie jaar plaatsvinden. Daarnaast kunnen medewer-

## Organigram per 1 januari 2012



kers ook een persoonlijk opleidingsplan (laten) maken. Dit plan kan voortkomen uit het eerder genoemde loopbaanonderzoek, maar kan ook los hiervan opgesteld worden door de medewerker of leidinggevende. Ook is er sinds 2010 FlowWeb; het Woondiensten Employability Portal. Op het portaal worden een drietal instrumenten beschikbaar gesteld aan de corporatiebranche om de doorstroom van personeel te bevorderen. Met name de loopbaanmonitor is door een aantal medewerkers gebruikt om inzicht te krijgen in hun verdere loopbaanmogelijkheden. Tot slot biedt ook de nieuwe CAO ruimte voor medewerkers om opleidingen te volgen die niet direct met hun functie te maken hebben. Hiervoor is vanuit de CAO jaarlijks een individueel loopbaanontwikkelingsbudget beschikbaar naast de reguliere opleidingsfaciliteiten van Wonen Zuid.

### Opleidingen

In 2011 heeft er een tweetal collectieve opleidingen plaatsgevonden. Het betreft een introductie in de volkshuisvesting voor nieuwe medewerkers en een opleiding Office 2010 voor alle medewerkers. Daarnaast heeft er in 2011 een uitgebreid opleidingstraject plaats gevonden in het kader van ons organisatie- en communicatieproject Homerun. Belangrijk onderdeel van dit project is het vervan-

gen van ons primaire informatiesysteem. Om te kunnen werken met dit nieuwe systeem hebben bijna alle medewerkers in 2011 een aantal opleidingen gevolgd.

Als gevolg van de organisatieontwikkeling in de regio Midden-Limburg hebben een aantal medewerkers een andere functie gekregen. Om deze medewerkers te faciliteren in hun nieuwe baan is een opleidingsplan opgesteld. Daarnaast heeft er een bedrijfsbrede inventarisatie van gevolgde opleidingen plaatsgevonden. Hiermee is er nu een completer en actueler beeld van de kennis en kunde in de organisatie voorhanden.

### Integriteit

Wij vinden integer handelen in het dagelijkse doen en laten een vanzelfsprekendheid voor iedereen verbonden aan Wonen Zuid. Om hierover voor onszelf en de buitenwereld absolute helderheid te geven hebben we een integriteitsbeleid vastgesteld en is een klokkenluidersregeling van kracht. Beiden zijn na te lezen op onze internetsite. Ook hebben we naast een externe vertrouwenspersoon ook een interne vertrouwenspersoon. Medewerkers die tijdens het werk te maken hebben met ongewenst gedrag en/of integriteitsdilemma's kunnen terecht bij deze vertrouwenspersonen. Ze kunnen zelf kiezen of ze de interne of externe vertrou-

wenspersoon benaderen. In 2012 vinden collectieve dilemmatrainingen plaats.

### Beoordelen en belonen

Wonen Zuid is in 2008 gestart met een nieuwe beoordelings-systeem. Het systeem gaat uit van beoordeling op basis van het maken van resultaatafspraken in combinatie met competentie-management. De jaren 2009 en 2010 zijn gebruikt als 'instapjaren'. In 2010 is de beoordelingssystematiek door de leidinggevenden geëvalueerd. In 2011 heeft een evaluatie door de Ondernemingsraad plaatsgevonden bij de medewerkers.

Op basis van de resultaten van deze evaluatie is een aantal aanvullende verbeterafspraken gemaakt. Deze hebben betrekking op de timing van de verschillende onderdelen uit de systematiek, het formulier en de facilitering van managers vanuit Personeel & Organisatie.

### Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over het jaar 2011 bedroeg 4,9%. Hiermee is het ziekteverzuim lager dan in 2010 (5,7%). De afname van het ziekteverzuim is het gevolg van minder langdurig arbeids-ongeschikten.

In 2011 hebben we onze medewerkers voor het 7e jaar op een rij een griepspuit aangeboden. Circa 20% heeft hiervan gebruik gemaakt. Daarnaast hebben we aan de medewerkers in de leeftijdscategorie 50 t/m 55 jaar een medisch onderzoek aangeboden.

### Beleidsontwikkeling

Niet alleen uitvoeringsaspecten worden regelmatig tegen het licht gehouden. Wonen Zuid werkt ook op het gebied van organisatie aan beleidsontwikkeling. In dat kader is in 2011 het verzuimbeleid geactualiseerd. Ook heeft er een oriëntatie op de mogelijkheden van 'Het Nieuwe Werken' voor onze organisatie plaatsgevonden. Dit ook mede gezien de organisatieontwikkeling. Daarnaast hebben we de gevolgen van de nieuwe werkkostenregeling voor de medewerkers in beeld gebracht en zijn we gestart met het maken van een nieuw human resources beleidsplan.

### Ruimte voor werkervaring

Als maatschappelijk ondernemer vinden wij het belangrijk in onze organisatie ruimte te hebben voor het begeleiden van stagiaires en het bieden van werkervaring. In 2011 hebben 18 studenten bij ons hun stage doorlopen. Wonen Zuid regio Nuth-Valkenburg en regio Parkstad Limburg (vanaf 1 januari 2012 samengevoegd tot regio Parkstad & Heuvelland) zijn door Ecabo en Fundeon erkende leerbedrijven met een vaste stageplaats.

### Stageplaatsen 2011

Opleiding	Opdracht	Duur stage
MBO Bouwkunde Leeuwenborgh	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ondersteuning Klantenservice</li><li>• CAD tekenen</li><li>• Opzetten onderhoudsplan mutatiewoningen</li></ul>	2 mnd.
HBO, Built Environment, Bouwtechnische bedrijfskunde, Hogeschool Zuyd	<ul style="list-style-type: none"><li>• Toetsen bestaande gebouwen aan bouwbesluit 1992</li></ul>	4 mnd.
HBO Bouwtechnische bedrijfskunde Hogeschool Zuyd	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ondersteuning Klantenservice</li><li>• Met wijkmeester mede opzetten van schoonmaakcontracten</li><li>• Plannen buitendienst</li></ul>	5 mnd.
MBO Bouwkunde Leeuwenborgh	<ul style="list-style-type: none"><li>• Technische ondersteuning buitendienst</li><li>• Ondersteuning Klantenservice</li></ul>	2 mnd.
HBO Built Environment, Bouwkunde Hogeschool Zuyd	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ondersteuning technisch beheer en Klantenservice</li><li>• (mede)uitvoeren opnames in woningen</li><li>• Planning uitvoering</li></ul>	2 mnd.
MBO Bouwkunde Arcus College	<ul style="list-style-type: none"><li>• Beheer</li><li>• Werkvoorbereiding</li><li>• Planmatig onderhoud</li><li>• Maken van planningen en begrotingen</li><li>• Aannemen reparatieverzoeken</li><li>• Ondersteunen buitendienst</li><li>• Verrichten van onderzoek naar mogelijke bouwfouten</li></ul>	4 mnd.

Opleiding	Opdracht	Duur stage
MBO Bouwkunde Leeuwenborgh	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorbereiding calculatie</li> <li>• Inspecties en opleveringen mutatiewoningen</li> <li>• Ondersteuning Klantenservice</li> <li>• Plannen buitendienst</li> </ul>	4 mnd.
HBO Facility Management Hogeschool Zuyd	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Onderzoeken hoe het concept van portefeuillemanagement concreet vormgegeven kan worden bij Wonen Zuid</li> </ul>	4 mnd.
MBO Bouwkunde Arcus College	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ondersteunen technisch beheerder</li> </ul>	2 mnd
MBO Bouwkunde Gilde Opleidingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorbereidende werkzaamheden t.b.v. energielabeling van woningen</li> <li>• Digitaliseren van tekeningen</li> <li>• Ondersteunende taken in beheer en onderhoud</li> </ul>	4 mnd.
MBO Bouwkunde Arcus College	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ondersteunende taken t.b.v. energielabeling van woningen</li> <li>• Alle voorkomende werkzaamheden van een technisch beheerder</li> </ul>	4 mnd.
HBO Built Environment, Bouwtechnische bedrijfskunde/vastgoedkunde Hogeschool Zuyd	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afstudeeropdracht: verkoopbeleid in een krimpende markt</li> </ul>	4 mnd.
MBO Bouwtechniek Gilde Opleidingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorbereidende werkzaamheden t.b.v. energielabeling van woningen</li> <li>• Digitaliseren van tekeningen</li> <li>• Ondersteunende taken in beheer en onderhoud</li> </ul>	5 mnd.
MBO Bouwkunde Gilde Opleidingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle voorkomende ondersteunende afdelingstaken</li> </ul>	5 mnd.
Real Estate Management & Development Universiteit Eindhoven	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einde jaar stage</li> </ul>	9 mnd.
MBO Bouwkunde Arcus College	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorbereidende werkzaamheden</li> <li>• Digitaliseren van tekeningen</li> <li>• Ondersteunen beheer en onderhoud</li> </ul>	4 mnd.
MBO Bouwkunde Arcus College	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle voorkomende werkzaamheden binnen een rayonteam</li> </ul>	2 mnd.
Bachelor Built Environment Hogeschool Zuyd	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woningen inventariseren</li> <li>• Praktische werkervaring opdoen</li> </ul>	4 mnd.

## Dienstverlening aan derden

Naast werkzaamheden voor onze eigen organisatie heeft Wonen Zuid in 2011 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.



Belanghouder	(Bedrijfs-)maatschappelijk effect	Activiteiten
Wonen Zuid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbeteren kwaliteit dienstverlening</li> <li>• Organisatie klaar voor realisatie ambities uit ondernemingsstrategie</li> <li>• Tevreden medewerkers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investeren in opleidingen medewerkers</li> <li>• Faciliteren en begeleiden medewerkers</li> <li>• Project Homerun</li> <li>• Organisatieontwikkeling</li> </ul>
Wonen Zuid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bijdrage aan versterken bedrijfseconomische positie</li> <li>• Efficiency in personele inzet en kosten</li> <li>• Verminderen bedrijfskosten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Invulling vacatures kritisch (en centraal) bezien</li> <li>• Instrument van matches waar mogelijk inzetten</li> </ul>
Maatschappij en Wonen Zuid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voldoende goed opgeleide mensen beschikbaar voor vakgebied</li> <li>• Het bieden van werkgelegenheid voor 'kansarmen'</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begeleiden van stagiaires en bieden van werkervaring</li> <li>• Wonen Zuid is erkend leerbedrijf</li> <li>• Bieden van werkgelegenheid aan een jonggehandicapte (Wajong)</li> </ul>
Wonen Zuid en medewerkers	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gezonde werkomgeving</li> <li>• Gezonde levensstijl</li> <li>• Verminderen ziekteverzuim</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Werkplekonderzoeken</li> <li>• Medische keuringen voor medewerkers</li> <li>• Aanbieden griepspuit</li> <li>• Mogelijkheid tot deelname aan bedrijfs-fitness</li> <li>• Bewaken ziekteverzuim en verzuim-begeleiding</li> <li>• Werkfruit</li> </ul>
Wonen Zuid en medewerkers	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Heldere en eenduidige werkprocessen</li> <li>• Helderheid in positie ten opzichte van externe relaties</li> <li>• Bescherming bij melding mogelijke onvolkomenheden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AO/IC procedure</li> <li>• Interne audits</li> <li>• Integriteitsbeleid</li> <li>• Klokkenluidersregeling</li> <li>• Vertrouwenspersoon</li> </ul>
Wonen Zuid en medewerkers	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Persoonlijke doelstellingen zijn geformuleerd</li> <li>• Duidelijkheid over verwachte competenties</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Doorontwikkeling (nieuwe) beoordelings-systeem</li> </ul>
Wonen Zuid en medewerkers	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vergrijzing</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leeftijdsbewust personeelsbeleid</li> </ul>
Wonen Zuid en medewerkers	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ondersteunende systemen aan laten sluiten op (toekomstige) informatiebehoefte en klaar voor uitbreiden dienstverlening</li> <li>• Primaire bedrijfsprocessen geoptimaliseerd en waar mogelijk geüniformeerd</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Organisatie- en communicatieproject Homerun</li> </ul>

## Werken aan onze organisatie in 2012

In 2012 vindt in het kader van het project Homerun een nazorg- en optimalisatietraject plaats. Ook wordt er in dat jaar nog volop gewerkt aan de ontwikkeling van een nieuw internet en intranet.

In 2012 gaan we verder met de ingezette organisatieontwikkeling. Deze tweede fase dient te leiden tot een organisatie die gebaseerd is op 4 werkgebieden:

- wonen/klant,
- transformatie,
- strategie,
- financiën.

Ook wordt gekeken hoe 'Het Nieuwe Werken' een bijdrage kan leveren aan het optimaliseren van onze organisatie.

Ook zal in 2012 het nieuwe human resources beleid, waarmee in 2011 een start is gemaakt, verder ontwikkeld en geïmplementeerd worden.

Als sociaal maatschappelijk ondernemer vinden wij het belangrijk dat jongeren kansen krijgen om zich te ontwikkelen en een actieve rol kunnen spelen in de arbeidsmarkt. Daarom starten we een pilot 'wonen en werken in de wijk'. Een project dat zich richt op jongeren in de leeftijd van 16 tot 27 jaar die – veelal zonder diploma – hun school hebben verlaten. 'wonen en werken in de wijk' biedt deze jongeren een leer-werkcontract aan en plaatst ze bij bedrijven. In 2012 gaan we van start met een pilotproject voor 2 leer-werkplaatsen.

**Medezeggenschap speelt een belangrijke rol bij het klankborden met de organisatie. In dat kader heeft de Ondernemingsraad van Wonen Zuid in 2011 een belangrijke bijdrage geleverd aan een aantal organisatorische en personele aangelegenheden. Ook op het gebied van governance draagt de Ondernemingsraad zijn steentje bij. De Ondernemingsraad bestaat eind 2011 uit 7 medewerkers en wordt ondersteund door een ambtelijk secretaris.**

### Doelstelling

De belangrijkste doelstelling van de Ondernemingsraad van Wonen Zuid is het leveren van een bijdrage aan het goed functioneren van Wonen Zuid als organisatie en het goed kunnen functioneren van de medewerkers van de corporatie. Een van de belangrijkste taken van de Ondernemingsraad is het voeren van overleg namens de werknemers met directie en bestuur van Wonen Zuid over de gang van zaken binnen de corporatie. Op basis van de Wet op de ondernemingsraden (WOR) richt de OR zich daarbij primair op arbeidsvoorwaarden en arbeidsomstandigheden.

### Samenstelling

In 2011 hebben er in de bemensing van de Ondernemingsraad en commissies geen wijzigingen plaatsgevonden. Wel hebben de voorzitter en vicevoorzitter per 1 januari 2011 (conform planning) van rol gewisseld. In 2011 had de Ondernemingsraad de volgende samenstelling.

#### Regio Midden-Limburg

- Yasmine Stahl
- Naud Tielen (voorzitter)
- Richard Tilmans (vicevoorzitter)

#### Regio Nuth-Valkenburg

- Geen afvaardiging. Jack Stams zorgt voor belangenbehartiging vanuit deze regio.

#### Regio Parkstad Limburg

- Sjef Haan (penningmeester)
- Jack Stams
- John Willems

#### Holding

- Michel Brauns

#### Ambtelijk secretaris

- Leny Joosten

#### Commissieleden

De Ondernemingsraad kent een aantal voorbereidingscommissies. Deze commissies bestaan naast leden van de Ondernemingsraad ook uit een aantal niet-leden, te weten:

- Ruud Bisschoff (commissie financiën),
- Joost Heltzel (commissie financiën),
- Rob Stofberg (commissie arbeidsvoorwaarden),
- Peter Uiterwijk (commissie veiligheid, gezondheid en welzijn).

### Overleg

Naast diverse ad hoc- en commissievergaderingen heeft de Ondernemingsraad in 2011 vijf keer regulier overleg gevoerd met het bestuur van Wonen Zuid. Conform het huishoudelijk reglement van de Raad van Toezicht wonen de voorzitter en het lid van de Raad van Toezicht op voordracht van de Ondernemingsraad jaarlijks een vergadering van de Ondernemingsraad bij. In 2011 is dit om agenda technische redenen niet gelukt. De bijeenkomst met mevrouw J. Jacobs en de heer J. Pleumeekers van de Raad van Toezicht heeft in februari 2012 plaatsgevonden. In deze vergadering was het thema organisatieontwikkeling.

In de reguliere vergaderingen met het bestuur zijn vele onderwerpen besproken. Naast de vaste rapportages zoals kwartaalrapportages, jaarverslag en begroting zijn onder andere de volgende zaken besproken:

- organisatieontwikkeling regio's Parkstad Limburg en Nuth-Valkenburg,
- organisatieontwikkeling regio Midden-Limburg,
- ondernemingsstrategie Wonen Zuid en de vertaling ervan in regio- en afdelingsplannen,
- communicatie- en organisatieproject Homerun,
- opleidingsplan Empire (onderdeel Homerun),
- verzuimbeleid,
- jaarplan Ondernemingsraad 2011-2012,

- aanpassing regeling reiskostenvergoeding zakelijke ritten en de aanschaf van een aantal bedrijfsauto's hiervoor,
- het beste idee van Wonen Zuid (in het kader van stimulering van innovatievermogen),
- inzet van mystery calls en mystery shopping in het kader van KWH (hierbij lag de nadruk op de bescherming van persoonsgegevens),
- beoordelingssystematiek.

De Ondernemingsraad heeft over deze onderwerpen gevraagd en ongevraagd advies uitgebracht. Dit heeft vier maal tot een expliciet schriftelijk advies of instemming geleid. Dit betrof:

- organisatieontwikkeling regio's Parkstad Limburg en Nuth-Valkenburg (adviesrecht),
- opleidingsplan Empire (instemmingsrecht),
- verzuimbeleid (instemmingsrecht),
- inzet van mystery calls en mystery shopping in het kader van KWH (instemmingsrecht).

De Raad van Bestuur, managementteam en Raad van Toezicht hebben de adviezen van de Ondernemingsraad nadrukkelijk meegenomen in hun afwegingen.

Parallel aan het formele overleg met de Raad van Bestuur hebben vertegenwoordigers van de Ondernemingsraad op informele basis periodiek overleg met de regiodirecteuren.

Naast aandacht voor het (financiële) beleid is de Ondernemingsraad extra alert op het houden van een goede balans tussen de efficiency van de organisatie en de werkdruk.

Bij dat laatste is het project Homerun een belangrijk aandachtspunt. Kern van dit project vormt een implementatietraject voor een nieuw bedrijfsinformatiesysteem. Het gros van het werk hiervoor is in 2011 gerealiseerd. Hierbij is door de OR nadrukkelijk een vinger aan de pols gehouden op het gebied van personele bezetting, bereikbaarheid, werkbelasting, Homerun werkplekken, opleidingstraject, afspraken rond spaar- en verlofuren en het nazorgtraject in 2012.

## Organisatieontwikkeling

De regio's Parkstad Limburg en Nuth-Valkenburg zijn per 1 januari 2012 samengevoegd tot de nieuwe regio Parkstad & Heuvelland. Tegelijkertijd is in deze nieuwe regio een nieuw organisatie-model ingevoerd. De Ondernemingsraad heeft de voorgenomen organisatieveranderingen in de regio's Parkstad Limburg en Nuth-Valkenburg op de voet gevolgd en aandacht gevraagd voor een goede communicatie hierover. Het dagelijks bestuur van de Ondernemingsraad (voorzitter en vicevoorzitter) heeft tweeweekelijks overleg gevoerd met de directeur Strategie & Organisatie en de directeur van de regio's Nuth-Valkenburg en Parkstad Limburg (per 1 januari 2012 samengevoegd tot de nieuwe regio Parkstad & Heuvelland). Daarnaast heeft de Ondernemingsraad in dit kader overleg gevoerd met de vakbonden, hebben er achterbanraadplegingen plaatsgevonden en is meegewerkt aan de totstandkoming van een sociaal plan voor deze fase van de organisatieontwikkeling.

In de regio Midden-Limburg is in 2011 gewerkt aan een verdere optimalisatie van het nieuwe organisatie-model. Hier heeft de Ondernemingsraad het ontwikkelingstraject twee maal geëvalueerd met vakbonden en directie. Ook was er aandacht voor het monitoren van het opleidingsplan voor de medewerkers en het huisvestingsplan.

Daarnaast heeft de Ondernemingsraad in 2011 alvast een doorzichtige gekregen naar de organisatieontwikkeling in fase 2, die in 2012 verder vorm gaat krijgen.

In het kader van de organisatieontwikkeling volgen de leden van de Ondernemingsraad jaarlijks een training. Tijdens deze meerdaagse training sloten op de eerste trainingsavond ook de bestuurder en de directeur Strategie & Organisatie aan. Het centrale thema van deze bijeenkomst was Het Nieuwe Werken.

## Beoordelingssystematiek

In 2008 is een nieuwe beoordelingssystematiek geïntroduceerd binnen Wonen Zuid. De jaren 2009 en 2010 zijn gebruikt als 'oefenjaren'. In 2010 is de beoordelingssystematiek door de leidinggevendenden geëvalueerd. In 2011 heeft een evaluatie door de medewerkers plaatsgevonden.

Op basis van de resultaten uit deze enquête zijn een aantal aanvullende verbeterafspraken gemaakt. Deze hebben deels betrekking op de timing van de verschillende onderdelen uit de systematiek, deels op facilitering van managers vanuit Personeel & Organisatie.

## OR on tour

De Ondernemingsraad hecht veel belang aan een goede communicatie en binding met haar achterban. Daarom is de OR in 2010 gestart met de zogenaamde 'OR on tour' bijeenkomsten. Bij deze bijeenkomsten worden de verschillende kantoren van Wonen Zuid bezocht door de Ondernemingsraad en worden diverse onderwerpen nader toegelicht. Ook is er tijdens deze bijeenkomsten voldoende ruimte voor medewerkers om vragen te stellen aan de OR.

## Commissies

Naast de reguliere overlegvergaderingen is er ook een aantal voorbereidingscommissies actief binnen Wonen Zuid. Deze commissies zorgen voor een verdiepingsslag binnen een eigen materie c.q. vakgebied. Het gaat hierbij om de commissies Arbeidsvoorwaarden, Veiligheid, Gezondheid en Welzijn (VGW), Opleidingen en Financiën. De commissies zijn samengesteld uit een afvaardiging van de Ondernemingsraad, medewerker(s) van de afdeling Personeel & Organisatie en daar waar nodig externen. Vanaf 2010 nemen ook drie medewerkers uit de kweekvijver deel aan de commissies. Dit zijn medewerkers die tijdens het in 2009 opgezette kweekvijvertraject aangegeven hebben zich niet verkiesbaar te stellen voor de Ondernemingsraad, maar wel een actieve rol willen spelen in een van de commissies. In 2011 hebben de commissies de volgende zaken voorbereid en geïnitieerd.

## Veiligheid, gezondheid en welzijn

Deze commissie stelt jaarlijks een actieplan op. De acties uit het plan voor 2011 zijn op vrijwel alle onderdelen uitgevoerd. Te noemen zijn:

- werkplekonderzoek nieuwe kantoor in Valkenburg,
- klimaatonderzoek werkplekken afdeling Strategie in Roermond,
- klimaatonderzoek kantoor Heerlen,
- evaluatie rookbeleid,
- verzuimbeleid,
- calamiteitenplan,
- volgen basiscursus VGW door 3 leden van de commissie.

## Arbeidsvoorwaarden

In deze commissie is in 2011 vooral aandacht geweest voor:

- gevolgen van de CAO 2011 op het gebied van reiskostenvergoeding zakelijke ritten en de mogelijkheid om gebruik te maken van bedrijfsauto's,
- controle tijdsregistratie: extra aandacht voor in- en uitklokken in verband met veiligheid en de juiste hantering van de regelgeving,
- inzet van jonggehandicapten (Wajong) in de organisatie (o.a. presentatie door UWV),
- voorbereiding nieuwe wetgeving per 1 januari 2012 ten aanzien van de opbouw van vakantiedagen,
- bespreking concept human resources beleidsplan,
- eerste oriëntatie op 'Het Nieuwe Werken',
- excursie naar Woonbedrijf Eindhoven in het kader van 'Het Nieuwe Werken',
- werkkostenregeling, beoordelingssysteem, organisatieontwikkeling en vacatures.

## Opleidingen

Deze commissie heeft zich in 2011 vooral bezig gehouden met het opleidingstraject in het kader van de implementatie van een nieuw bedrijfsinformatiesysteem. Onderwerpen die in deze commissie aan de orde zijn geweest zijn onder andere:

- opleidingen in verband met Homerun,
- monitoring opleidingsbudget,
- In company trainingen 'introductie in de volkshuisvesting' en 'Office 2010'.

## Financiën

Deze commissie houdt zich vooral bezig met de financiële continuïteit van de organisatie. In 2011 zijn hier onder andere besproken:

- kwartaalrapportages incl. forecast einde jaar,
- jaarverslag en jaarrekening,
- begroting incl. consequenties voor de bedrijfsvoering.

## Jaarplannen

De Ondernemingsraad werkt met jaarplannen. De kernthema's uit het jaarplan 2011 zijn:

- organisatieontwikkeling regio Midden-Limburg,
- organisatieontwikkeling regio's Nuth-Valkenburg en Parkstad Limburg,
- evaluatie beoordelingssystematiek,
- communicatieplan Ondernemingsraad,
- innovatie: het beste idee van Wonen Zuid,
- veiligheidsprotocol.

## Medezeggenschap in 2012

Het lid van de Ondernemingsraad namens de holding van Wonen Zuid is per 1 januari 2012 wegens gezondheidsredenen afgetreden. Daarom vinden er in 2012 verkiezingen plaats voor een vertegenwoordiger namens de holding.

In het jaarplan van de Ondernemingsraad voor 2012 staan de volgende zaken op de planning:

- nazorgtraject project Homerun,
- calamiteitenhandboek,
- gevolgen CAO 2012,
- vervangingsbeleid in relatie tot het werving- en selectiebeleid.

In 2012 krijgt fase 2 van de organisatieontwikkeling vorm. Ook hier zal de Ondernemingsraad een belangrijke rol in gaan spelen. Denk daarbij aan advies over de nieuwe structuur, aandacht voor communicatie, achterbanraadplegingen, ondersteuning bij totstandkoming sociaal plan etc.

De Ondernemingsraad zal zich hierbij laten ondersteunen door een (externe) adviseur. Daarnaast staat de jaarlijkse tweedaagse training in 2012 in het licht van de organisatieontwikkeling (fase 2).

## 6.5 Werken in 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 van de verbindingen gebeurt periodiek via kwartaalrapportages en de geconsolideerde jaarrekening.**

Vanaf 2008 vallen de activiteiten in de verbindingenstructuur volledig binnen de aansturing door Stichting Wonen Zuid. Hierdoor is de Raad van Toezicht 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.

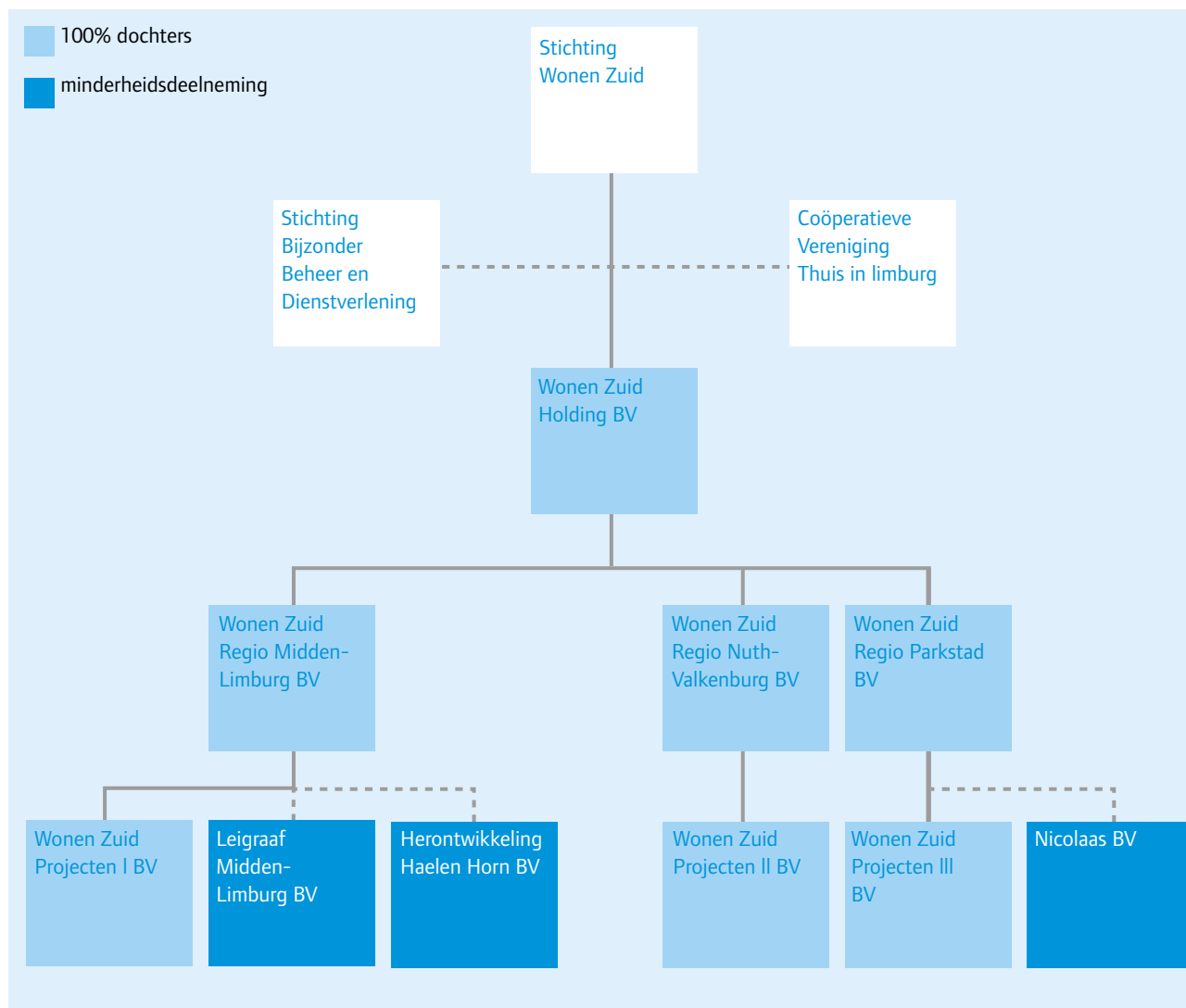
De binnen Wonen Zuid opgestelde procesbeschrijvingen en de daaraan ten grondslag liggende uitgangspunten zijn onverkort van

toepassing voor de verbindingenstructuur. Daarom liggen de bevoegdheden in de verbindingenstructuur op hetzelfde niveau als binnen de Stichting Wonen Zuid. Hetzelfde geldt voor mandatering. 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.

Het organigram verbindingen geeft de situatie per 31 december 2011 weer.

### Organigram per 31 december 2011





## 100% dochters

### Wonen Zuid Holding BV

Wonen Zuid Holding BV is opgericht op 25-04-1996 en heeft Roermond als vestigingsplaats. De doelstellingen van de vennootschap zijn het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met en het voeren van directie over andere ondernemingen. De activiteiten die in 2011 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstellingen. De financiële gegevens van de vennootschap zijn integraal opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid. Stichting Wonen Zuid is de enige aandeelhouder van de vennootschap. Bestuurder van de vennootschap is Stichting Wonen Zuid.

Eigen vermogen:	€ 2.498.602,- negatief
Jaaromzet:	€ 0,-
Maatschappelijk kapitaal:	€ 91.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal:	€ 18.200,-
<i>(verdeeld in 18.200 gewone aandelen à € 1,- nominaal)</i>	

Doorberekenende kosten vanuit Stichting Wonen Zuid: € 0,-.  
Verstrekte financiering vanuit Stichting Wonen Zuid: € 632.480,-.  
Er wordt een marktconforme rente berekend, over aflossing en zekerheid is niets overeengekomen.  
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door Stichting Wonen Zuid: € 0,-.

Verstrekte 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 doelstellingen van de vennootschap zijn het bemiddelen bij aan- en verkoop van, handel in en exploitatie van registergoederen, waaronder verwerven van bouwgronden, ontwikkelen, bouwen, verkopen en financieren van bouwprojecten en bemiddelen daarin. De activiteiten die in 2011 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstellingen. De financiële gegevens van de vennootschap zijn integraal opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid. Wonen Zuid Holding BV is de enige aandeelhouder van de vennootschap. Bestuurder van de vennootschap is Stichting Wonen Zuid.

Eigen vermogen:	€ 1.451.758,- negatief
Jaaromzet:	€ 0,-
Maatschappelijk kapitaal:	€ 91.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal:	€ 18.200,-
<i>(verdeeld in 18.200 gewone aandelen à € 1,- nominaal)</i>	

Doorberekenende kosten vanuit Stichting Wonen Zuid: € 0,-.  
Verstrekte financiering vanuit Stichting Wonen Zuid: € 3.492.219,-.  
Er wordt een marktconforme rente berekend, over aflossing en zekerheid is niets overeengekomen.  
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door Stichting Wonen Zuid: € 0,-.

Verstrekte winstuitkeringen aan Stichting Wonen Zuid: € 0,-.  
Afgegeven zekerheden door Stichting Wonen Zuid: € 0,-.  
Maximale aansprakelijkheid door Stichting Wonen Zuid: geplaatst en gestort kapitaal.  
Ten aanzien van de risicobeheersing geldt voor deze vennootschap het integraal beheersingskader zoals dat geldt voor Stichting Wonen Zuid.

### Wonen Zuid Regio Nuth-Valkenburg BV

De doelstellingen van de vennootschap zijn het verrichten van alle vormen van commerciële dienstverlening ten aanzien van registergoederen. De activiteiten die in 2011 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstellingen. De financiële gegevens van de vennootschap zijn integraal opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid. Wonen Zuid Holding BV is de enige aandeelhouder van de vennootschap. Bestuurder van de vennootschap is Stichting Wonen Zuid.

Eigen vermogen:	€ 1.196,- negatief
Jaaromzet:	€ 0,-
Maatschappelijk kapitaal:	€ 91.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal:	€ 18.200,-
<i>(verdeeld in 18.200 gewone aandelen à € 1,- nominaal)</i>	

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

### Wonen Zuid Regio Parkstad BV

De doelstellingen van de vennootschap zijn het bouwen, verwerven en vervreemden van onroerende zaken en zakelijke rechten. De activiteiten die in 2011 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstellingen. De financiële gegevens van de vennootschap zijn integraal opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid. Wonen Zuid Holding BV is de enige aandeelhouder van de vennootschap. Bestuurder van de vennootschap is Stichting Wonen Zuid.

Eigen vermogen:	€ 107.053,- negatief
Jaaromzet:	€ 0,-
Maatschappelijk kapitaal:	€ 90.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal:	€ 18.000,-
<i>(verdeeld in 18.000 gewone aandelen à € 1,- nominaal)</i>	

Doorberekenende kosten vanuit Stichting Wonen Zuid: € 0,-.  
Verstrekte financiering vanuit Stichting Wonen Zuid: € 1.069.236,-.

Er wordt een marktconforme rente berekend, over aflossing en zekerheid is niets overeengekomen.

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

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

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

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

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

### Wonen Zuid Projecten I BV

De doelstelling van de vennootschap betreft projectontwikkeling. De activiteiten die in 2011 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. De financiële gegevens van de vennootschap zijn integraal opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid. Wonen Zuid Regio Midden-Limburg BV is de enige aandeelhouder van de vennootschap. Bestuurder van de vennootschap is Stichting Wonen Zuid.

Eigen vermogen:	€ 1.024.539,-
Jaaromzet:	€ 0,-
Maatschappelijk kapitaal:	€ 90.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal:	€ 18.000,-
<i>(verdeeld in 18.000 gewone aandelen à € 1,- nominaal)</i>	

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

Verstrekte financiering vanuit Stichting Wonen Zuid: € 361.192,-.

Er wordt een marktconforme rente berekend, over aflossing en zekerheid is niets overeengekomen.

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

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

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

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

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

### Wonen Zuid Projecten II BV

De doelstelling van de vennootschap betreft het optreden als beheermaatschappij. De activiteiten die in 2011 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. De financiële gegevens van de vennootschap zijn integraal opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid. Wonen Zuid Regio Nuth-Valkenburg BV is de enige aandeelhouder van de vennootschap. Bestuurder van de vennootschap is Stichting Wonen Zuid.

Eigen vermogen:	€ 4.582,-
Jaaromzet:	€ 0,-
Maatschappelijk kapitaal:	€ 91.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal:	€ 18.200,-
<i>(verdeeld in 18.200 gewone aandelen à € 1,- nominaal)</i>	

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

Verstrekte financiering vanuit Stichting Wonen Zuid: € 0,-.

Er wordt een marktconforme rente berekend, over aflossing en zekerheid is niets overeengekomen.

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

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

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

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

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

### Wonen Zuid Projecten III BV

De doelstellingen van de vennootschap zijn het bouwen, verwerven en vervreemden van onroerende zaken en zakelijke rechten; het instandhouden en verbeteren van woonomgeving; het ontwikkelen, instandhouden en verbeteren van de combinatie van wonen en zorgverlening; het beleggen en beheren van vermogen in registergoederen, effecten, schuldvorderingen en andere vermogensbestanddelen; het deelnemen in, het financieren van, het samenwerken met, het voeren van directie over en het verlenen van adviezen en andere diensten aan (rechts)personen en ondernemingen; het verstrekken van zekerheden in welke vorm ook voor verplichtingen van andere (rechts)personen en ondernemingen; het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, echter met de beperking dat de vennootschap geen andere werkzaamheden zal verrichten dan in overeenstemming met het ten tijde van de verrichten van de werkzaamheden geldende Besluit beheer sociale-huursector. De activiteiten die in 2011 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstellingen. De financiële gegevens van de vennootschap zijn integraal opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid. Wonen Zuid Regio Parkstad BV is de enige aandeelhouder van de vennootschap. Bestuurder van de vennootschap is Stichting Wonen Zuid.

Eigen vermogen:	€ 14.302,-
Jaaromzet:	€ 0,-
Maatschappelijk kapitaal:	€ 90.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal:	€ 18.000,-
<i>(verdeeld in 18.000 gewone aandelen à € 1,- nominaal)</i>	

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

Verstrekte financiering vanuit Stichting Wonen Zuid: € 0,-.

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

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

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

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

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

## Deelnemingen

### Herontwikkeling Haalen-Horn BV

Herontwikkeling Haalen-Horn BV is opgericht op 21-12-2006 en heeft Roermond als vestigingsplaats. De doelstellingen van de vennootschap zijn onder andere het bouwen, verwerven en vervreemden van onroerende zaken en zakelijke rechten. Het realiseren van vernieuw- en nieuwbouwlocaties. Het (doen) ontwerpen, het (doen) ontwikkelen, het (doen) uitvoeren van bouwwerken en infrastructurele werken. De activiteiten die in 2011 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstellingen. De financiële gegevens van de vennootschap zijn tegen de netto-vermogenswaarde opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid.

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

Eigen vermogen:	€ 297.444,- negatief (*)
Jaaromzet:	€ 730,- negatief (*)
Maatschappelijk kapitaal:	€ 90.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal:	€ 18.000,-
<i>(verdeeld in 18.000 gewone aandelen à € 1,- nominaal)</i>	

Doorberekende kosten vanuit Stichting Wonen Zuid: € 8.781,- (\*). In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders binnen Herontwikkeling Haalen Horn BV d.d. 10 november 2011 is besloten om met terugwerkende kracht de bijgeschreven rente op de uitstaande leningen te laten vervallen.

Verstekte financiering vanuit Wonen Zuid Regio Midden Limburg BV nominaal: € 357.000,-.

Over aflossing en zekerheid is niets overeengekomen.

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

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

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

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

Risicobeheersing: er is een realiseringsovereenkomst gesloten tussen de gemeente Haalen, Bouwontwikkeling Jongen BV en Herontwikkeling Haalen-Horn BV.

In de realiseringsovereenkomst is de grondexploitatie van 10 benoemde projecten, de bijdrage van de gemeente en de grondbreng van partijen opgenomen.

(\*) Gegevens gebaseerd op jaarrekening 2010

### Leigraaf Midden Limburg BV

Leigraaf Midden Limburg BV is opgericht op 20-12-1995 en heeft Posterholt als vestigingsplaats. De doelstellingen van de vennootschap zijn het (doen) ontwikkelen en realiseren van bestemmingsplannen en daarin gelegen bouwprojecten, uitvoering van alle werkzaamheden, die voor de feitelijke realisatie van bestemmingsplannen nodig is; bemiddelen bij aan- en verkoop van registergoederen, verwerving, handel en exploitatie, financiering en vervreemding van registergoederen, leveren van projectmanagement. De activiteiten die in 2011 in de vennootschap hebben

plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstellingen. De financiële gegevens van de vennootschap zijn tegen de netto vermogenswaarde opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid. De aandeelhouders van de vennootschap zijn Wonen Zuid Regio Midden Limburg BV (25%), Wonen Limburg Participatie BV (25%), Bouwontwikkeling Zuid BV (25%) en 3W Vastgoed BV (25%). Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door de heer C. Küller en mevrouw J. Gerardts-Goddery, beiden gezamenlijk bevoegd.

Eigen vermogen:	€ 5.198.770,- negatief (*)
Jaaromzet:	€ 798.977,- (*)
Maatschappelijk kapitaal:	€ 90.756,-
Geplaatst en gestort kapitaal:	€ 18.151,-
<i>(verdeeld in 400 gewone aandelen à € 45,38 nominaal)</i>	

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

Verstekte financiering vanuit Wonen Zuid Regio Midden Limburg BV: € 1.818.085,-.

Rentepercentage 0% t/m 2012 daarna 5,5% / besluit Algemene Vergadering van Aandeelhouders 21-06-2010.

Stichting Wonen Zuid heeft op basis van de per maart 2012 bekende informatie, verwachtingen en gehanteerde aannames een waardeverandering financiële vaste activa verwerkt van € 220.073,-. Zie voor een nadere toelichting hierover pagina 112.

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

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

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

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

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

(\*) Gegevens gebaseerd op jaarrekening 2010.

### Nicolaas BV

Nicolaas BV is opgericht op 05-12-2006 en heeft Klimmen als vestigingsplaats. De doelstellingen van de vennootschap zijn het bouwen, verwerven en vervreemden van onroerende zaken en zakelijke rechten, het realiseren van vernieuw- en nieuwbouwlocaties, het ontwerpen, ontwikkelen, uitvoeren van bouwwerken en infrastructurele werken. De activiteiten die in 2011 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstellingen. De financiële gegevens van de vennootschap zijn tegen de netto-vermogenswaarde opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid. De aandeelhouders van de vennootschap zijn Wonen Zuid Regio Parkstad BV (50%), Grouwels/Daelmans Vastgoed C.V. (25%) en Emve Heerlen BV (25%). Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door Wonen Zuid Regio Parkstad BV, Grouwels/Daelmans Vastgoed C.V. en Emve Heerlen BV, allen gezamenlijk bevoegd.

Eigen vermogen:	€ 160.250,- negatief
Jaaromzet:	€ 33.362,-
Maatschappelijk kapitaal:	€ 90.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal:	€ 18.000,-
<i>( verdeeld in 180 gewone aandelen à € 100,- nominaal)</i>	

inschrijving bij Thuis in Limburg te activeren. Voor Thuis in Limburg is een beheerorganisatie opgezet in de vorm van een Coöperatieve Vereniging. Wonen Zuid neemt hierin deel.

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

Verstrekte financiering vanuit Wonen Zuid Regio Parkstad BV:  
€ 904.094,-.

Rentepercentage: 1 jaars Euribor + 5 bp.

Over aflossing is overeengekomen dat Nicolaas BV tot aflossing overgaat op het moment dat de normale bedrijfsuitoefening daartoe gelegenheid biedt. Over zekerheden is niets overeengekomen. Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door Stichting Wonen Zuid: € 0,-.

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

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

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

Risicobeheersing: alle besluiten in de vennootschap dienen bij unanimiteit van het bestuur genomen te worden.

### Stichting Bijzonder Beheer en Dienstverlening

Stichting Bijzonder Beheer en Dienstverlening is opgericht op 28-05-2002 en heeft Roermond als vestigingsplaats. De doelstellingen van de stichting zijn het verkrijgen, beheren en vervreemden van woonwagenterreinen en –standplaatsen en woonwagens. In 2011 bestonden de activiteiten van Stichting Bijzonder Beheer en Dienstverlening uit de hiervoor genoemde doelstellingen. De financiële gegevens van de stichting zijn niet opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid. De eigenaren van de Stichting zijn WoonGoed 2-Duizend (50%) en Stichting Wonen Zuid (50%). Het bestuur van de stichting wordt gevormd door Dhr. A. van Malde en Dhr. P. Beeks, beiden gezamenlijk bevoegd.

Eigen vermogen:	€ 193.094,- negatief (*)
Jaaromzet:	€ 4.000,- (*)

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

Verstrekte financiering vanuit Stichting Wonen Zuid: € 0,-.

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

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

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

Risicobeheersing: alle besluiten in de stichting dienen bij unanimiteit van het bestuur genomen te worden.

(\*) Gegevens gebaseerd op jaarrekening 2010.

### Thuis in Limburg

Wonen Zuid participeert met de regio Parkstad & Heuvelland in Thuis in Limburg. Thuis in Limburg is een samenwerkingsverband tussen 8 Limburgse woningcorporaties. De corporaties bieden vanaf maart 2011 hun woningen gezamenlijk aan op [www.thuisinlimburg.nl](http://www.thuisinlimburg.nl). Vanaf dat moment dienen ook alle woningzoekenden die bij een van de deelnemende corporaties ingeschreven zijn hun



# Werken aan financiële gezondheid | 7





**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 2011. Verderop in dit jaarverslag is de jaarrekening opgenomen en gaan wij uitgebreid in op de verantwoording over 2011.**

## Strategische keuzes/uitgangspunten

Financieel beleid en de daarbij te maken keuzes en te hanteren uitgangspunten zijn geen doel op zich. Het financieel beleid bij Wonen Zuid heeft als doel de missie en het daarvan afgeleide algemeen beleid van Wonen Zuid te faciliteren. Wonen Zuid streeft naar een maximale inzet van de beschikbare (financiële) middelen om de uitvoering van het programma strategisch voorraadbeleid mogelijk te maken. Dit om onze missie in de praktijk te kunnen brengen: "Wonen Zuid helpt mensen te wonen zoals zij wensen, binnen de mogelijkheden die ze hebben". Meerjarig koerst Wonen Zuid op een dusdanige financiële positie dat daarmee de continuïteit van de organisatie gewaarborgd blijft en dat Wonen Zuid als een betrouwbare partner wordt gezien.

## Strategische doelstellingen

Onderstaand zijn de strategische keuzes uitgewerkt in concrete – en voor zover mogelijk meetbare – strategische doelstellingen.

- Continuering A-status bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)
- Behouden van (minimaal) monitorprofiel 2 bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
- Behouden kredietfaciliteit bij onze huisbankier
- Realiseren positieve exploitatie-kasstroom vanaf 2011
- Een maximale Loan to Value (LTV) van 80%, waarbij gestreefd wordt naar een LTV op termijn van 75%

Voor 2011 zijn deze doelstellingen op een aantal punten nader geconcretiseerd en deze komen tot uiting in de volgende begrotingsdoelstellingen.

- Het behalen van een exploitatiekaststroom (inclusief Vpb en Vogelaarheffing) van € 0,4 miljoen.
- Het behalen van een resultaat (inclusief Vpb en Vogelaarheffing) van € 6,3 miljoen.
- Het uitvoeren van een programma strategisch voorraadbeheer met daarin opgenomen een volume van € 16 miljoen aan nieuwbouwhuur, € 13 miljoen renovatie-uitgaven en 143 te verkopen woningen (bestaand bezit dan wel nieuwbouw).

Verderop in dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de mate van realisatie van de begrotingsdoelstellingen.

## Terugblik 2011

### Economische ontwikkelingen

Evenals in 2010 laat ook 2011 een gemengd beeld zien. Het economisch herstel zet niet door en dit leidt tot onzekerheid. Internationaal gezien worden periodes met toenemend vertrouwen in een opkrabbende wereldeconomie afgewisseld met periodes en

momenten van onrust en onzekerheid ten aanzien van de vooruitzichten rondom de financiële stabiliteit. Slagvaardigheid op politiek en economisch gebied en daarmee duidelijkheid blijkt moeilijk te realiseren.

In Nederland zien we dat, mede als gevolg van onzekerheid rondom een aantal belangrijke onderwerpen in de woningmarkt (waaronder de mogelijke beperking van de hypotheekrenteaftrek en de financieringsmogelijkheden van woningen door particulieren), er nauwelijks meer sprake is van doorstroming op de woningmarkt. Voor Wonen Zuid betekent dit enerzijds dat er weinig beweging is van huur- naar koopwoningen en dat daarmee de vraag naar huurwoningen op peil blijft.

Anderzijds zien we dat de beperkte doorstroming er toe leidt dat de transformatie die Wonen Zuid voor ogen heeft op grond van ons ondernemingsplan "Transformeren met perspectief" mogelijk in een minder ambitieus tempo kan worden uitgevoerd dan beoogd. Verkoop van bestaand woningbezit is een belangrijke financieringsbron voor het realiseren van de inkomsten om de transformatie te financieren. Door de beperkte mate van doorstroming blijkt het lastiger dan voorheen om de in ons woningbezit opgesloten stille reserves door woningverkoop te liquideren. De verkoopprijzen blijven vooralsnog op peil, wel is de inspanning die gedaan moet worden om woningen te verkopen fors hoger dan voorheen. Wij blijven inzetten op maximale verkoop, maar zullen indien noodzakelijk tempo en omvang van de transformatie aanpassen aan de economische realiteit.

In dit hoofdstuk zetten wij uiteen op welke wijze Wonen Zuid met voornoemde zaken te maken heeft gekregen, wat het effect hiervan is op zowel de resultaten als de financiële positie van Wonen Zuid over 2011 en de wijze waarop Wonen Zuid hiermee in de toekomst om gaat.

### Financiële markten

Wonen Zuid is een kapitaalintensieve organisatie. Dit betekent dat Wonen Zuid haar activiteiten voor een belangrijk deel financiert met leningen. Aangezien corporaties onder WSW-borging kunnen financieren met een triple-A rating en Wonen Zuid in financieel opzicht stuurt op het onder WSW-borging kunnen aantrekken van financiering, is de beschikbaarheid van geld in 2011 geen belemmering geweest.

Met betrekking tot de rente-ontwikkelingen kan gesteld worden dat de kredietopslagen vanaf medio 2011 zijn opgelopen door toegenomen onzekerheden in Europa. De rentecurve liet in 2011 ongeveer hetzelfde beeld zien als in 2010. Wonen Zuid heeft er voor gekozen om de financieringsstrategie (een belangrijk deel voorfinancieren met kort geld) te continueren. Hierbij hebben we er wel voor gekozen om de benutting van onze kredietfaciliteit terug te brengen. Ultimo 2011 zijn onze investeringen voor € 17,5 miljoen voorgefinancierd via het benutten van de kredietfaciliteit bij onze huisbankier ING.

Verder is in 2011 een vijftal leningen afgesloten voor in totaal € 46 miljoen tegen (zeer) aantrekkelijke rente-niveaus met een lange looptijd (40-45 jaar).

Door deze acties zullen de rentelasten –in combinatie met een positief waarderingseffect van een renteswap– over 2011 circa € 1 miljoen lager zijn dan begroot. Een uitgebreide toelichting vindt u in hoofdstuk 11 Treasury.

### Keuze nieuwe accountant

In 2011 heeft Wonen Zuid besloten om vanuit het oogpunt van governance een selectietraject uit te voeren voor de keuze voor de accountant voor de periode 2011–2014. Op basis van vooraf door de Raad van Toezicht gestelde criteria is een viertal accountants-kantoren uitgenodigd om deel te nemen aan het selectietraject. Deze kantoren hebben in een presentatie aan de selectiecommissie, bestaande uit de voorzitter van de Raad van Toezicht, de voorzitter van de Auditcommissie, directeur –bestuurder, directeur Financiën en Automatisering en de concerncontroller, een toelichting gegeven op visie en controle-aanpak. Mede op basis van het advies van de selectiecommissie heeft de Raad van Toezicht besloten Ernst & Young Accountants LLP opdracht te verstrekken voor de controle van de jaarrekening 2011.

### Schattingen in de jaarrekening

Wonen Zuid heeft, in overleg met haar accountant, gekeken naar de aannames en grondslagen die zijn gehanteerd voor het opstellen van de jaarrekening. Dit betreft met name de wijze waarop we de waardering van de activa in exploitatie in onze jaarrekening verwerken en de inschattingen en uitgangspunten die daarbij zijn gehanteerd met betrekking tot elementen als restwaarde, afschrijvingsmethodiek en levensduur. Daar waar Wonen Zuid in het verleden op grond van het door ons gevoerde strategisch voorraad beleid bij de ontwikkeling van zowel het waardeverloop in de activa als in de bedrijfswaarde rekening hield met een relatief hoge restwaarde aan het eind van de (administratieve) levensduur, houden wij vanaf deze jaarrekening een waardeverloop aan dat uitgaat van een restwaarde van onze activa in exploitatie van nihil na afloop van de (administratieve) levensduur. In lijn met deze gewijzigde benaderingswijze hebben we in onze bedrijfswaardeberekening ook rekening gehouden met deze herziene inschatting (oa door inrekenen van een lagere restwaarde en een lagere toerekening van (onderhouds)kosten).

### Toepassing nieuwe RJ 645 vanaf jaarrekening 2012

In 2011 is de nieuwe Richtlijn voor de Jaarverslaglegging RJ 645 verschenen. Deze richtlijn vervangt de oude richtlijn en is met ingang van de jaarrekening 2012 verplicht voor alle corporaties. Voor het jaar 2011 is het mogelijk om de nieuwe richtlijn reeds toe te passen. Wonen Zuid heeft overwogen om te bezien of de jaarrekening 2011 op basis van de nieuwe RJ 645 zou kunnen worden opgesteld. Wij hebben er uiteindelijk voor gekozen om de jaarrekening 2011 op te stellen op basis van de “oude” RJ 645. Gezien het moment waarop de nieuwe richtlijn in definitieve vorm verscheen en de doorlooptijd die wij nodig achten om mede in overleg met de Raad van Toezicht en onze accountant tot een zorgvuldige invulling te komen rondom een aantal fundamentele keuzes die bij toepassing van de nieuwe RJ 645 gemaakt moeten worden, hebben we besloten om de nieuwe RJ 645 in de jaarrekening 2012 voor de eerste maal toe te passen.

In relatie tot de invoering van de nieuwe RJ 645 is Wonen Zuid voornemens het sociaal vastgoed te classificeren als bedrijfsmiddel en in 2012 voor wat betreft de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling over te gaan naar waardering op actuele waarde.

### Doorkijk 2012

Wonen Zuid houdt vast aan de in dit hoofdstuk aangegeven financiële beleidsdoelstellingen. Wij denken dat deze een goede basis bieden om nu, maar ook in de toekomst, te kunnen blijven voldoen aan onze volkshuisvestelijke doelstellingen.

Tegelijkertijd constateren we dat er een toenemende druk is op de financiële middelen bij corporaties in de vorm van diverse soorten heffingen en dat de mogelijkheden om extra opbrengsten te genereren anders dan verkoop van bestaand woningbezit beperkt zijn.

Voor wat betreft de financiering van onze activiteiten zien we een belangrijke rol weggelegd in het te gelde maken van in ons vermogen opgesloten stille reserves door verkoop van bestaand woningbezit. Deze middelen worden vervolgens weer ingezet om onze doelgroep van beleid zo goed mogelijk te bedienen en om onze transformatie-opgave te financieren.

### Vennootschapsbelasting

#### Toelichting geconsolideerde fiscale positie

Met ingang van 1 januari 2008 zijn corporaties integraal vennootschapsbelastingplichtig. Als gevolg hiervan wordt Wonen Zuid voor al haar activiteiten in de heffing van de vennootschapsbelasting betrokken.

De fiscale positie ultimo 2011 is op basis van de VSO-2 en de fiscale wet- en regelgeving berekend.

Het resultaat over 2011 zoals opgenomen in de fiscale jaarrekening bedraagt +/- € 1,3 miljoen. Dit betreft de belastingdruk van alle activiteiten van Wonen Zuid, inclusief de geconsolideerde deelnemingen. Wonen Zuid vormt met de 100%-deelnemingen in de verbindingenstructuur een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting.

#### Uitgangspunten belastingdruk

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.

Een van de verklaringen voor de afwijking is dat bij het bepalen van deze belastinglast over 2011 rekening is gehouden met de fiscale positie die voortvloeit uit de partiële belastingplicht zoals deze voor de jaren 2006 en 2007 aan de orde was. Vanuit deze twee jaren is sprake van een fiscaal verlies van € 400.000,-. Over de jaren 2008 t/m 2010 was er eveneens sprake van een fiscaal verlies (€ 6,5 miljoen). Dit kan worden weergegeven in het volgende overzicht:

Fiscaal resultaat 2006	-/- €	335.000,-
Fiscaal resultaat 2007	-/- €	65.000,-
Fiscaal resultaat 2008	-/- €	0,-
Fiscaal resultaat 2009	-/- €	2.485.000,-
Fiscaal resultaat 2010	-/- €	4.000.000,-
Fiscaal resultaat 2011	-/- €	1.271.000,-
Totaal fiscaal resultaat	-/- €	8.156.000,-

Een latente belastingverplichting of belastingvordering wordt gevormd volgens de verplichtingenmethode voor (verrekenbare) tijdelijke verschillen tussen de commerciële- en fiscale waardering van activa en verplichtingen. De toekomstig te verrekenen belasting bedraagt ultimo 2011 € 8.156.000,- x 25% = € 2.039.000,-. Deze vordering op de fiscus is niet in de balans opgenomen. Reden hiervoor is dat er door gebruik te maken van fiscale mogelijkheden niet wordt verwacht dat positieve commerciële resultaten zullen leiden tot fiscale winsten, waardoor er onvoldoende zekerheid (voorzichtigheidsbeginsel) bestaat dat de verrekening van deze belastingvordering in de toekomst gerealiseerd wordt. Naast de verwerking van de posities uit de jaren 2006 t/m 2010 zijn er in 2011 nog andere zaken die resulteren in een verschil tussen de fiscale en commerciële winst. We zetten de belangrijkste verschillen op een rij.

#### Latentie verkopen en sloop

Voor woningen in exploitatie met verwachte verkoop of sloop in de jaren 2012-2016 moet een belastinglatentie gevormd worden. Voor de woningen in exploitatie die verkocht worden, vindt de afwikkeling van het tijdelijke verschil tussen commerciële boekwaarde en fiscale boekwaarde plaats op moment van verkoop. Bij sloop met vervangende nieuwbouw wordt de fiscale boekwaarde van het gesloopte actief doorgeschoven en opgeteld bij de verwaardingskosten van het nieuwe actief. Hierdoor kan er sprake zijn van een hogere fiscale afschrijvingscapaciteit op het nieuw gebouwde actief die in beginsel leidt tot een actieve belastingvordering. In de begroting 2012 zijn voor de jaren 2012-2016 1.594 woningen opgenomen die verkocht of gesloopt gaan worden. Dit resulteert in een latente belastingvordering van € 14,1 miljoen per ultimo 2011. In het jaar 2010 is reeds een latentie gevormd voor de verwachte verkoop cq. sloop van 1.070 woningen voor de jaren 2011-2015 ad € 9,3 miljoen.

#### Fiscale waardering activa en passiva

Op grond van de VSO-2 worden woningen in verhuurde staat per 1 januari 2008 (openingsbalans vanaf de integrale belastingplicht) gewaardeerd tegen 70% van de WOZ-waarde per 1 januari 2008; commercieel vastgoed tegen 80%. Daarnaast kan er pas worden afgeschreven zodra woningen in verhuurde staat een fiscale boekwaarde hebben die hoger is dan de WOZ-waarde over het jaar. Woningen die na 1 januari 2008 in exploitatie worden genomen worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs.

Indien sprake is van een duurzame waardedaling van een woning kan worden overgegaan tot afwaardering naar deze lagere waarde en kan deze waardedaling als fiscaal resultaat worden verantwoord. Indien in een later jaar een hogere WOZ-waarde wordt vastgesteld, moet de afwaardering teruggenomen worden. Wonen Zuid heeft tot op heden (in relatie tot fiscale meerjarenplanning)

nog geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot afwaardering in verband met een duurzame waardedaling.

#### Fiscale winstberekening projecten

Het fiscale resultaat bij gemengde projecten valt uiteen in een grondexploitatie (GREX) en een opstalrealisatieresultaat. Het opstalrealisatieresultaat wordt gesteld op 2% van de voortbrenningskosten van de verkochte onroerende zaken en wordt over de tijd verdeeld op basis van de percentage-of-completion methode. Het GREX-resultaat wordt gerealiseerd op het moment van vervreemding van de onroerende zaken. Toerekening van de kosten vindt plaats conform de algemene fiscale regels en afspraken uit de VSO-2.

#### Fiscale herinvesteringsreserve

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

#### Fiscale herbestedingsreserve

Indien Wonen Zuid in een bepaald jaar een fiscale winst rapporteert wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot vorming van een herbestedingsreserve. De herbestedingsreserve wordt ten laste van de fiscale winst gevormd voor in het huidige boekjaar gedane investeringen of in de toekomst te verrichten investeringen in bedrijfsmiddelen of uitgaven voor projecten waarbij wordt verwacht dat het lichaam door dit project uiteindelijk een verlies zal lijden. De herbestedingsreserve wordt gevormd voor ondernemingsactiviteiten die in lijn liggen met het algemeen maatschappelijke of sociale belang. Het te reserveren bedrag bedraagt ten hoogste de in het jaar behaalde winst vóór toevoeging van de herbestedingsreserve en vóór verliesverrekening. Met ingang van 2012 kwalificeren corporaties niet meer als Algemeen Nut Beogende Instelling, waardoor de mogelijkheid om gebruik te maken van de herbestedingsreserve vervalt.

#### Fiscale voorziening onderhoud

Voor kosten die zich met een redelijke mate van zekerheid voordoen en die toe te rekenen zijn aan de betreffende periode, mag een fiscale voorziening gevormd worden. Door vorming van een onderhoudsvoorziening kan er mogelijk verliesverdamping optreden, waardoor Wonen Zuid met het oog op optimale fiscale planning tot op heden geen voorziening voor onderhoud heeft gevormd. De onderhoudsvoorziening kan op een later tijdstip als nog gevormd worden, waarbij inhaaldotaties voor jaren waarin de voorziening nog niet gevormd is mogelijk zijn.

#### Fiscale afschrijvingen

Voor materieel vast actief is fiscaal een wettelijke afschrijvingsbeperking van toepassing. Afschrijven mag slechts tot de bodemwaarde. Voor beleggingsvastgoed en eigen-gebruik-vastgoed wordt de bodemwaarde verschillend bepaald. Voor beleggingsvastgoed is de bodemwaarde gesteld op de WOZ-waarde en voor

eigen-gebruik-vastgoed is de bodemwaarde gesteld op 50% van de WOZ-waarde.

Voor bedrijfsmiddelen is vanwege de economische crisis een tijdelijke regeling voor willekeurige afschrijvingen ingevoerd. Voor investeringen in bedrijfsmiddelen gedaan in de jaren 2009 t/m 2011 mag maximaal 50% van de aanschafprijs in het desbetreffende investeringsjaar willekeurig worden afgeschreven. Het restant mag willekeurig in één of meerdere jaren worden afgeschreven. Wonen Zuid heeft in 2011 gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de gedane investeringen die binnen de regeling voor willekeurige afschrijving vallen voor 50% af te schrijven.

#### Fiscale waardeveranderingen materiële vaste activa

Een afwaardering van een bedrijfsmiddel naar een lagere bedrijfswaarde is beperkt. Omstandigheden die reeds bekend zijn ten >

tijde van investeren in een bedrijfsmiddel kunnen geen aanleiding zijn voor een afwaardering van dat bedrijfsmiddel naar een lagere bedrijfswaarde. Hierdoor mag het onrendabel deel van een investering niet ten laste van het fiscale resultaat worden gebracht.

#### 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 2011 een latentie is gevormd:

• Onroerende zaken in exploitatie	€ 14.109.000,-
• (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-/- € 635.000,-
• Erfpacht vorderingen	€ 595.000,-
• Derivaten	€ 227.000,-
• Voorraden en onderhanden werk	€ 43.000,-
• Disagio langlopende schuld	€ 934.000,-
<b>Totaal latente belastingvordering</b>	<b>€ 15.273.000,-</b>
• Herinvesteringsreserve	€ 2.000,-
<b>Totaal latente belastingverplichting</b>	<b>€ 2.000,-</b>
<b>Per saldo een latente belastingvordering van</b>	<b>€ 15.271.000,-</b>

## Resultaten 2011

### Financieel beleid

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.

### Exploitatie-kasstromen

Wonen Zuid heeft als doel een gezonde verhouding te hebben tussen de inkomsten en uitgaven die betrekking hebben op de exploitatie. De exploitatie moet kostendekkend zijn, rekening houdend met de door het WSW aangegeven aflossingsfictie van >

2%. Dit betekent dat de met de exploitatie samenhangende kasstromen een dusdanige mate van omvang hebben dat daaruit jaarlijks 2% van de leningenportefeuille afgelost kan worden. Als aan deze voorwaarden van kostendekkende exploitatie is voldaan kunnen onze investeringen worden uitgevoerd op basis van WSW-borging. Dit voor zover ze ook voldoen aan de overige borgingscriteria.

Over 2011 kan het volgende overzicht worden opgesteld, waarbij een doorkijk wordt gegeven voor de jaren 2012-2016 op basis van de begroting 2012.

Kasstromen x € 1.000	Jaarrekening 2011	Begroet 2011	Begroet 2012	Begroet 2013	Begroet 2014 -2016
Exploitatie*	1.351	1.488	1.031	3.715	14.273
Vogelaarheffing	437	670	219	0	0
Saneringssteun CFV	335	390	0	0	0
Heffing huurtoeslag	0	0	0	0	10.800
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0
Netto kasstroom uit exploitatie	579	428	812	3.715	3.473

\* exclusief Vogelaarheffing, saneringssteun CFV, heffing huurtoeslag en vennootschapsbelasting en inclusief 2% aflossingsfictie WSW

In vergelijking met de begroting 2011 kan worden geconstateerd dat de exploitatie-kasstroom over 2011 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 € 0,4 miljoen. Het saldo over 2011 bedraagt € 0,6 miljoen: een verbetering van € 0,2 miljoen ten opzichte van de begroting.

De belangrijkste verschillen zijn: hogere huuropbrengsten (€ 0,1 miljoen), hogere overige bedrijfsopbrengsten (€ 0,7 miljoen), hogere onderhoudskosten (€ 0,1 miljoen), hogere personeelskosten (€ 0,7 miljoen). Het overige (€ 0,2 miljoen) betreft een combinatie van diverse kleinere posten. >

Algemene bedrijfsreserve	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Beginstand	98.258	101.366	109.591	120.359	131.806	140.938
Uit resultaatverdeling	3.108	8.225	10.768	11.447	9.132	14.027
Eindstand	101.366	109.591	120.359	131.806	140.938	154.965
Solvabiliteit ev/vv	19,6%	21,0%	23,2%	25,7%	27,7%	30,9%

Het eigen vermogen ultimo 2011 bedraagt € 101,4 miljoen. De verwachte ontwikkeling van het eigen vermogen en de solvabiliteit over de periode 2012-2016 laat bovenstaand beeld zien:

De solvabiliteit wordt uitgedrukt als het eigen vermogen ten opzichte van het vreemd vermogen. De solvabiliteit van Wonen Zuid, op grond van het gepresenteerd vermogen en de waardeeringsgrondslagen van Wonen Zuid, bedraagt per ultimo 2011 19,6% (ultimo 2010: 19,3%).

### Uitgangspunten/inschattingen bepaling bedrijfswaarde

In overleg met onze accountant heeft Wonen Zuid gekeken naar de grondslagen die zijn gehanteerd voor het opstellen van de jaarrekening. De meest elementaire aanpassingen betreffen een herziene afschrijvingsmethodiek op de Materiële Vaste Activa (zie voor nadere toelichting jaarrekening 2011 –hoofdstuk 5 grondslagen voor waardering van activa en passiva) en herziene uitgangspunten/inschattingen bij de bepaling van de bedrijfswaarde.

#### Afschrijvingsmethodiek Materiële Vaste Activa

Werd tot en met 2010 afgeschreven tot 50% van de historische kostprijs (excl. grond), ingaande 2011 wordt afgeschreven tot nihil (excl. grond). De boekwaarde per ultimo 2010 van de in exploitatie zijnde complexen wordt per 1 januari 2011 over de resterende looptijd per complex lineair afgeschreven. Hierbij wordt rekening gehouden met de individuele looptijd van de onderscheiden componenten. Deze wijziging is in de jaarrekening als schattingswijziging verwerkt.

#### Herziene uitgangspunten/inschattingen bij de bepaling van de bedrijfswaarde

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde is ingaande 2011 een aantal schattingen en uitgangspunten herzien. Concreet betreft het de volgende zaken: >

### 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 corporatie voldoende mogelijkheden geeft om de activiteiten in het kader van SVB uit te kunnen voeren. Dit betekent enerzijds dat we ruim boven de door het CFV berekende minimumsolvabiliteit willen blijven. Anderzijds willen we ook geen vermogensontwikkeling hebben die leidt tot een vermogensovermaat.

#### • Moment van disconteren

Ingaande 2011 wordt de bedrijfswaarde bepaald op basis van de medionumerando methode (t/m 2010 op basis van post-numerando methode);

#### • Levensduur

De geschatte resterende economische levensduur bedraagt minimaal 15 jaar tenzij er sprake is van een genomen sloopbesluit dan wel renovatie (t/m 2010 minimale restant levensduur van 10 jaar).

Bij de geschatte resterende economische levensduur wordt rekening gehouden met marktomstandigheden, het kwaliteitsbeleid van Wonen Zuid en de feitelijke staat van onderhoud. De levensduur vormt de basis voor de looptijd van de verwachte kasstromen.

#### • Inrekening verkoopopbrengsten

Ingaande 2011 worden verkoopopbrengsten ingerekend op basis van een geformaliseerd verkoopplan. De geschatte verkoopopbrengsten zijn voor een periode van vijf jaar in de bedrijfswaardeberekening betrokken. Tot en met 2010 zijn geen verkopen bestaand bezit in de bedrijfswaardeberekening betrokken.

#### • Verwerken van bijzonder waardeverminderversverlies

Ingaande 2011 wordt een eventueel bijzonder waardeverminderversverlies als volgt genomen: ultimo jaar 10 vindt toetsing plaats van de voortschrijdend berekende boekwaarde aan de bedrijfswaarde. Indien in jaar 10 sprake is van een hogere boekwaarde ten opzichte van de bedrijfswaarde wordt een bijzonder waardeverminderversverlies genomen ter hoogte van het verschil in jaar 0.

Tot en met 2010 was het toetsmoment eveneens jaar 10, maar werd het waarderverminderversverlies berekend als het verschil tussen boek- en bedrijfswaarde in jaar 10.

#### • Restwaarde grond

Ingaande 2011 wordt de restwaarde van de grond bepaald als resultante van de huidige waarde van de grond gegeven de verwachte bestemming aan het eind van de levensduur



gecorrigeerd voor te maken kosten zoals uitplaatsings- en sloopkosten. De huidige waarde wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en contant gemaakt met de discountingsfactor.

Tot en met 2010 werd gerekend met een nominale restwaarde gelijk aan 20% van de meest recente WOZ-waarde.

- **Prijsstijging overige exploitatielasten**

De prijsstijging overige exploitatielasten is voor de gehele periode gelijk aan de verwachte inflatie.

- **Inrekenen exploitatie- en onderhoudslasten**

Tot en met 2010 werd in de bedrijfswaareberekening de veronderstelling gehanteerd dat er bij de exploitatie sprake is van een oneindige levensduur, tenzij er sprake is van bijvoorbeeld voorgenomen sloop.

Bij dit uitgangspunt was het usance dat zowel de exploitatie- als onderhoudslasten integraal in de bedrijfswaareberekening werden betrokken.

- **Exploitatielasten**

Ingaande 2011 worden enkel direct aan het sociaal vastgoed gerelateerde kosten ingerekend in de bedrijfswaareberekening. Overige indirecte exploitatielasten zoals bijvoorbeeld projectontwikkelingsactiviteiten, verkoop en verhuur van (commercieel) vastgoed, treasury, sponsering etc. hebben geen directe relatie met het sociaal vastgoed en worden derhalve niet in de bedrijfswaareberekening betrokken.

## Onderhoudslasten

Wonen Zuid is in het verleden (beleidsmatig) altijd uitgegaan van het standpunt dat woningen na het eind van de (administratieve) levensduur nog een bepaalde waarde vertegenwoordigen. Dit brachten we tot uiting door af te schrijven tot 50% en door in de bedrijfswaarde een restwaarde in te rekenen van 20% van de WOZ-waarde. Om deze instandhouding ook beleidsmatig in ons onderhoud te verankeren, hebben wij een relatief hoog bedrag aan (planmatig) onderhoud in onze bedrijfswaareberekening opgenomen. Op deze manier acht Wonen Zuid het verdedigbaar om een hoge restwaarde in te rekenen.

Tegen de achtergrond dat afschrijving tot nihil plaats vindt en dat deze lijn in de bedrijfswaarde wordt doorgetrokken door het inrekenen van een relatief lage restwaarde hebben we geconstateerd dat er een discrepantie zit tussen het uitgangspunt van geen/zeer lage restwaarde en een hoog niveau aan (planmatig) onderhoud dat Wonen Zuid altijd hanteerde om de waarde van het bezit op peil te houden. De helft van de totale onderhoudsuitgaven dient ter instandhouding van het woningbezit (planmatig onderhoud). Om de uitgangspunten ten aanzien van restwaarde van het actief en de onderhoudskosten die we toerekenen in de bedrijfswaarde met elkaar in lijn te brengen hebben we geconstateerd dat er een deel van het planmatig onderhoud niet in de bedrijfswaareberekening zal worden betrokken.

Ten behoeve van de bedrijfswaareberekening 2011 hebben we dit deel vertaald in een verlaging van de onderhoudsnorm met € 250 tot € 1.127 per vhe.

## Bedrijfswaarde 2011

De bedrijfswaarde (incl. restwaarde) per ultimo 2011 bedraagt € 820,7 miljoen. Deze waarde is € 3,5 miljoen lager dan de bedrijfswaarde per ultimo 2010. De afname wordt door de bovengenoemde zaken veroorzaakt.

Het verschil ad € 3,5 miljoen betreft een toename van de bedrijfswaarde van € 273,0 miljoen (zie verklaring in de jaarrekening onderdeel “mutatie reële waarde materiële vaste activa” en paragraaf “uitgangspunten/inschattingen bepaling bedrijfswaarde”) en een afname van € 276,5 miljoen zijnde de grondwaarde.

De WOZ-waarde van het vastgoed bedraagt per ultimo 2011 € 1,728 miljard. Deze waarde is fors hoger dan de bedrijfswaarde en de boekwaarde van het vastgoed per ultimo 2011.

## Loan to value

Een kengetal dat de relatie legt tussen de bedrijfswaarde en het aandeel externe financiering wordt: “Loan to Value” genoemd. Het percentage “Loan to Value” geeft in combinatie met de interest dekking ratio, richting aan de wijze waarop nieuwe investeringen dienen te worden gefinancierd. Voor Wonen Zuid is dit kengetal, gebaseerd op de bedrijfswaarde uit de jaarrekening als volgt bepaald.

Bedrijfswaarde (exclusief grond)		744.397	471.380	273.017
Bedrijfswaarde grond		76.302	352.846	-276.544
Bedrijfswaarde inclusief grond		820.699	824.226	-3.527
Rentabiliteitswaardecorrectie		43.997	46.012	-2.015
	<b>A</b>	<b>864.696</b>	<b>870.238</b>	<b>-5.542</b>
Boekwaarde	B	568.415	564.130	4.285
Overwaarde (=herwaarderingsreserve) (A-B)	C	296.281	306.108	-9.827
Eigen vermogen obv historische kostprijs	D	101.366	98.258	3.108
Overwaarde (=herwaarderingsreserve) (A-B)	C	296.281	306.108	-9.827
Eigen vermogen incl overwaarde (C+D)	E	397.647	404.366	-6.719
Bedrijfswaarde minus eigen vermogen (Loan) (A-E)	F	467.049	465.872	1.177
Loan to value (F/A)	F/A	54,0%	53,5%	0,5%

De grondwaarde 2010 betreft de grondwaarde op basis van 20% van de WOZ-waarde. De grondwaarde 2011 betreft een sociale kavelprijs onder aftrek van sloop- en verhuiskostenvergoeding.

De "Loan to Value", de mate waarin Wonen Zuid – gemeten op basis van bedrijfswaarde – extern is gefinancierd, is ultimo 2011 nagenoeg gelijk aan de stand 2010.

### Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)

Het CFV monitort periodiek de financiële situatie van alle woningcorporaties. Hiervoor hanteert het CFV als financieel toezichthouder voor de toegelaten instellingen een eigen (standaard) methodiek die voor iedere afzonderlijke corporatie het zogeheten volkshuisvestelijk vermogen berekent. Het CFV geeft jaarlijks 2 soorten oordelen af:

1. het solvabiliteitsoordeel (op basis van de jaarrekening van de corporatie);
2. het continuïteitsoordeel (op basis van de begroting van de corporatie).

Op basis van het solvabiliteitsoordeel dat gebaseerd is op de jaarrekening 2010 heeft het CFV vastgesteld dat het volkshuisvestelijk vermogen van Wonen Zuid per ultimo 2010 voldoende was om aan haar verplichtingen te kunnen voldoen.

### Solvabiliteitsoordeel 2011

2010 in % van het balanstotaal

Volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2010	14,1 %
Ondergrens volkshuisvestelijk vermogen (risico plus Vpb-beklemming)	13,2 %

Ten aanzien van het continuïteitsoordeel dat gebaseerd is op de prognosegegevens 2011-2015 concludeert het CFV dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passend zijn bij de vermogenspositie van Wonen Zuid, hetgeen tot een A-oordeel leidt. Hiermee geeft het CFV aan dat de vermogensontwikkeling naar het oordeel van het CFV voldoende is.

### Continuïteitsoordeel 2011

2015 in % van het balanstotaal

Volkshuisvestelijk vermogen Wonen Zuid	21,5 %
Ondergrens volkshuisvestelijk vermogen (risico plus Vpb-beklemming)	15,0 %

### Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Woningcorporaties kunnen de door hun aangetrokken leningen onder bepaalde voorwaarden door het WSW laten borgen. Door deze borgstelling kunnen corporaties tegen lagere rentetarieven hun financieringen krijgen. Om te beoordelen of een corporatie in aanmerking komt voor borging beoordeelt het WSW de financiële positie van de corporaties, waarna het WSW een oordeel geeft over de kredietwaardigheid van de corporatie en aan de corporatie een bepaald monitorprofiel toekent. Afhankelijk van het monitorprofiel stelt het WSW mogelijk aanvullende voorwaarden voor het verstrekken van borging.

Het WSW heeft in 2011 geoordeeld dat Wonen Zuid voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid en op grond daarvan kan Wonen Zuid zonder beperkingen gebruik maken van de faciliteiten van het WSW indien aan de voorwaarden voor borging wordt voldaan. Het door het WSW toegekende faciliteringsvolume van Wonen Zuid bedraagt € 123 miljoen voor de periode 2011 tot en met 2013.

### Vergelijking Begroting - Realisatie 2011

In deze paragraaf maken we een vergelijking tussen het begrote en gerealiseerde jaarresultaat en lichten we de belangrijkste verschillen toe.

Het begrote jaarresultaat 2011 bedroeg € 6,3 miljoen. Gerealiseerd is een jaarresultaat van € 3,1 miljoen. De afname van € 3,2 miljoen kan als volgt worden gespecificeerd.

Lagere bedrijfsopbrengsten	-/- € 3,3 miljoen
Hogere afschrijvingen	-/- € 15,7 miljoen
Waardeveranderingen materiële vaste activa	€ 13,2 miljoen
Waardeveranderingen vlottende activa	-/- € 0,6 miljoen
Afboeking boekwaarde gesloopte opstal	€ 1,5 miljoen
Hogere bedrijfslasten	-/- € 1,4 miljoen
Lagere financieringslasten	€ 0,1 miljoen
Waardeverandering rentederivaat	€ 0,8 miljoen
Opbrengsten financiële vaste activa	€ 0,1 miljoen
Waardeveranderingen financiële vaste activa	-/- € 0,3 miljoen
Belastinglatenties	€ 2,4 miljoen
Totaal	-/- € 3,2 miljoen

Hieronder worden de verschillen nader geanalyseerd.

### Bedrijfsopbrengsten (-/- € 3,3 miljoen)

Hogere huren & lagere productie eigen bedrijf	-/- € 0,1 miljoen
Lagere verkoopwinsten	-/- € 3,5 miljoen
Hogere overige bedrijfsopbrengsten	€ 0,3 miljoen
Subtotaal	-/- € 3,3 miljoen

De bedrijfsopbrengsten zijn per saldo € 3,3 miljoen lager dan begroot.

De verschillen tussen de gerealiseerde en begrote bedrijfsopbrengsten kunnen als volgt worden toegelicht.

#### Hogere huren & lagere productie eigen bedrijf

Lagere huurderving als gevolg van leegstand in combinatie met hogere huuropbrengsten door uitgestelde sloop en minder verkopen bestaand bezit hebben per saldo tot hogere huuropbrengsten geleid (€ 0,1 miljoen).

Door vertraging en het later dan gepland opstarten van enkele nieuwbouw huurprojecten heeft er minder rentetoerekening plaatsgevonden (€ 0,2 miljoen).

#### Lagere verkoopwinsten

Voor wat betreft de verkoopaantallen van bestaand bezit over 2011 constateren we dat we de beoogde resultaten niet behaald hebben (87 woningen verkocht ten opzichte van 128 begroot). Per saldo is de verkoopwinst € 3,4 miljoen lager dan begroot. De gemiddelde verkoopwinst over 2011 bedraagt € 77.000,- en is daarmee lager dan de begrote verkoopwinst (€ 79.500,-). Het overige ad. € 0,1 miljoen betreft een lager verkoopresultaat op zowel verkochte nieuwbouwwoningen als een grondtransactie.

#### Hogere overige bedrijfsopbrengsten

Wonen Zuid heeft de fiscale consequenties in kaart gebracht die voortvloeien uit het feit dat parkeergelegenheden onder bepaalde voorwaarden BTW-belast verhuurd dienen te worden (pro-rata regeling). Dit heeft ertoe geleid dat Wonen Zuid na afronding van

de jaarrekening 2010 suppletieaangiftes BTW bij de Belastingdienst heeft ingediend. Hierbij is rekening gehouden met de fiscale mogelijkheden uit deze BTW-belaste verhuur. In totaliteit zijn de overige bedrijfsopbrengsten € 0,3 miljoen hoger dan begroot.

#### Hogere afschrijvingen (-/- € 15,7 miljoen)

Deze hogere afschrijvingslast wordt nagenoeg geheel verklaard door de gewijzigde afschrijvingssystematiek.

Werd tot en met 2010 afgeschreven tot 50% van de historische kostprijs (excl. grond), ingaande 2011 wordt afgeschreven tot nihil (excl. grond). De boekwaarde van de in exploitatie zijnde complexen wordt per 1 januari 2011 over de resterende looptijd per complex lineair afgeschreven. Over 2011 bedragen deze extra afschrijvingslasten € 16,0 miljoen. Verder hebben verschuivingen in de investeringsactiviteiten geleid tot lagere reguliere afschrijvingslasten (€ 0,3 miljoen) omdat met afschrijving op deze activiteiten op een later moment is gestart.

#### Waardeveranderingen materiële vaste activa (€ 13,2 miljoen)

##### Onrendabele toppen

De waardering van het onroerend goed is gebaseerd op de minimum waarderingsregel, dit wil zeggen historische kostprijs of lagere bedrijfswaarde. Bij de bepaling van de bedrijfs-waarde spelen diverse factoren een rol, te weten: de (veronderstelde) huur- en kosten-stijgingen, het (veronderstelde) bedrijfslastenpatroon en de disconteringsvoet.

In de toelichting bij de jaarrekening is een analyse opgenomen van de mutatie in de bedrijfswaarde ten opzichte van eind 2010.

Onder het item "Uitgangspunten/inschattingen bepaling bedrijfs-waarde" is beschreven dat Wonen Zuid in samenspraak met haar nieuwe accountant Ernst & Young een aantal uitgangspunten en inschattingen heeft herzien. De meest elementaire aanpassingen zijn hier eveneens uitvoerig beschreven.

Deze aanpassingen leiden over 2011 per saldo tot een terugname van duurzame waardeverminderingen van € 9,6 miljoen.

#### Waardeveranderingen vlottende activa (€ -/- € 0,6 miljoen)

Deze waardeverandering betreft hoofdzakelijk het afwaarderen van de rentevordering met betrekking tot inbreng grond in de deelneming Herontwikkeling Haalen Horn BV en de afwaardering naar lagere marktwaarde van een reeds opgeleverde nieuwbouwkoopt woningen.

#### Afboeking boekwaarde gesloopte opstal (€ 1,5 miljoen)

De afboeking boekwaarde gesloopte opstal is € 1,5 miljoen lager als gevolg van verschoven sloop van 2011 naar 2012.

## Bedrijfslasten (-/- € 1,4 miljoen)

### Omschrijving

### Effect op jaarresultaat

Hogere personeelslasten	-/- € 1,4 miljoen
Hogere onderhoudslasten	-/- € 0,1 miljoen
Lagere overige bedrijfslasten	€ 0,1 miljoen
Subtotaal	-/- € 1,4 miljoen

De bedrijfslasten zijn per saldo € 1,4 miljoen hoger dan begroot.

De verschillen tussen de gerealiseerde en begrote bedrijfslasten kunnen als volgt worden toegelicht.

### Hogere personeelslasten

De hogere personeelslasten (€ 1,4 miljoen) zijn het gevolg van de volgende oorzaken.

Diverse interne projecten, waaronder de implementatie van een nieuw bedrijfsinformatie-systeem hebben ertoe geleid dat de mogelijkheden om verlofuren in 2011 op te nemen zeer beperkt waren. Hogere verlofsaldi ultimo 2011 ten opzichte van 2010 hebben conform de verslaggevingsrichtlijnen (waarden van deze verlofsaldi) in 2011 tot een eenmalige last ad € 0,3 miljoen geleid. Verder zijn in 2011 de cao-verplichtingen ten aanzien van zowel de loopbaanontwikkeling als jubilea gewaardeerd (€ 0,5 miljoen). Het overige (€ 0,6 miljoen) betreft een combinatie van hogere kosten als gevolg van tijdelijke invulling van een deel van de vacatures en diverse ondersteuning (o.a. vanwege vervanging wegens ziekte en zwangerschapsverloven).

### Hogere onderhoudslasten

De hogere onderhoudslasten (€ 0,1 miljoen) zijn het gevolg van zowel hoger planmatig onderhoud (€ 0,3 miljoen) als klachtenonderhoud (€ 0,7 miljoen). Het mutatie-onderhoud is € 0,9 miljoen lager. Het planmatig onderhoud is € 0,3 miljoen hoger dan begroot. In 2010 is een aantal geplande onderhoudswerkzaamheden verschoven naar 2011 of latere jaren. Deze verschuiving vormt groten-deels een verklaring voor de overschrijding. De overschrijding op het klachtenonderhoud (€ 0,7 miljoen) wordt veroorzaakt door een toename van het aantal klachten bij interieurwerkzaamheden en installaties.

Het mutatie-onderhoud is € 0,9 miljoen lager dan begroot. Dit hoofdzakelijk ten gevolge van een lager aantal mutaties en hogere mutatieopbrengsten.

### Lagere overige bedrijfslasten

Diverse onder- en overschrijdingen hebben per saldo geleid tot lagere overige bedrijfslasten (€ 0,1 miljoen).

### Financiering (€ 0,1 miljoen)

Op basis van lagere gerealiseerde verkopen bestaand bezit en lagere kasstromen uit nieuwbouwkopen (voornamelijk als gevolg van tegenvallende verkopen van reeds opgeleverde woningen) en de hieraan gekoppelde temporisering van de investeringen zijn de kasstromen van de (des)investeringen per saldo hoger dan het voor 2011 begrote niveau.

Als gevolg van de kredietcrisis is de korte rente ook in 2011 op historisch lage niveau's blijven steken (onder de daarvoor in onze begroting geraamde niveau's).

Ons beleid om de kredietfaciliteit van € 35 miljoen optimaal te benutten hebben we daarom ook in 2011 gecontinueerd. Door met name het gebruik van 1 weeks kasgeld hebben we hierdoor fors kunnen besparen op rentekosten.

Uitgangspunt is dat we de kredietfaciliteit tot maximaal € 30 miljoen benutten en dus een buffer van € 5 miljoen aanhouden.

Wonen Zuid heeft er voor gekozen om de financieringsstrategie (een belangrijk deel voorfinancieren met kort geld) te continueren. Hierbij hebben we er wel voor gekozen om de benutting van onze kredietfaciliteit terug te brengen. Ultimo 2011 zijn onze investeringen voor € 17,5 miljoen voorgefinancierd via het benutten van de kredietfaciliteit bij onze huisbankier ING.

De combinatie van een per saldo hogere financieringsbehoefte en lage renteniveau's heeft geleid tot een beperkte onderschrijding (€ 55.000) van de voor 2011 begrote rentelasten (€ 20,7 miljoen).

### Waardeverandering rentederivaat (€ 0,8 miljoen)

Wonen Zuid maakt gebruik van financiële instrumenten als renteswaps om meerjarige renteafspraken te maken. Deze financiële instrumenten worden normaliter gekoppeld aan rolloverleningen, waarmee sprake is van hedge-accounting hetgeen past binnen de risicomijdende attitude met betrekking tot treasury zoals vastgelegd in het treasury-statuut van Wonen Zuid. Ten aanzien van één renteswap is in 2010 bewust gekozen om deze niet te koppelen aan een rolloverlening, maar financiering te laten plaatsvinden door middel van de goedkopere rekeningcourantfaciliteit van de huisbankier. Door het in 2010 ontbreken van deze hedge is de renteswap volgens de Richtlijn 290 gewaardeerd tegen de marktwaarde per ultimo 2010. Aangezien de marktrente ultimo 2010 lager was dan overeengekomen in de renteswap heeft dit over 2010 geleid tot een waarderingsverlies (€ 836.000). In 2011 is deze renteswap gekoppeld aan een nieuw aangetrokken rolloverlening. Derhalve is deze renteswap nu weer gewaardeerd in samenhang met deze nieuwe lening en is het waarderingsverlies ad € 0,8 miljoen teruggenomen.

### Opbrengsten financiële vaste activa (€ 0,1 miljoen)

De renteopbrengsten van de verstrekte financieringen zijn licht hoger dan begroot.

### Waardeveranderingen financiële vaste activa (-/- € 0,3 miljoen)

Ten tijde van het opmaken van de jaarrekening van Wonen Zuid was er nog geen goedgekeurde jaarrekening van Leigraaf Midden Limburg BV beschikbaar. Als gevolg van de economische ontwikkelingen en de mede hierdoor stagnerende afzetmarkt voor koopwoningen heeft Wonen Zuid een beoordeling uitgevoerd over de mogelijkheden van de ontwikkeling van het plangebied Melickerveld, dat ontwikkeld wordt binnen Leigraaf Midden Limburg BV. Op grond van de per april 2012 bekende informatie, verwachtingen en gehanteerde aannames, is een waardeverandering verwerkt van € 0,2 miljoen. Het overige verschil ad. € 0,1 miljoen betreft een waardeverandering van de verstrekte financiering aan Herontwikkeling Haelen Horn BV.

### Belastinglatenties (€ 2,4 miljoen)

Uitgangspunt is dat afwikkeling van het tijdelijke verschil tussen de commerciële- en fiscale boekwaarde plaats zal moeten vinden als:

- de corporatie concrete voornemens heeft tot verkoop danwel sloop op een termijn van vijf jaar, of
- concrete beslissingen/afspraken/overeenkomsten inzake verkoop danwel sloop na vijf jaar heeft.

Over het jaar 2011 heeft dit geleid tot een éénmalig positief effect op het jaarresultaat van € 4,8 miljoen. Daarnaast heeft het resultaat op de projectontwikkeling in 2011 een negatief effect op het jaarresultaat van € 1,5 miljoen. Dit effect is het resultaat van nieuwbouw koop projecten waarbij eerst woningen gesloopt zijn. De waarde van de gesloopte woningen is ingebracht in het nieuwe project. Het overige betreft met name het effect van het gebruik maken van de regeling tijdelijke willekeurige afschrijving.

### Vennootschapsbelasting

Wonen Zuid heeft in 2009 de VSO-2 ondertekend. Vervolgens is op basis van deze VSO-2 en algemene fiscale wet- en regelgeving de fiscale positie in de jaarrekeningen 2008 t/m 2011 bepaald. Rekening houdend met genoemde zaken en het fiscale verlies over de jaren 2006 en 2007 (€ 0,4 miljoen) bedraagt het fiscaal resultaat t/m 2010 € 6,9 miljoen negatief. Dit vooral vanwege de mogelijkheid tot versnelde afschrijving en negatieve fiscale resultaten bij gemengde projecten waardoor er een compensabel >

verlies is ontstaan. Rekening houdend met deze fiscale verliezen tot en met 2010, aangevuld met het negatieve fiscale resultaat 2011 ad € 1,3 miljoen, is er geen vennootschapsbelasting verschuldigd. Een uitgebreide toelichting op de acute belastinglast staat in de jaarrekening 2011 op pagina 128.

In de sector nemen de financiële risico's de laatste jaren toe. Behalve een druk op de woningverkoop ter dekking van onrendabele investeringen en de nieuwe huurtoeslagheffing moet mogelijk ook rekening worden gehouden met een sterk verhoogde bijdrage aan het saneringsfonds van het CFV en kan sprake zijn van een latent risico op afstorting van (een deel van) het aangehouden WSW-obligo (voor Wonen Zuid € 20,1 miljoen), gelet op de derivatenproblematiek bij een aantal corporaties. Ook de rente die momenteel op een historisch laag niveau ligt, gaat een keer stijgen. Als deze risicofactoren zich daadwerkelijk manifesteren, kunnen zij een grote impact hebben op de kaspositie van corporaties op korte en langere termijn. Wonen Zuid onderkent deze risico's en past impactanalyses toe om haar kasstromen hierop te monitoren. Dit proces is ingebed in de planning & controlcyclus.

### Resultaat deelnemingen (€ 0,02 miljoen)

Op basis van de concept jaarrekeningen 2011 is er per saldo sprake van positieve resultaten uit deelnemingen. Onderstaand een overzicht van de resultaten per deelneming.

Deelneming	Aandeel deelneming	Resultaat
Leigraaf Midden-Limburg BV	25 %	-/- 1.985,-
Herontwikkeling Haelen Horn BV	50 %	€ 33.318,-
Nicolaas BV	50 %	-/- € 12.030,-
<b>Totaal</b>		<b>€ 19.303,-</b>

### Relatie doelstellingen

Ten aanzien van de geformuleerde doelstellingen kunnen we constateren dat Wonen Zuid op grond van het continuïteitsoordeel door het CFV weer de A-status heeft gekregen. Op basis van de solvabiliteitsbeoordeling concludeert het CFV dat Wonen Zuid voldoende solvabel is.

Het WSW heeft in haar beoordeling aangegeven dat de monitorstatus 2 gehandhaafd blijft.

Met betrekking tot de kasstroomontwikkeling blijkt dat de kasstroom uit exploitatie hoger uitvalt dan begroot. De met de exploitatie samenhangende kasstromen, inclusief de door het >

WSW genormeerde aflossingsfictie bedraagt over 2011 € 0,2 miljoen positief.

De afwijkingen ten opzichte van de begroting zijn in dit hoofdstuk toegelicht.

### Overige zaken

#### Grondaankopen

In 2011 heeft een aantal grondaankopen plaatsgevonden (zie onderstaand overzicht).

Al deze aankopen voldoen aan de relevante wet- en regelgeving.

Omschrijving	Bedrag	Motivering aankoop	Kerntaken
St. Anna, Maasgouw	€ 1,05 miljoen	Invulling geven aan de benoeming van Heel als groeikern.	Realisering eengezinswoningen en patio's voor ouderen.



**De houding van Wonen Zuid ten aanzien van financieel risico bij treasury transacties is defensief en risicomijdend. De treasury functie van Wonen Zuid is naar haar aard ondergeschikt aan de uitvoering van haar missie. Ons risicobeleid is erop gericht toekomstige risico's inzichtelijk te maken, te beheersen, te verminderen, of te verschuiven. De uitvoering van de treasury taak mag niet leiden tot een vergroting van de risico's voor de organisatie.**

In het treasury statuut van Wonen Zuid is geregeld binnen welke kaders de treasury-activiteiten dienen plaats te vinden. De belangrijkste doelen van treasury zijn:

- het krijgen en handhaven van toegang tot de vermogensmarkten tegen de scherpst mogelijke condities;
- het zoveel mogelijk beschermen van de organisatie tegen ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Defensief en risicomijdend houden in ieder geval in dat het beleid ten aanzien van financieringen erop gericht is een spreiding van toekomstige renterisico's op korte en lange termijn te bevorderen, zodat ook in de toekomst geen overmatige blootstelling aan rentebewegingen optreedt. Hiervoor zijn normen gesteld voor het maximaal aanvaardbare niveau van renterisico's in de komende jaren. Hierbij is rekening gehouden met de uitgangspunten van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Daarnaast is het gebruik van rente-instrumenten alleen toegestaan om renterisico's te verminderen of af te dekken. Het gebruik van rente-instrumenten mag nooit leiden tot ongedekte posities.

Uiteraard worden de acties altijd afgestemd op de verwachte ontwikkelingen bij Wonen Zuid. Om het risico uit te sluiten dat we teveel inkopen, worden de uit te voeren acties begrensd door in het treasury statuut geformuleerde richtlijnen over het zekerheidsgehalte van de toekomstige financieringsbehoefte.

Op het gebied van financierings- en beleggingsbeleid wordt de Raad van Bestuur ondersteund door de treasury commissie, waarin de directeur Financiën en Automatisering, de treasurer en de manager Begroting en Verslaglegging zitting hebben. De concerncontroller neemt als toehoorder deel aan de vergaderingen.

De organisatie gebruikt de jaarlijkse financiële beleidscyclus voor het vaststellen van het treasury beleid, voor het afleggen van verantwoording over dat beleid en voor bijstelling van het beleid door het jaar heen. De beleidscyclus kent o.a. een meerjaren kasstroom- en financieringsplan, een jaarbegroting, een treasury jaarplan, de mandatering van de treasurer, maand- en kwartaalrapportages en een jaarverslag.

Jaarlijks stelt de treasurer een met de bedrijfsbegroting uitgelijnd meerjaren kasstroom- en financieringsplan op. Dit plan wordt via de treasury commissie aan de Raad van Bestuur ter vaststelling voorgelegd. Vervolgens wordt het meerjaren kasstroom- en financieringsplan, als onderdeel van de bedrijfsbegroting, ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Toezicht.

In 2011 is besloten het treasury statuut en het treasury beleid te actualiseren en uit te lijnen met de algehele bedrijfsvoering. Uitgangspunt hierbij is dat op een zo 'hoog' mogelijk niveau voorna-

melijk de kaders en uitgangspunten (de wat-vraag) worden vastgesteld en op lagere niveaus de hoe-vraag aan de orde komt. Via het 'linking-pin' principe wordt vanuit de diverse niveaus een verband gelegd tussen hogere en lagere niveaus van detaillering. In het treasury statuut worden dan de kaders vanuit de Raad van Toezicht aangegeven waarbinnen de treasury activiteiten kunnen worden uitgevoerd. Het treasury statuut wordt vastgesteld door de Raad van Toezicht. In een separaat beleidsdocument wordt de beleidsmatige uitwerking van de kaders zoals genoemd in het treasury statuut verankerd. Daarmee is de afbakening van de treasury activiteiten gewaarborgd en wordt invulling gegeven aan de doelstellingen en randvoorwaarden die Wonen Zuid hanteert op gebied van treasury management. Het treasury beleid wordt vastgesteld door de bestuurder. In het treasury jaarplan, dat jaarlijks in samenhang met de begroting wordt opgesteld, worden concrete activiteiten beschreven (wat, wie, wanneer, resultaat) die het komende kalenderjaar dienen te worden uitgevoerd. Na vaststelling is het treasury jaarplan de basis voor treasury mandaten op grond waarvan de treasurer acties kan doen. Het treasury jaarplan wordt vastgesteld door de bestuurder. Tot slot hanteert Wonen Zuid het treasury mandaat. Binnen de kaders van treasury statuut en treasury beleidsplan en ter uitvoering van het treasury jaarplan worden door de treasury commissie treasury mandaten vastgesteld. Op basis van het treasury mandaat heeft de treasurer binnen de hierin gestelde randvoorwaarden en limieten de ruimte om tot transacties over te gaan. Het mandaat wordt vastgesteld door de treasury commissie.

Zoals hiervoor al is aangegeven kunnen we ten behoeve van ons renterisicomanagement gebruik maken van derivaten om daarmee renterisico's te verminderen of af te dekken. Het gebruik van rente-instrumenten mag nooit leiden tot ongedekte posities. Per ultimo 2011 bestaat de derivatenportefeuille van Wonen Zuid uit 3 rentecaps en 14 renteswaps met een totale onderliggende waarde van € 112 miljoen. Alle instrumenten zijn gekoppeld aan een rolloverlening en vormen daarmee een administratieve eenheid. Hiermee voldoen we aan de vereisten voor toepassing van kostprijs hedge-accounting. Dit passen we dan ook toe om derivaten niet op marktwaarde te hoeven waarderen. Hiermee houden we de mogelijk forse beweging in de marktwaardes van dergelijke instrumenten buiten het jaarresultaat. Het is immers ook niet de bedoeling om deze voortijdig te beëindigen. Als gevolg van de mondiale schuldencrisis is de lange rente al geruime tijd historisch laag. De marktwaarde van onze derivatenportefeuille bedroeg per ultimo 2011 daardoor € 19,1 miljoen negatief.

Per ultimo 2011 heeft Wonen Zuid met 5 binnenlandse partijen raamovereenkomsten afgesloten voor het gebruik van derivaten. Bij 1 partij is hierbij sprake van een overeenkomst met een mogelijke afstortverplichting ingeval van een negatieve marktwaarde indien dit een bedrag van € 6 miljoen te boven gaat. Onder dit contract loopt nog 1 renteswap tot medio 2012 met een negatieve marktwaarde per ultimo 2011 van € 0,3 miljoen. Gezien de resterende looptijd van deze swap kunnen hieruit geen afstortverplichtingen meer volgen. Voor de totale swapportefeuille geldt een basispuntgevoeligheid van € 12,2 miljoen. Dit betekent dat wanneer de gehele rentecurve met 1% omlaag schuift, de markt-

waarde van € 19,1 miljoen naar € 31,3 miljoen verslechtert. Gezien de lopende contracten leidt dit echter nergens tot mogelijke afstortverplichtingen ter onderpand. De tegenhangers van deze contracten zijn de overeenkomsten van geldlening waaraan ze gekoppeld zijn. Deze laten per balansdatum een tegengesteld resultaat ontstaan ad € 19,1 miljoen.

Vanaf eind 2008 hebben we geen nieuwe renteswaps meer afgesloten omdat de partijen waarmee we raamovereenkomsten hebben afgesloten deze swap sindsdien vanuit hun eigen risicoperceptie niet of nauwelijks meer aanboden. Vanaf die tijd hebben we een goed alternatief gevonden in de basisrentelening. Omwille van flexibiliteit en ongebondenheid geniet loskoppeling van prijs en beschikbaarheid van financiering echter de voorkeur. Dit kan alleen met derivaten. Omdat er op de internationale kapitaalmarkt nog altijd een zeer ruime markt voor derivaten bestaat, hebben we besloten ons hierop te gaan oriënteren. Hierbij hoort dan ook het internationaal standaard contract, de zogenaamde ISDA-overeenkomst. In 2011 zijn al met een aantal mogelijke partijen oriënterende gesprekken gevoerd. In samenwerking met een juridisch adviseur is ook gewerkt aan een voor Wonen Zuid passend ISDA-contract. Uitgangspunt hierbij is gelijkwaardigheid van partijen en toekomstbestendigheid van de overeenkomsten ook in onzekere tijden. Afronding van dit project wordt in het 1e halfjaar 2012 verwacht.

Op basis van de nieuwe Woningwet, die naar verwachting per 1 januari 2013 in werking zal treden, worden corporaties verplicht hun activiteiten te splitsen in kernactiviteiten (DAEB) en commerciële activiteiten (niet- DAEB). Alleen de kernactiviteiten mogen staatssteun ontvangen. Voor de financiering betekent dit dat goedkope financiering met WSW-borging voortaan alleen beschikbaar is voor de kernactiviteiten. Commerciële activiteiten moeten voortaan marktconform gefinancierd worden. Overgangsregel is dat bestaande WSW-geborgde financiering per peildatum 1 januari 2011 gealloceerd kan worden aan de DAEB -vastgoedportefeuille. Circa 2% van onze vastgoedportefeuille is niet- DAEB gerelateerd. Dit vertegenwoordigt een financieringsbehoefte van circa € 13 miljoen. Dit bedrag wordt momenteel volledig met eigen vermogen gefinancierd. Gesprekken met potentiële aanbieders van commerciële financiering hebben tot nog toe weinig opgeleverd. Eind 2011 was het kabinetsstandpunt dan ook dat corporaties hun niet- DAEB activiteiten tijdelijk intern mogen financieren tot het moment waarop de nieuwe Woningwet van kracht wordt. Vanaf dat moment geldt dat het niet-daeb bezit een gelijke solvabiliteit moet hebben als het DAEB bezit. Dit wordt dan gerealiseerd door een interne lening te verstrekken van DAEB aan niet- DAEB tegen een marktconform tarief.

## Verantwoording jaarmandaat 2011

Door de goedkeuring van het treasury jaarplan 2011 op 30 november 2010 heeft de treasury commissie het mandaat verkregen om voor in totaal € 137 miljoen aan langlopende acties uit te voeren. Daarnaast kan tot maximaal € 30 miljoen gebruik worden gemaakt van de bestaande bancaire kredietfaciliteit van € 35 miljoen. Op basis van dit mandaat zijn het afgelopen boekjaar de volgende acties uitgevoerd.

## Acties 2011

### Financieringsbehoefte 2011

De begrote financieringsbehoefte voor 2011 bedroeg € 60,2 miljoen. Hiervan kon maximaal voor een bedrag van € 44 miljoen met langlopende financiering worden ingevuld en het restant van € 16,2 miljoen met bankkrediet.

De totale behoefte 2011 kwam met een bedrag van € 63,3 miljoen uiteindelijk € 3,1 miljoen hoger uit dan begroot. Deze hogere behoefte werd voornamelijk veroorzaakt door extra aflossing van een lening en door per saldo minder verkopen en investeringen.

### 1. Financiering met bankkrediet

Mandaat was om onze kredietfaciliteit tot een bedrag van € 35 miljoen optimaal te benutten. Beleidsuitgangspunt is dat een bedrag van € 5 miljoen beschikbaar blijft voor onvoorziene omstandigheden. Per ultimo boekjaar was voor per saldo € 17,5 miljoen aan bankkrediet benut. De gemiddelde benutting over het hele jaar bedroeg circa € 23,1 miljoen. De gemiddelde benutting werd geraamd op € 25 miljoen. Invulling vond – gezien de zeer lage korte rente – zo veel mogelijk plaats met 1-weeks kasgeld. Er werden hiertoe in totaal 35 kasgeldleningen afgesloten met een gemiddelde omvang van € 25 miljoen tegen een gemiddeld kasgeldtarief van 1,73%. Invulling vond plaats op basis van actuele liquiditeitsplanningen. In het laatste kwartaal was de kasgeldfaciliteit niet beschikbaar. Dit lag niet aan Wonen Zuid, maar was het beleid van ING naar al haar klanten. Invulling van de liquiditeitsbehoefte heeft toen volledig plaatsgevonden met rekening-courantkrediet. Omdat voor deze kredietvorm het hogere 3-maands euribortarief van toepassing is, bedroeg de uiteindelijke totaalprijs voor het benutte bankkrediet over het gehele jaar 1,90%.

### 2. Langlopende financiering 2011

Er is mandaat verstrekt om voor € 44 miljoen acties te kunnen ondernemen. Van dit bedrag is al vóór 2011 € 36 miljoen renterisico afgedekt met renteswaps. Tegenover deze renteswaps moeten wel nog rolloverleningen worden afgesloten. Een bedrag van € 8 miljoen betreft de financiering van nieuwe investeringen.

In april zijn 3 rollover leningen met WSW-borging afgesloten bij de BNG voor in totaal € 21 miljoen met storting in juni en juli 2011. De looptijd bedraagt 50 jaar en de prijs is gebaseerd op de 6 maands euribor. De kredietopslag bedraagt 4 basispunten voor de eerstkomende 2 jaar. Daarna wordt deze opslag opnieuw vastgesteld op basis van de dan geldende marktsituatie. Alle 3 de leningen zijn gekoppeld aan al eerder afgesloten renteswaps en vormen hiermee een administratieve eenheid.

In juli is een rollover lening met variabele hoofdsom afgesloten bij de BNG voor een bedrag van € 10 miljoen met storting in augustus 2011. De lening is aangetrokken met WSW-borging en heeft een looptijd van 50 jaar. De rente is gebaseerd op de 3 maands euribor, verhoogd met 20 basispunten kredietopslag voor 2 jaar vast. Na deze 2 jaar dient de opslag opnieuw te worden overeengekomen. De lening is een zogenaamde flexlening. Dit betekent dat de lening niet volledig opgenomen hoeft te worden. Minimaal 20% van de hoofdsom moet opgenomen zijn en elke 3 maanden

kan opnieuw worden bepaald welk deel voor de komende 3 maanden wordt opgenomen. Deze leningsvorm is een goed en goedkoop alternatief voor bankkrediet. Vooralsnog is de lening dan ook voor 100% opgenomen. In het toegekende mandaat was rekening gehouden met een maximaal op te nemen bedrag van € 8 miljoen. Omdat echter ook tegelijkertijd een lening van € 2 miljoen vervroegd is afgelost, is het beoogde bedrag van € 8 miljoen verhoogd naar € 10 miljoen. Dit is in lijn met het toegekende mandaat voor vervroegde aflossingen/herfinancieringen.

In november is een rolloverlening aangetrokken van € 15 miljoen met storting in december 2011. Deze lening is met WSW-borging afgesloten bij de BNG en heeft een looptijd van 50 jaar. De rente is de 6 maands euribor verhoogd met 10 basispunten kredietopslag. Deze opslag is 3 jaar vast. Na 3 jaar wordt deze opslag opnieuw vastgesteld. Deze lening is administratief gekoppeld aan een al eerder afgesloten renteswap.

In totaal is nu voor een bedrag van € 46 miljoen geconsolideerd. Dit is € 2 miljoen meer dan het oorspronkelijke mandaat. Dit bedrag is extra aangetrokken ter financiering van de vervroegde aflossing van een bestaande lening als toegelicht onder punt 5 en 6.

### 3. Consolidaties/afdekking 2012-2014

Er is mandaat verstrekt om voor deze 3 jaar in totaal voor € 21 miljoen aan acties uit te voeren. Hiervan heeft € 5 miljoen betrekking op nieuwe investeringen in 2012 en € 16 miljoen op herfinancieringen in 2014.

Omdat de behoefte 2012 nieuwe investeringen betreft en nog onvoldoende hard zijn, is hiervoor nog geen externe financiering aangetrokken.

Ook de herfinanciering 2014 is nog niet gerealiseerd. Omdat het WSW-faciliteringsvolume voor de jaarschijf 2014 nog niet was vrijgegeven kon deze actie nog niet worden uitgevoerd met reguliere WSW-leningen. Het faciliteringsvolume bestrijkt normaal een begrotingsperiode van 3 jaar (2011-2013). Het verleende mandaat bestrijkt echter een periode van 4 jaar. Dit omdat in de loop van 2011 ook jaarschijf 2014 in deze 3-jaars horizon valt. Hiervoor kon dan in het verleden een tussentijdse aanpassing worden aangevraagd. Door aanscherping van beleid bij het WSW wordt momenteel echter strikt de standaard procedure gevolgd. Dit betekent dat het nieuwe faciliteringsvolume 2012-2014 pas in de loop van 2012 wordt toegekend.

### 4. Afdekking 2015-2020

Er is mandaat verstrekt om voor deze periode voor maximaal € 60 miljoen vast te leggen met rente-instrumenten als dit onder de 3% kan worden gefixeerd met een looptijd van minimaal 20 jaar.

Voor dit mandaat geldt dat in afwachting van de afronding van het ISDA-project nog geen concrete acties zijn uitgevoerd.

### 5. Renteherziening bestaande leenportefeuille 2011-2014

Er is mandaat verstrekt om binnen de bestaande leenportefeuille voor € 12,3 miljoen renteherzieningen vast te leggen.

Gezien de forse liquiditeitsopslagen voor dit soort contracten, zijn in 2011 in het kader van dit mandaat geen acties uitgevoerd. Wel is eerder dit jaar een lening van € 2 miljoen met een contractuele renteherziening vervroegd afgelost.

### 6. Vervroegde aflossing en herfinanciering bestaande portefeuille

Er is mandaat verstrekt om de leenportefeuille te kunnen optimaliseren door vervroegde aflossing en herfinanciering.

In het derde kwartaal van 2011 is een lening van € 2 miljoen – zoals hierboven onder punt 5 toegelicht – vervroegd afgelost. Deze aflossing is gefinancierd uit een nieuw aangetrokken lening. In het vierde kwartaal hebben geen nieuwe acties plaatsgevonden.

### 7. Inzet rente-instrumenten

Er is mandaat verstrekt om de leenportefeuille te kunnen optimaliseren door inzet van rente-instrumenten.

In 2011 zijn ten aanzien van dit mandaat geen acties uitgevoerd. Dit mede gezien het lopende ISDA-project bij Wonen Zuid.

## Resultaten

In dit hoofdstuk volgt een korte terugblik op de gestelde financiële hoofddoelen voor het jaar 2011 en de gerealiseerde resultaten.

### Treasurymandaat

De in het jaarplan 2011 voor jaarschijf 2011 geplande acties zijn alle uitgevoerd, rekening houdend met wijzigingen in de geplande kasstromen. De gemandateerde acties voor de jaren na 2011 zijn om redenen als hiervoor toegelicht nog niet uitgevoerd.

Belangrijke treasurydoelen waren het kunnen blijven beschikken over liquide middelen tegen minimale kosten en uiteraard ook tegen beperkte risico's.

De gemiddelde portefeuillerente inclusief rente-instrumenten is ten opzichte van de 0-meting met 5 basispunten gedaald naar 4,22%. De doelstelling om onder 4,27% uit te komen is daarmee ruimschoots gehaald. De duration van de portefeuille inclusief derivaten is uitgekomen op 7,2. Dit is 0,7 lager dan de doelstelling. Dit betekent dat we iets gevoeliger zijn geworden voor rentestijgingen. De oorzaak hiervan is dat in 2011 voor een bedrag van € 46 miljoen rolloverleningen aan de portefeuille is toegevoegd, terwijl de afdekking al in 2010 in de ten doel gestelde duration was ingerekend. De rentabiliteitswaardecorrectie kwam uit op € 44 miljoen. Doelstelling was groter dan € 46 miljoen. Dit doel is niet gerealiseerd omdat we geen forward acties na 2011 om de hiervoor aangegeven redenen hebben uitgevoerd. Het aandeel van de 2 sectorbanken in onze financiering is met 1,6% gegroeid naar 83,8%. Doel was om onder 82,2% uit te komen. Ook dit jaar bleek weer dat er nauwelijks potentiële aanbieders in de markt waren die de concurrentie met de BNG en NWB aan kunnen of willen. De renterisico's voor de jaren 2012 en 2013 zijn al voor een substantieel deel afgedekt en blijven daarmee binnen de ten doel gestelde grenzen. Ook voor de jaren na 2013 blijven de renterisico's binnen de daarvoor geldende normen.

### Faciliteringsvolume WSW

Als gevolg van onze MP2-rating bij het WSW kon Wonen Zuid volledig beschikken over het toegekende faciliteringsvolume. Met dit faciliteringsvolume kunnen leningen worden aangetrokken met WSW-borging.

### Kredietfaciliteit ING

Doelstelling was het onverkort kunnen blijven beschikken over onze kredietfaciliteit zonder risico-opslag. Op grond van de kredietwaardigheidsbeoordeling 2011 heeft onze huisbankier aangegeven de faciliteit van € 35 miljoen onverkort te continueren zonder risico-opslag.

### Resultaten in cijfers

In geld gemeten bedraagt het resultaat ten opzichte van de gehanteerde benchmark (begrotingsrente) als volgt:

- benutting bankkrediet € 102.000 voordelig;
- lange financiering € 251.000 voordelig op basis van 5,25% discontovoet (netto contante waarde over resterende looptijd);
- exploitatiekasstroom rentekosten € 50.000 voordelig.

De portefeuilleperformance inzake de treasurydoelen 2011 is als volgt:

- de rentabiliteitswaardecorrectie is € 44 miljoen. Bij de swap-contracten is hierbij rekening gehouden met een toekomstige spread op de nog af te sluiten rolloveningen van 25 basispunten. Doelstand per ultimo 2011 is groter dan € 46 miljoen;
- de duration is 7,2. Doelstand per ultimo 2011 is groter dan 7,9;
- de gemiddelde couponrente is 4,22%. Doelstand is beneden 4,27%;
- het actuele renterisico blijft binnen de gestelde grenzen;
- het aandeel van de sectorbanken BNG en NWB is 83,8%. Doelstand is kleiner dan 82,2%.

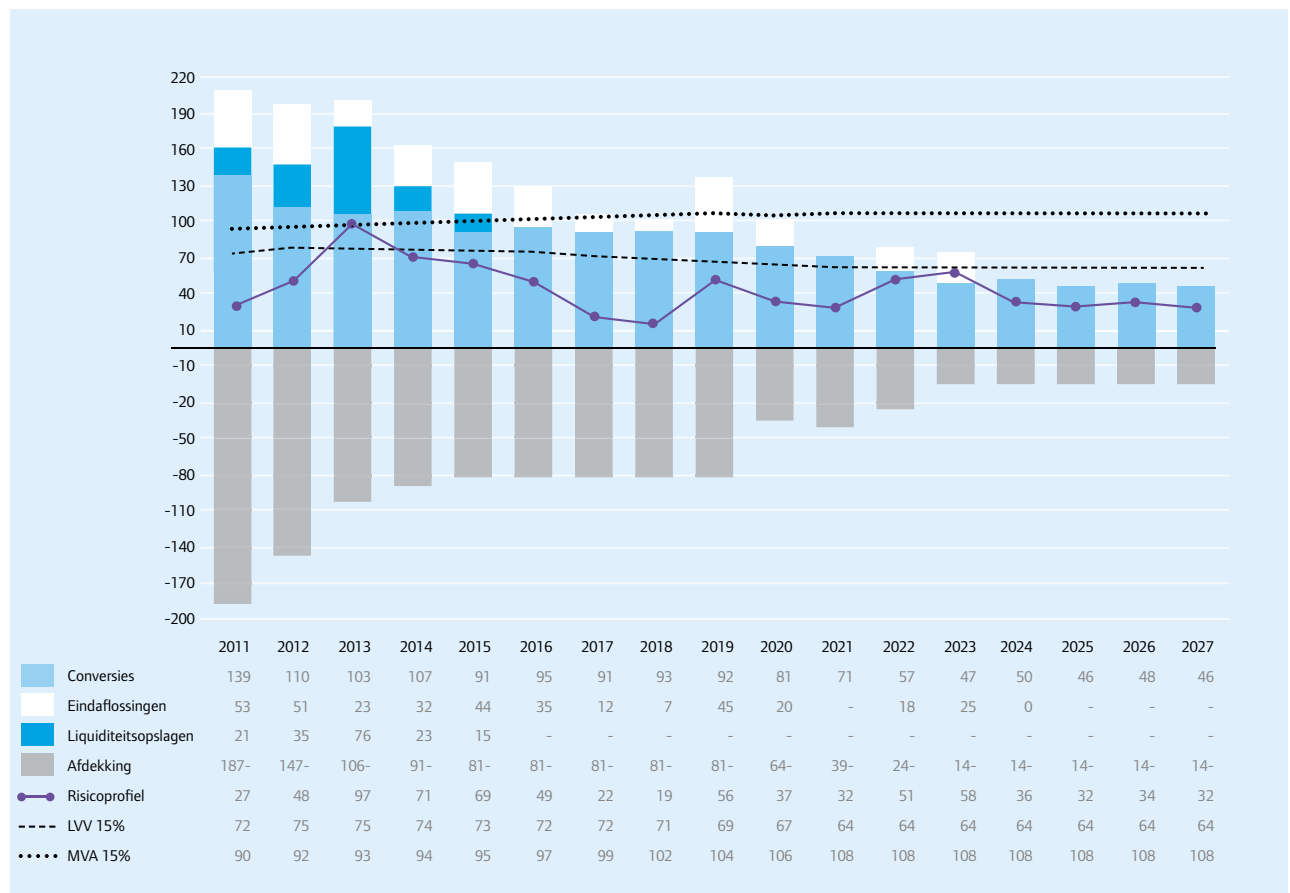
### Doorkijk naar 2012

Onderstaand volgt een korte doorkijk naar het op basis van onze meerjarenplanning 2012-2016 opgestelde Treasury Jaarplan 2012.

### Ontwikkeling risicoportefeuille

Voor het bepalen van de financieringsstrategie van Wonen Zuid, in het bijzonder de vaststelling van de looptijden van nieuwe leningen, is de toekomstige ontwikkeling van het renterisicoprofiel van de bestaande leningenportefeuille van groot belang. De analyse hiervan is in onderstaande grafiek weergegeven.

Renterisico's- en liquiditeitsrisico's uit portefeuille 2011-2027 (x € 1 miljoen)



Ter vergelijking geldt de WSW-norm van 15% van de omvang van de geraamde portefeuille per jaar ultimo. Met deze norm wordt niet alleen het reguliere renterisico genormeerd, maar ook de mogelijke liquiditeitsrisico's uit vroegtijdige beëindiging van basis-renteleningen en renteswaps op grond van contractuele bepalingen.

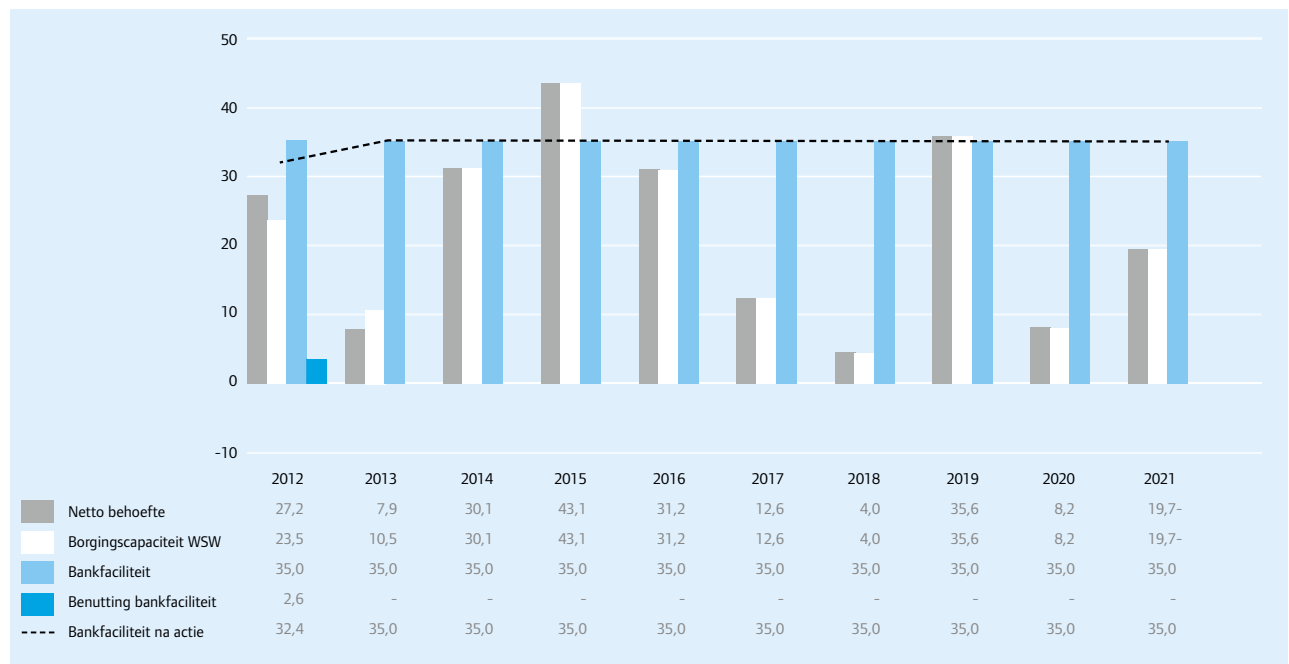
Nadere analyse leidt tot de volgende conclusies.

- Het risico blijft behalve voor jaarschijf 2013 binnen de gestelde jaarnormen. Door toedoen van de herziening van de liquiditeitsopslagen van € 76 miljoen zien we dat de 15% norm in dat jaar wordt overschreden. Gerelateerd aan de leenportefeuille wordt de norm met € 22 miljoen overschreden. Gerelateerd aan de vast-goedportefeuille bedraagt de overschrijding € 6 miljoen. In overleg met het WSW is hier geen verdere actie aan verbonden.
- Voor 2011 resteert een niet afgedekte positie van € 27 miljoen. Dit valt daarmee ruimschoots binnen de 15% risiconorm. Deze positie betreft een langlopende flexlening van € 10 miljoen die in 2011 is afgesloten als goedkoop alternatief voor bankkrediet. Hiertegenover is dan ook nog geen renteswap afgesloten. Daarnaast bedraagt de positie in bankkrediet per ultimo 2011 ruim € 17 miljoen.
- De risico's voor de jaren 2012 en 2013 zijn grotendeels afgedekt. De renteherzieningen van de vastrentende leningen staan nog voor in totaal € 4 miljoen open. Dit geldt ook eerder genoemde flexlening van € 10 miljoen. Het restrisico betreft de liquiditeitsopslag.
- De risico's voor de jaren na 2013 worden in belangrijke mate bepaald door de eindaflossingen. Deze bedragen in totaal t/m 2027 € 237 miljoen, tegenover € 32 miljoen renteconversies van de vastrentende leningen.

- De totale portefeuille rollover leningen bedraagt per ultimo 2011 € 122 miljoen. Een vijftal leningen die in 2011 zijn afgesloten – in totaal groot € 46 miljoen – betreft leningen met een looptijd van 45 jaar en langer. De overige leningen lopen uiterlijk in 2023 geheel af. De met deze rollover leningen samenhangende risico's worden in principe geheel afgedekt met rente-instrumenten. In een aantal gevallen lopen de renteswaps langer door dan de bijbehorende lening. Ook het omgekeerde komt voor. Alleen eerdergenoemde flexlening van € 10 miljoen is niet afgedekt. Tot 2020 zijn alle overige leningen afgedekt met een rentecap of renteswap. In 2020 lopen 2 leningen af van in totaal € 10 miljoen die op dat moment gefinancierd zullen worden en van 1 lening ad € 7 miljoen loopt in dat jaar de swap af. Verder lopen in 2021 van 2 leningen ad € 25 miljoen de daaraan gekoppelde renteswaps af. Vanaf dat jaar is een bedrag ad € 32 miljoen ongedekt.

Verder is de vraag of Wonen Zuid over voldoende borgingscapaciteit beschikt om in de behoefte te voorzien van groot belang. Onderstaande grafiek laat zien dat de bankfaciliteiten en de borgingscapaciteit WSW op basis van de kasstroomontwikkeling, binnen de planningshorizon van Wonen Zuid in haar meerjarenbegroting samen ruim voldoende zijn om in de toekomstige vermogensbehoefte te voorzien.

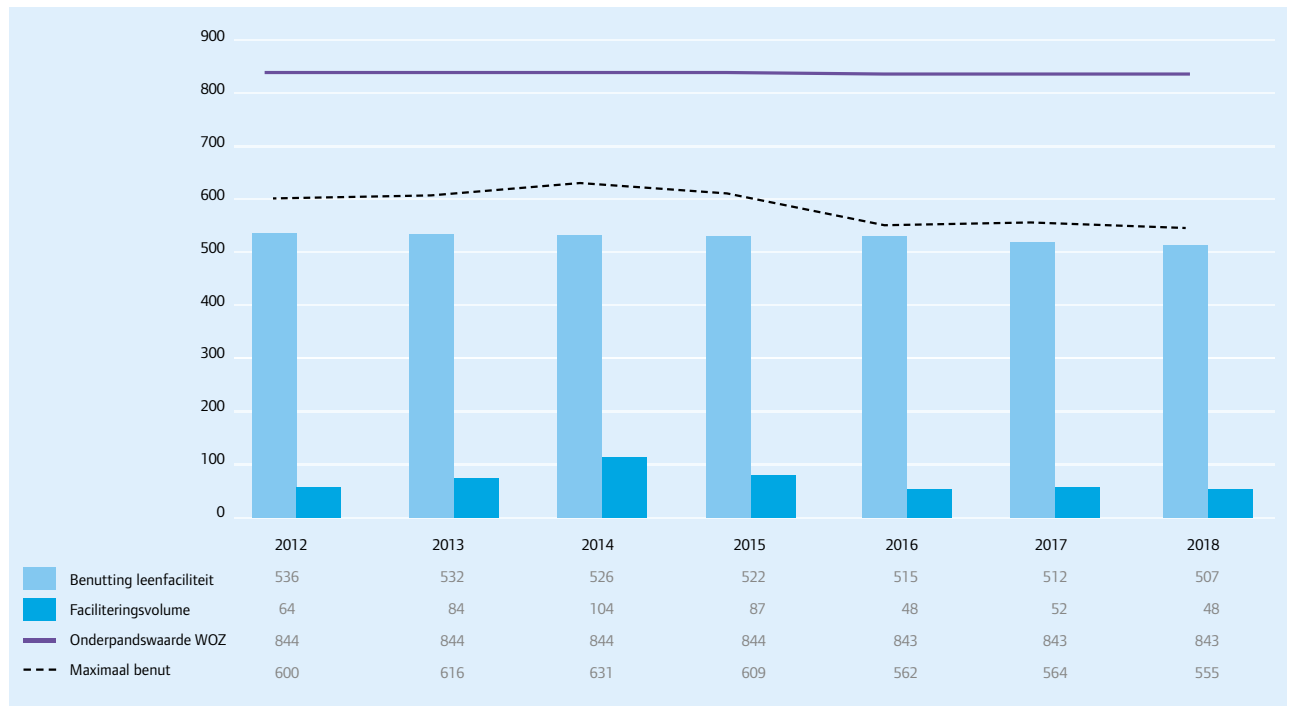
#### Behoefte versus capaciteit (x € 1 miljoen)





In onderstaande grafiek wordt de ontwikkeling van onze leenportfeuille, met inbegrip van de kredietfaciliteit evenals de mogelijke volledige benutting van het voor ons geldende faciliteringsvolume, afgezet tegenover de maximale onderpandwaarde van ons bezit. Hieruit blijkt een ruime overwaarde.

#### Financieringscapaciteit (x € 1 miljoen)



Uit deze grafiek blijkt dat de borgingscapaciteit bij het WSW na realisatie van onze begroting(en) toereikend is om onze activiteiten de komende jaren te kunnen financieren.

Op 29 november 2011 is met goedkeuring van de Raad van Toezicht en binnen de bandbreedte van het treasury statuut, een nieuw mandaat verstrekt voor mogelijke acties in 2012.





# JAARREKENING



## Inhoud

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2011	96
2	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2011	98
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2011 (indirecte methode)	99
4	Algemene toelichting	100
5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	102
6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	106
7	Toelichting op de afzonderlijke posten van de geconsolideerde balans	110
8	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2011	122
9	Overige gegevens	131
10	Enkelvoudige balans per 31 december 2011	132
11	Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2011	134
12	Grondslagen voor waardering van activa en passiva en voor bepaling van het resultaat	135
13	Toelichting op de enkelvoudige balans	136
14	Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2011	138
15	Ondertekening van de jaarrekening	139
16	Controleverklaring	140

## ACTIVA

	Ref.	31-12-2011 x € 1.000	31-12-2010 x € 1.000
<b>Vaste activa</b>			
<b>Immateriële vaste activa</b>	7.0		
Software		3.727	0
		3.727	0
<b>Materiële vaste activa</b>	7.1		
Onroerende zaken in exploitatie		568.415	564.130
Onroerende zaken in ontwikkeling		12.782	9.521
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie		5.051	4.968
		586.248	578.619
<b>Financiële vaste activa</b>	7.2		
Overige Deelnemingen	7.2.1	0	0
Vorderingen op overige deelnemingen	7.2.2	3.079	2.901
Leningen u/g	7.2.3	220	229
BWS-subsidie	7.2.4	741	1.276
Latente belastingvorderingen	7.2.5	15.273	12.809
		19.313	17.215
<b>Vlottende activa</b>	7.3		
Vorraden	7.3.1		
Onderhanden werk		9.435	10.714
		9.435	10.714
Onderhanden projecten	7.3.2	(87)	(109)
		(87)	(109)
<b>Vorderingen</b>	7.4		
Debiteuren	7.4.1	1.879	1.303
Overige vorderingen	7.4.2	120	403
Overlopende activa	7.4.3	1.036	2.121
		3.035	3.827
<b>Liquide middelen</b>	7.5	11	11
		<b>621.682</b>	<b>610.277</b>



## PASSIVA

Ref.

31-12-2011

x € 1.000

31-12-2010

x € 1.000

[illegible]

	Ref.	2011 x € 1.000	2010 x € 1.000
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Huren	8.1	73.307	71.926
Overheidsbijdragen	8.2	6	34
Verkoop onroerende en roerende zaken	8.3	6.740	5.212
Netto omzet verkoopprojecten en grondposities	8.4	1.399	4.180
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	8.5	352	519
Overige bedrijfsopbrengsten	8.6	506	628
Som der bedrijfsopbrengsten		82.310	82.499
<b>Bedrijfslasten</b>			
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	8.7	24.964	8.506
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	8.8	(9.384)	9.663
Waardeveranderingen vlottende activa	8.9	532	28
Erfpacht		3	3
Personeelslasten	8.10	10.856	9.315
Sociale lasten en pensioenlasten	8.11	2.816	2.509
Onderhoudslasten	8.12	18.938	18.568
Overige bedrijfslasten	8.13	11.919	11.291
Kostprijs van de verkoopprojecten	8.14	1.284	4.201
Som der bedrijfslasten		61.928	64.084
<b>Bedrijfsresultaat</b>		20.382	18.415
Rentebaten	8.15	126	67
Opbrengsten financiële vaste activa	8.16	342	424
Waardeveranderingen financiële vaste activa	8.16A	(275)	(201)
Rentelasten	8.17	(19.949)	(21.511)
Belastingen	8.18	0	0
Belastinglatenties	8.18	2.462	7.936
Resultaat overige deelnemingen	8.19	20	(21)
<b>Jaarresultaat</b>		<b>3.108</b>	<b>5.109</b>

	Ref.	2011 x € 1.000	2010 x € 1.000
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>			
Bedrijfsresultaat		20.382	18.415
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Afschrijvingen op materiële vaste activa	8.7	24.978	8.521
Waardeverandering materiële vaste activa	7.1	(10.174)	10.766
Mutaties in voorzieningen	7.7	1.117	(6.045)
		15.921	13.242
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>			
Mutatie in voorraden	7.3	725	396
Mutatie vorderingen	7.4	792	(516)
Mutatie kortlopende schulden	7.9	(10.757)	1.310
Waardeveranderingen voorraden	7.3	532	28
		(8.708)	1.218
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>		27.595	32.875
Ontvangen interest	8.15 8.16	468	491
Betaalde interest	8.17	(19.949)	(21.511)
Waardeveranderingen financiële vaste activa	8.16 A	(275)	(201)
Belastingen/belastinglatenties	8.18	2.462	7.936
Resultaat deelnemingen	8.19	20	(21)
		(17.274)	(13.306)
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		10.321	19.569
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>			
Investerings in (im)materiële vaste activa	7.0	(3.727)	0
Investerings in materiële vaste activa	7.1	(25.299)	(29.756)
Desinvesteringen in materiële vaste activa	7.1	2.866	2.279
Mutatie financiële vaste activa	7.2	(2.098)	(2.104)
<b>Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		(28.258)	(29.581)
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			
Opname leningen	7.8.2	75.000	41.000
Aflossingen leningen	7.8.2	(57.062)	(30.989)
<b>Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		17.938	10.011
<b>Mutatie in liquide middelen</b>		<b>0</b>	<b>(1)</b>

## Toelichting grondslagen kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen.

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, alsmede de ontvangen investeringssubsidies.

De posten welke voortvloeien uit de stelselwijzigingen zijn opgenomen onder de post financieringsactiviteiten.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De verkrijgingsprijzen van eventueel verworven groepsmaatschappijen zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn van de aankoop prijs in aftrek gebracht.

**Wonen Zuid is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”.**

**Zij heeft specifieke toelating in de gemeenten Roermond, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Nuth en Valkenburg a/d Geul en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. De vestigingsplaats is Roermond.**

### 4.1 Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2005 is de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. In deze richtlijn zijn ondermeer specifieke modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie-, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. Op 31 januari 2011 heeft de Raad voor de jaarverslaggeving een herziene Richtlijn 645 gepubliceerd. De belangrijkste wijziging is de toepassing van de actuele waarde inzake het vastgoed. Toepassing van de nieuwe Richtlijn 645 is verplicht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2012. Wonen Zuid zal ingaande het verslagjaar 2012 de nieuwe Richtlijn 645 toepassen in de verslaglegging en heeft over het verslagjaar 2011 derhalve de bepalingen conform de oude Richtlijn 645 gehanteerd.

De geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening zijn opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

## 4.2 Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Stichting Wonen Zuid en haar groepsmaatschappijen. Als groepsmaatschappijen worden aangemerkt de maatschappijen die tot de economische eenheid van Stichting Wonen Zuid behoren en waarin, door haar zeggenschap over zakelijk en financieel beleid, beslissende invloed wordt uitgeoefend.

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

### Volledig geconsolideerde deelnemingen

Onderstaand zijn de in consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen opgenomen.

Volledig geconsolideerd:

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

### Overige niet geconsolideerde deelnemingen

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

- Leigraaf Midden-Limburg BV (25%)
- Herontwikkeling Haelen Horn BV (50%)
- Nicolaas BV (50%)

Voorts heeft Stichting Wonen Zuid naast bovengenoemde belangen de volgende verbindingen:

- Stichting bijzonder beheer en dienstverlening
- Coöperatieve Vereniging 'Thuis in Limburg' u.a.

Deze verbindingen komen niet in aanmerking voor consolidatie daar er geen sprake is van een economische eenheid, doch slechts sprake is van een duurzame financiële band door middel van samenwerking.

### 4.3 Financiële instrumenten

Het gebruik van financiële instrumenten dient bij Wonen Zuid ter beperking van inherente (rente- en looptijd-) risico's.

Financiële instrumenten die zijn ingezet ter dekking van activa en passiva worden gewaardeerd en gepresenteerd in samenhang met de desbetreffende activa en passiva.

#### Hedge accounting

Voorwaarde voor het toepassen van hedge accounting is dat bij aanvang van de toepassing van hedge accounting voldaan is aan de voorwaarden voor hedge accounting zoals opgenomen in de RJ 290.613 (vereiste van generieke documentatie) of RJ 290.614 (vereiste van documentatie per individuele hedgerelatie).

Binnen het treasurybeleid van Wonen Zuid dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente- en looptijden-) risico's.

Op grond van het vigerende treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing er van tot een positie van de totale leningen-/beleggingenportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

De effecten opgenomen onder de financiële vaste activa en de vlottende activa, alsmede de afgeleide financiële instrumenten worden gewaardeerd tegen de reële waarde (marktwaaarde). Alle overige in de balans opgenomen financiële instrumenten zijn gewaardeerd tegen de (geamortiseerde) kostprijs. Dit is de nominale waarde, tenzij anders vermeld.

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare marktwaaarde is aan te wijzen, wordt de marktwaaarde benaderd door deze af te leiden uit de marktwaaarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingsmodellen en waarderings technieken. Hierbij wordt gebruik gemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, van de DCF-methode (contante waarde van kasstromen), rekening houdend met specifieke omstandigheden.

Wonen Zuid past hedge accounting toe op een aantal afgeleide financiële instrumenten. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door Wonen Zuid gedocumenteerd. Door

middel van een test wordt periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vastgesteld. Dit kan gebeuren 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.

Het ineffektieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst-verliesrekening verwerkt.

Een nadere toelichting is opgenomen in het jaarverslag, hoofdstuk 7.2 Werken aan treasury

### 4.4 Schattingswijzigingen

Schattingen met betrekking tot de bedrijfswaardebepaling zijn van bijzonder belang door hun invloed op de jaarrekening en de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management.

De boekwaarde op basis van historische kosten wordt vanaf 2011 lineair tot nihil afgeschreven over de resterende looptijd per complex. Er wordt bij de bepaling van de jaarlijkse afschrijving derhalve geen rekening meer gehouden met de tot nu toe aangehouden restwaarde van 50% van de aanschaffingsprijs (exclusief grond). Voor 2011 zijn de afschrijvingslasten hierdoor met € 16 miljoen toegenomen.

In het kader van de bepaling van de bedrijfswaarde zijn op grond van gewijzigde oordeelsvorming schattingswijzigingen in 2011 doorgevoerd, welke nader uiteengezet zijn in paragraaf 5.1.1 Onroerende zaken in exploitatie.

### 4.5 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 jaarrekeningposten.



## 5.0 Immateriële vaste activa

### 5.0.1 Software

De software betreft investeringen inzake het geautomatiseerd informatiesysteem. Waardering is tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, verminderd met een lineaire afschrijving. Voor de afschrijvingspercentages wordt verwezen naar hoofdstuk 6.3.1. Afschrijvingen.

## 5.1 Materiële vaste activa

### 5.1.1 Onroerende zaken in exploitatie

De investeringen in onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen, of de lagere bedrijfswaarde op complexniveau. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven, vermeerderd met na-investeringen, mits levensduurverlengend. Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en de direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Voorzover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. 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.

De standaard afschrijvingstermijn voor woningen bedraagt 50 jaar, terwijl op grond niet wordt afgeschreven. Tot en met verslagjaar 2010 werd afgeschreven tot 50% van de historische kostprijs (excl. grond), ingaande 2011 wordt afgeschreven tot nihil (excl. grond). Deze wijziging wordt behandeld als een schattingswijziging in de jaarrekening. De boekwaarde van de in exploitatie zijnde complexen wordt per 1 januari 2011 over de resterende looptijd per complex lineair afgeschreven. Hierbij wordt rekening gehouden met de individuele looptijd van de onderscheiden componenten. Voor de afschrijvingspercentages wordt verwezen naar hoofdstuk 6.3.1. Afschrijvingen.

Complexen worden gedefinieerd op basis van groepen van gelijksoortige activa (kasstroomgenererende eenheid). Deze worden gedefinieerd op basis van:

- bouwaard en -type;
- resterende levensduur;
- wijken, buurten.

De indeling sluit aan op de wijze waarop het interne beleid en de bedrijfsvoering is gedefinieerd.

Jaarlijks vindt toetsing van de boekwaarde aan de bedrijfswaarde plaats. De toetsing geschiedt op complexniveau.

Enkel duurzame waardeverminderingen worden in de afwaardering betrokken.

Van duurzaamheid is sprake wanneer de bedrijfswaarde gedurende een periode van tien jaar lager is dan de boekwaarde.

Indien ultimo jaar tien sprake is van een lagere bedrijfswaarde ten opzichte van de boekwaarde dan wordt in het verslagjaar een waardeverminderingverlies verantwoord zoals dit geldt in jaar nul (lees verslagjaar).

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige

exploitatie-opbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. Daarbij wordt rekening gehouden met de voorgenomen bestemming en aard van het bezit. De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, welke binnen 5 jaar worden verkocht, bestaat uit de geprognosticeerde exploitatiekasstromen voor de resterende exploitatieperiode verhoogd met de contante waarde van de verwachte verkoopwaarden.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het management weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2011 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 10 jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

### Uitgangspunten bedrijfswaardeberekening:

Op grond van gewijzigde oordeelsvorming zijn in 2011 de volgende schattingswijzigingen in de uitgangspunten doorgevoerd:

- berekenen van de bedrijfswaarde medionumerando in plaats van postnumerando;
- verlengen van de minimale resterende economische levensduur van 10 naar 15 jaar in het geval geen sprake is van een sloop- of renovatiebesluit;
- inrekenen van de geschatte verkoopwaarde voor de woningen die binnen vijf jaar worden verkocht, voor het eerst in de bedrijfswaarde ultimo 2011;
- als verlies verantwoorden van het nadelig verschil bij een lagere bedrijfswaarde dan de boekwaarde - gemeten naar de stand ultimo jaar 10 - ter hoogte van het nadelig verschil per balans datum en niet meer naar de stand ultimo jaar 10;
- inrekenen restwaarde grond uitgaande van de huidige grondwaarde onder aftrek van kosten uitplaatsing en sloop en geïndexeerd en contant gemaakt, in plaats van het inrekenen van een nominale waarde van 20% WOZ-waarde;
- uitsluitend inrekenen van aan de vastgoedexploitatie gerelateerde kosten in plaats van alle beheerkosten;
- uitsluitend inrekenen van instandhoudingsonderhoud geënt op een in principe aflopende economische levensduur.

Verder zijn de volgende uitgangspunten in aanmerking genomen:

- als uitgangspunt voor de geschatte resterende levensduur geldt hier een levensduur van 50 jaar;
- gemiddelde jaarlijkse huurverhoging 2012-2013 2,5%, 2014-2016 2,75% (alle jaren incl. 0,5% huurharmonisatie) en vanaf 2017 2,00%;
- jaarlijkse huurderving van 2,0%;
- overheidssubsidies berekend conform BWS-subsidiesysteem;
- exploitatiekosten conform financiële meerjarenbegroting;
- gemiddelde jaarlijkse stijging van de variabele lasten (personeels-, bedrijfs-, onderhouds- en bouwkosten) 2012-

2016 2,20% en vanaf 2017 2,00%; de stijging van de overige exploitatiekosten is gelijk gesteld aan de verwachte inflatie;

- een disconteringsvoet van 5,25%;
- de onderhoudskosten zijn gebaseerd op de actuele meerjarenonderhoudsplanning, waarbij in de laatste vijf jaar van de exploitatie gecalculeerd wordt met een instandhoudingsnorm.

De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen deel uit van de bedrijfswaarde. Evenmin is rekening gehouden met de huurtoeslagheffing vanaf 2014.

Onroerende- en roerende zaken als centrale antenne-installaties, warmtemeters en inrichtingskosten die verrekend worden via de servicekosten, worden afgeschreven via het annuïtaire systeem.

### 5.1.2 Onroerende zaken in ontwikkeling

Dit zijn huurcomplexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzonder waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. 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. Voorts worden ingenomen grondposities onder deze post verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten. Rentetoerekening vindt pas plaats nadat bouwactiviteiten zijn gestart. Met betrekking tot zogeheten gecombineerde projecten wordt het aandeel van de koopwoningen verantwoord onder de post onderhanden projecten danwel onderhanden werk, het aandeel huurwoningen wordt verantwoord onder de onroerende zaken in ontwikkeling. Voor wat betreft het onrendabele deel van het gecombineerde project wordt bij het aangaan van de verplichting het onrendabele deel verminderd met het verwachte verkoopresultaat in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa. Bij oplevering van het totale project wordt het verkoopresultaat zowel verantwoord onder de posten netto omzet verkoopprojecten/ kostprijs van de verkoopprojecten als onder de post overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa. Daarmee wordt de economische realiteit van de transactie het best zichtbaar gemaakt.

Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen. 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. Een eventueel uit een dergelijke verplichting voortvloeiend verlies wordt in de voorziening onrendabele investeringen opgenomen.

### 5.1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van aanschafwaarde onder afrek van lineaire afschrijvingen. Voor de afschrijvingspercentages wordt verwezen naar hoofdstuk 6.3.1. Afschrijvingen.

## 5.2 Financiële vaste activa

### 5.2.1 Deelnemingen

Meerderheidsdeelnemingen en overige deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd op een evenredig deel van de nettovermogenswaarde ultimo boekjaar volgens de grondslagen van Stichting Wonen Zuid. Deelnemingen waarop geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat, een lagere waarde. Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien in deze situatie Wonen Zuid aansprakelijk is voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening gevormd.

### 5.2.2 Vorderingen op overige deelnemingen

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

### 5.2.3 Leningen u/g

Dit betreft aan personeelsleden verstrekte leningen alsmede erfpachtvorderingen voortvloeiende uit verkochte nieuwbouwwoningen. Waardering vindt plaats tegen nominale waarde.

### 5.2.4 BWS-subsidie

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

## 5.3 Voorraden

### 5.3.1 Onderhanden Werk

De projecten welke verantwoord zijn onder de post voorraden onderhanden werk hebben betrekking op onverkochte woningen uit projectontwikkeling. De waardering vindt plaats tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat bouwactiviteiten zijn gestart. Indien met projecten een langere tijd is gemoeid (langer dan één jaar) wordt in de waardering een op voorzichtige wijze naar evenredigheid van de stand van het project winstopslag verantwoord (percentage of completion methode). In geval van meerjarige complexe projecten wordt niet

eerder winst verantwoord dan nadat een projectvoortgang is bereikt waarbij een verantwoorde inschatting van de projectwinst kan worden gemaakt. Vooruitbetalingen door afnemers (termijnen) worden in aftrek gebracht op de post voorraad onderhanden werk. Termijnen die de geactiveerde kosten overtreffen worden als passiefpost onder de kortlopende schulden verwerkt. Indien verliezen voorzienbaar zijn, met inbegrip van die op opgestarte projecten waarvan de productie nog niet is begonnen, wordt een voorziening in mindering gebracht op de balanspost voorraad onderhanden werk.

Indien per balansdatum de voorziening voor verliezen de geactiveerde projectkosten, verminderd met de gefactureerde termijnen overschrijdt, wordt de voorziening credit op de balans gepresenteerd.

### 5.3.2 Onderhanden Projecten

De projecten die verantwoord zijn onder de post onderhanden projecten hebben betrekking op woningen die niet gereed zijn, echter wel verkocht. Onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst). Indien van toepassing, worden hierop verliezen en reeds gedeclareerde termijnen in mindering gebracht. Onderhanden projecten waarvan de gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

## 5.4 Vorderingen

### 5.4.1 Debiteuren

De debiteuren zijn gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs zijnde nominale waarde, rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid gebaseerd op een statische benadering.

## 5.5 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden.

## 5.6 Voorzieningen

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

### 5.6.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

De voorziening voor onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het voorzienbaar verlies van onderhanden projecten (in casu vastgoed voor eigen gebruik en vastgoed bestemd voor verkoop aan derden) indien per balansdatum de totale verwachte projectkosten de actuele waarde overstijgt. De voorziening voor onrendabele investeringen nieuwbouw wordt per project bepaald.

### 5.6.2 Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen betreft de negatieve nettovermogenswaarde van overige deelnemingen waarvoor Stichting Wonen Zuid zich stellig heeft voorgenomen de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen.

### 5.6.3 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

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

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

Ofschoon niet wordt uitgesloten dat naar verwachting sprake zal zijn van toekomstige fiscale winsten, wordt gezien het onzeker karakter hiervan een hieruit voortvloeiende latente belastingvordering op nihil gewaardeerd.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen binnen dezelfde fiscale eenheid worden alleen gesaldeerd indien Wonen Zuid daartoe een afdwingbaar recht heeft en het voornemen heeft om op nettobasis af te rekenen.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van nominale waarde.

### 5.6.4 Overige voorzieningen

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

## 5.7 Langlopende schulden

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

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

De fixe-leningen worden ineens afgelost aan het einde van de overeengekomen looptijd.

De waardering van de langlopende schulden geschiedt tegen de geamortiseerde kostprijs.

## 5.8 Overige activa en passiva

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



## 6.1 Algemeen

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

### 6.1.1 Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigen-dom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbreng-sten 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 dien-sten.

#### Projectopbrengsten en projectkosten

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouw-bare 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 verliesreke-ning tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waar-schijnlijk 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 balans-datum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectop-brengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contrac-tueel 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 toege-wezen kunnen worden aan het project en andere kosten die con-tractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte ver-liezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet.

De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

## 6.2 Bedrijfsopbrengsten

### 6.2.1 Huren

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor de huurronde 2011 heeft de overheid besloten dat de jaarlijkse huurverhoging niet meer mag bedragen dan het inflatieniveau over het voorafgaande jaar. Voor het verslagjaar 2011 bedroeg dit maximumpercentage 1,3%.

### 6.2.2 Overheidsbijdragen

Voor zover de overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen, is de bijdrage als gevolg van gerealiseerde woningaanpassingen berekend op grond van de beschikking geldelijke steun gehandi-capten.

### 6.2.3 Verkoop onroerende en roerende zaken

De post verkopen onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit en grondposities) en verkoopkosten. Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Verder betreft het de verkoopopbrengst van roerende zaken minus de boekwaarde.

### 6.2.4 Netto omzet verkoopprojecten en grondposities

De post netto omzet verkoopprojecten en grondposities betreft de projectwinst op de bouw van verkochte nieuwbouwprojecten. Bij het bepalen van het resultaat wordt naar rato van de voortgang de verwachte winst in de berekening meegenomen. Eventuele verliezen op verkochte nieuwbouwprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn. Verder betreft het opbrengsten uit verkoop van grondposities (voorraden).

### 6.2.5 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

Dit betreft de kostentoerekening van het eigen apparaat aan investeringen in materiële vaste activa, bouwrente, onderhoud en servicekosten.

### 6.2.6 Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder worden onder andere verantwoord de aan derden door-berekende kosten voor administratie en btw restituties voor-gaande jaren.

## 6.3 Bedrijfslasten

### 6.3.1 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

De afschrijvingen op (im)materiële vaste activa zijn gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode dan wel de annuïtaire methode op basis van de geschatte economische levensduur zonder reke-ning houdend met een restwaarde (tot en met 2010 werden mate-riële vaste activa in exploitatie afgeschreven rekening houdend met een restwaarde van 50%).



Ten aanzien van de activa wordt de volgende onderverdeling gehanteerd:

1. Grond
2. Bouw
3. Bouwkundige geriefsverbetering
4. Technische installaties
5. Ten dienste van exploitatie

---

**De afschrijvingen per activasoort (in aantal jaren) zijn als volgt:**

Afschrijvingsduur	Soort
10	Software
geen	Grond
50	Gebouwen, garages (gerekend vanaf bouwjaar), bijbehorende infra
50 of 40	Grootschalige renovaties, bijbehorende infra
25	Overige renovaties, bijbehorende infra
25	Tussentijdse investeringen (TIN) = geriefsverbetering met huurverhoging (b.v. extra WC of radiator, renovatie douche/keuken/toilet, isolatieglas)
25	Te activeren interieur (TAC) = geriefsverbetering zonder huurverhoging
25 of 20	Tussentijdse investeringen (TIN) = geriefsverbetering met huurverhoging (b.v. aanleg complete CV install.: 25; meerprijs VR/HR combiketel: 20)
8 of 10	Servicekosten: warmtemeters
10	Kantoorinrichting en overige activa
10	Inventaris
5	Automatisering, technische apparatuur
5 of 6	Bedrijfsauto's

### 6.3.2 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

De waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de boekwaarde.

### 6.3.3 Waardeveranderingen vlottende activa

De waardeveranderingen vlottende activa worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde.

### 6.3.4 Pensioenlasten

Wonen Zuid heeft één pensioenregeling. Deze regeling betreft een toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegd-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling.

Voor de pensioenregeling betaalt Wonen Zuid op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan het pensioenfonds.

Behalve de betaling van premies heeft Wonen Zuid geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen.

Wonen Zuid heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

De premies worden verantwoord als pensioenlasten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

### 6.3.5 Onderhoudslasten

Onder deze post worden de kosten ten behoeve van klachten-, mutatie- en planmatig onderhoud verantwoord. Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten.

### 6.3.6 Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop deze betrekking hebben.

#### 6.3.7.1 Rentebaten

Renteopbrengsten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

#### 6.3.7.2 Opbrengsten financiële vaste activa

Onder deze post zijn opgenomen de rentebaten uit hoofde van de BWS-vordering, de vorderingen op overige deelnemingen en de leningen u/g.

#### 6.3.7.3 Opbrengsten financiële waardeveranderingen financiële vaste activa

Onder deze post zijn bijzondere waardeveranderingen opgenomen inzake de aan overige deelnemingen verstrekte leningen.

#### 6.3.7.4 Rentelasten

Rente wordt toegerekend aan de opeenvolgende verslagperiodes naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperiodes toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Betalingen in het kader van aan- en verkoop van financiële instrumenten worden direct en volledig ten laste van het jaarresultaat gebracht.

Het resultaat wordt gevormd door het saldo van enerzijds de betaalde rente en anderzijds de ontvangen rente.

Voorts worden waardeveranderingen van en opbrengsten uit financiële activa onder deze post verantwoord.

#### 6.3.8 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Stichting Wonen Zuid integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openningsbalans en de wijze van resultaatneming zijn specifieke bepalingen opgenomen in de VSO-2. Het fiscaal resultaat is mede bepaald op basis van de uitgangspunten van de VSO-2.

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

Deze last is in de geconsolideerde resultatenrekening opgenomen.

### Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management:

- Materiële vaste activa, minimum waarderingsregel;
- Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

#### Materiële vaste activa, minimum waarderingsregel

Onroerende en roerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en (naar verwachting duurzame) bijzondere waardeverminderingen. Een bijzonder waardeverminderingverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de reële waarde duurzaam overschrijdt. Van duurzaamheid is sprake wanneer de verwachte reële waarde gedurende een periode van ten minste tien jaar lager is dan de boekwaarde (zie voor nadere specifieke toelichting 5.1.1 onroerende zaken in exploitatie).

De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De uitgangspunten van de reële waarde zijn deels afhankelijk van de interne beleidsvoornemens van Wonen Zuid. Deze beleidsvoornemens komen ondermeer tot uitdrukking in het strategisch voorraadbeheer waarbij eigen keuzes worden gemaakt ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur, kwaliteits- en huurniveaus.

#### Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is hoofdzakelijk sprake wanneer uitingen namens Wonen Zuid 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 Wonen Zuid rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfasen 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 ondermeer

wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

### Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Wonen Zuid een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2008 tot en met 2011 door de fiscus feitelijk zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- Het vormen van een herbestedingsreserve;
- De wijze van gebruikmaken van fiscale faciliteiten.

Dientengevolge kan de fiscale last over 2011 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan en kunnen belastinglatenties een andere waarde kennen.



## 7.0 Immateriële vaste activa

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

Software x € 1.000

1 januari 2011	
Verkrijgingsprijzen	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	0
Boekwaarde per 1 januari 2011	0
Mutaties 2011:	
Investeringsen	3.727
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	0
Totaal mutaties 2011	3.727
31 december 2011	
Verkrijgingsprijzen	3.727
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	0
Boekwaarde 31 december 2011	3.727

De investeringen in 2011 betreffen uitgaven ten behoeve van het nieuwe geautomatiseerde informatiesysteem. Afschrijving over deze investering geschiedt met ingang van 2012 over een periode van 10 jaar.

## 7.1 Materiële vaste activa

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

	<i>Onroerende zaken in exploitatie x € 1.000</i>	<i>Onroerende zaken in ontwikkeling x € 1.000</i>	<i>(On)roerende zaken tdv exploitatie x € 1.000</i>	<i>Totaal x € 1.000</i>
1 januari 2011				
Verkrijgingsprijzen	752.771	15.082	10.088	777.941
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(188.641)	(5.561)	(5.120)	(199.322)
Boekwaarde per 1 januari 2011	564.130	9.521	4.968	578.619
Mutaties 2011:				
Investerings	1.195	22.670	1.434	25.299
Desinvesteringen	(3.778)	(65)	(76)	(3.919)
Afschrijvingen	(23.649)	0	(1.329)	(24.978)
Waardeverminderingen	(5.845)	(2.251)	0	(8.096)
Terugneming van waardeverminderingen	18.073	221	0	18.294
Gecumuleerde afschrijving desinvestering	999	0	54	1.053
Overheveling van onderhanden werk	0	0	0	0
Overboeking onrendabele top	(154)	154	0	0
Overboeking nieuwbouw huur/renovatie/grond	17.444	(17.444)	0	0
Mutatie voorziening onrendabele top	0	(24)	0	(24)
Overheveling cumulatieve verkrijgingsprijzen	0	0	(1.005)	(1.005)
Overheveling cumulatieve waardeverminderingen	0	0	1.005	1.005
Totaal mutaties 2011	4.285	3.261	83	7.629
31 december 2011				
Verkrijgingsprijzen	767.632	20.243	10.441	798.316
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(199.217)	(7.461)	(5.390)	(212.068)
Boekwaarde per 31 december 2011	568.415	12.782	5.051	586.248

### Aangegane verplichtingen

De aangegane verplichtingen, per saldo op 31-12-2011 € 11,4 miljoen, betreffen de nieuwbouwcomplexen 40 appartementen Achter de Bielsen en Moveoo beide te Roermond en Treebeek te Parkstad. Verder hebben de aangegane verplichtingen voorname-lijk betrekking op verbeteringswerkzaamheden (renovatie en plan-matig onderhoud).

### Financiering en zekerheidsstelling

De activa zijn grotendeels gefinancierd met vreemd vermogen, middels WSW-borging dan wel door overheid gegarandeerde onderhandse kapitaalmarktleningen. Per ultimo 2011 zijn er geen nadere zekerheden gesteld.

### Verzekering

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

rende opstallen zijn op uitgebreide basis verzekerd. Alle vervoer-middelen zijn verzekerd tegen wettelijke aansprakelijkheid en tegen cascoschade.

### Bouwrente

In het boekjaar is terzake van onroerende goederen in aanbouw een bedrag ad € 0,3 miljoen aan bouwrente geactiveerd.

### Actuele waarde

De reële waarde van de materiële vaste activa in exploitatie, geba-seerd op de bedrijfswaardeberekening, bedraagt € 820,7 miljoen (inclusief grondwaarde ad € 76,3 miljoen). Deze waarde is bere-kend op basis van de uitgangspunten als vermeld bij hoofdstuk “waarderinggrondslagen onroerende zaken in exploitatie”. Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de reële waarde met € 3,5 miljoen afgenomen. Voor de toelichting op deze afname wordt verwezen naar de toelichting op de winst- en verliesrekening.



## Desinvesteringen

Dit betreft de boekwaarde van onroerende zaken in exploitatie te weten 87 woningen die in 2011 zijn verkocht alsmede de boekwaarde van 1 gesloopte woning samen ad € 2,5 miljoen. Daarnaast betreft het desinvesteringen veroorzaakt door verkoop van een commerciële ruimte en bedrijfsauto's, samen voor € 0,3 miljoen.

de verkoop deze projecten middels een erfpachtconstructie in de markt te zetten. Dit heeft geresulteerd in verkoop van 80 woningen met erfpacht tot en met 2011 waarvan inmiddels 12 erfpachtcontracten zijn afgelost. Ultimo 2011 zijn er nog 68 erfpachtcontracten. De erfpachtduur is 10 jaar waarna de grond en het niet betaalde deel van de canon ineens kan worden voldaan. De vordering inzake erfpacht bedraagt ultimo 2011 € 2,4 miljoen.

## Erfpacht

Vanwege stagnerende verkopen van nieuwbouw koopprojecten in het Roermondse Veld en de Kemp is besloten ter stimulering van

## 7.2 Financiële vaste activa

### 7.2.1 Overige deelnemingen

	31-12-2011 x € 1.000	31-12-2010 x € 1.000
Saldo per 1 januari	0	0
Mutaties	0	0
Saldo per 31 december	0	0

Specificatie overige deelnemingen:

<i>Naam</i>	<i>Vestigingsplaats</i>	<i>Geplaatst aandelenkapitaal</i>	<i>% deelname x € 1.000</i>	<i>Eigen vermogen x € 1.000</i>	<i>Voorlopig resultaat x € 1.000</i>
Leigraaf Midden-Limburg BV (1)	Posterholt	18	25%	-5.199	-599
Herontwikkeling Haalen Horn BV (2)	Roermond	18	50%	-297	58*
Nicolaas BV (3)	Heerlen	18	50%	-160	-24

(1) Deze deelneming betreft Leigraaf Midden-Limburg BV, een samenwerkingsverband tussen Wonen Zuid, Wonen Limburg en projectontwikkelaars (3W BV en Bouwontwikkeling Jongen BV) met als doel het ontwikkelen van het gebied tussen Melick en Roermond voor woningbouw.

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

\*Het voorlopig resultaat heeft betrekking op het jaar 2010.

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

Voor een verdere toelichting op de deelnemingen wordt verwezen naar het hoofdstuk Werken in verbindingen van het jaarverslag.

## 7.2.2 Vorderingen op overige deelnemingen

	31-12-2011 x € 1.000	31-12-2010 x € 1.000
Saldo per 1 januari	2.901	2.881
Verstrekke lening Leigraaf Midden-Limburg BV	200	0
Verstrekke lening Nicolaas BV	10	0
Rentebijlschrijving lening Leigraaf Midden-Limburg BV	220	201
Rentebijlschrijving lening Nicolaas BV	14	11
Rentebijlschrijving lening Herontwikkeling Haelen Horn BV	9	9
Waardeverandering lening Leigraaf Midden-Limburg BV	(220)	(201)
Waardeverandering lening Herontwikkeling Haelen Horn BV	(55)	0
Saldo per 31 december	3.079	2.901

Specificatie van aan overige deelnemingen verstrekte leningen:	looptijd in jaren	Rente %	x € 1.000
- Leigraaf Midden-Limburg BV	1	5	4.639
- Nicolaas BV	-	1,56	904
- Herontwikkeling Haelen Horn BV	-	1,50	412
Waardeverandering lening Herontwikkeling Haelen Horn BV			(55)
Waardeverandering lening Leigraaf Midden-Limburg BV			(2.821)
<b>Totaal</b>			<b>3.079</b>

Voor een toelichting op de waardeveranderingen van de leningen Leigraaf Midden-Limburg BV en Herontwikkeling Haelen Horn BV wordt verwezen naar de toelichting op de afzonderlijke posten van de winst- en verliesrekening onderdeel 8.16A Waardeveranderingen financiële vaste activa.

## 7.2.3 Leningen U/G

	Erfpacht x € 1.000	Personeelsleningen x € 1.000	Totaal boekjaar x € 1.000	Tot. voorg. boekjaar x € 1.000
Saldo per 1 januari	168	61	229	233
Bijschrijving erfpachtcanon	40	0	40	51
Aflossingen	(13)	(36)	(49)	(55)
Saldo per 31 december	195	25	220	229

Met ingang van 15 januari 2010 worden er geen nieuwe personeelsleningen meer verstrekt.

## 7.2.4 BWS-subsidie

	31-12-2011 x € 1.000	31-12-2010 x € 1.000
Saldo per 1 januari	1.276	2.350
Rentebijlschrijving	112	101
Ontvangsten	(572)	(1.175)
Correctie voorgaande jaren	(75)	0
Saldo per 31 december	741	1.276

Deze subsidie betreft de BWS-subsidies van 14 complexen met in totaal 283 woningen die onder het BWS-regime zijn gerealiseerd. In 2011 heeft voor 5 complexen met in totaal 123 woningen algehele aflossing plaatsgevonden.

## 7.2.5 Latente belastingvorderingen

	31-12-2011 x € 1.000	31-12-2010 x € 1.000
Saldo per 1 januari	12.809	9.647
Mutaties: Kortlopend < 1 jaar	(877)	1.696
Mutaties: Langlopend > 1 jaar	3.341	1.466
Saldo per 31 december	15.273	12.809

### Specificatie latente belastingvordering ultimo boekjaar

- Onroerende zaken in exploitatie (verkoop/sloop)	14.109	9.345
- (On)roerende zaken tdv exploitatie	(635)	-7
- Erfpacht vorderingen	595	625
- Derivaten	227	262
- Voorraden	21	1.520
- Onderhanden werk	22	35
- Disagio langlopende schuld	934	1.029
	15.273	12.809

Voor een uitgebreide toelichting over de gevormde latenties wordt verwezen naar het jaarverslag, hoofdstuk 7 Werken aan financiële gezondheid.

## 7.3 Vlottende activa

### 7.3.1 Voorraden

	x € 1.000	x € 1.000
Saldo per 1 januari	10.714	11.027
Bij: betaalde kosten	(398)	2.541
Af: overheveling naar onderhanden projecten	(47)	(2.826)
Bij/Af: Resultaatsneming	(543)	0
Af: waardeverandering	(291)	(28)
Saldo per 31 december	9.435	10.714

Het betreft met name de nieuwbouwprojecten voor de verkoop: Julianastraat, Lovaniostraat, Zandbergstraat en Mozartstraat alle te Roermond. Verder betreft het projecten in Horn, Neer en Hulsberg alsmede de projecten Heeserveld, Straterweg en Haanrade alle te Parkstad.

### 7.3.2 Onderhanden projecten

	31-12-2011 x € 1.000	31-12-2010 x € 1.000
Saldo per 1 januari	(109)	2
Bij: overheveling van onderhanden werk	47	2.826
Af: gedeclareerde termijnen	(70)	(2.948)
Af: overboeking betaalde kosten naar resultaat	0	161
Bij: overboeking opbrengsten verkopen naar resultaat	45	(150)
Saldo per 31 december	(87)	(109)

## 7.4 Vorderingen

### 7.4.1 Debiteuren

	31-12-2011 x € 1.000	31-12-2010 x € 1.000
Zittende huurdebiteuren	810	1.111
Vertrokken huurdebiteuren	1.271	763
Overige debiteuren	850	177
	2.931	2.051
Af: Voorziening wegens incourantheid	(1.052)	(748)
<b>Totaal</b>	<b>1.879</b>	<b>1.303</b>

### 7.4.2 Overige vorderingen

	1-12-2011 x € 1.000	31-12-2010 x € 1.000
Gemeenten	92	314
Overige vorderingen	28	89
<b>Totaal</b>	<b>120</b>	<b>403</b>

### 7.4.3 Overlopende activa

	31-12-2011 x € 1.000	31-12-2010 x € 1.000
Vooruitbetaalde kosten	570	1.381
Financiële afwikkeling grondexploitaties	431	418
Schade-uitkeringen	32	19
Rentevordering Herontwikkeling Haelen Horn BV	0	241
Overige overlopende posten	3	62
<b>Totaal</b>	<b>1.036</b>	<b>2.121</b>

## 7.5 Liquide middelen

	31-12-2011 x € 1.000	31-12-2010 x € 1.000
Kas	2	4
Rabobank	3	1
Bank Nederlandse Gemeenten	5	5
SNS bank	1	1
<b>Totaal</b>	<b>11</b>	<b>11</b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Stichting Wonen Zuid.

## 7.6 Eigen vermogen

### 7.6.1 Overige reserves

	31-12-2011 x € 1.000	31-12-2010 x € 1.000
Saldo per 1 januari	98.258	93.149
Uit resultaatverdeling	3.108	5.109
Saldo per 31 december	101.366	98.258

Bij de beoordeling van het eigen vermogen is rekening gehouden met het feit dat als waarderingsgrondslag van de onroerende zaken in exploitatie is gekozen voor de historische kostprijs, dan wel een lagere bedrijfswaarde op complexniveau. Met een mogelijk hogere bedrijfswaarde wordt in het vermogen dus geen rekening gehouden. De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie op grond van bedrijfswaardeberekeningen per complex bedraagt € 820,7 miljoen (zie toelichting materiële vaste activa).

Ook de samenstelling van de leningenportefeuille is in dit verband van belang. De waardering in de balans geschiedt op geamortiseerde kostprijs. Bij waardering op rentabiliteitswaarde dient de portefeuille met € 44,0 miljoen te worden verlaagd (zie toelichting langlopende schulden). Wordt wel uitgegaan van hogere bedrijfswaarde en lagere waardering van de leningen, dan kan het eigen vermogen als volgt worden bepaald:

	31-12-2011 x € 1.000	31-12-2010 x € 1.000
Huidige stand algemene bedrijfsreserve	101.366	98.258
Bij: hogere bedrijfswaarde complexen in exploitatie	252.285	260.096
Bij: lagere rentabiliteitswaarde leningenportefeuille	43.997	46.012
Overwaarde	296.281	306.108
<b>Algemene bedrijfsreserve op basis van bedrijfswaarde</b>	<b>397.647</b>	<b>404.366</b>

## 7.7 Voorzieningen

### 7.7.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

	31-12-2011 x € 1.000	31-12-2010 x € 1.000
Saldo per 1 januari	1.491	2.783
<i>Mutaties:</i>		
Dotatie	667	328
Bestedingen	(42)	(1.620)
Vrijval	(24)	0
Totaal mutaties	601	(1.292)
Saldo per 31 december	2.092	1.491



## 7.7.2 Voorziening deelnemingen

	31-12-2011 x € 1.000	31-12-2010 x € 1.000
Saldo per 1 januari	271	250
<i>Mutaties:</i>		
Correctie voorgaande jaren	(40)	0
Dotatie	20	21
Totaal mutaties	(20)	21
Saldo per 31 december	251	271
Specificatie voorziening deelneming:		
-Herontwikkeling Haalen Horn BV	155	
-Leigraaf Midden-Limburg BV	16	
-Nicolaas BV	80	
<b>Totaal</b>	<b>251</b>	

## 7.7.3 Voorziening latente belastingverplichtingen

	31-12-2011 x € 1.000	31-12-2010 x € 1.000
Saldo per 1 januari	0	4.774
<i>Mutaties:</i>		
Kortlopend < 1 jaar	2	(238)
Langlopend > 1 jaar	0	(4.536)
Saldo per 31 december	2	0

Ultimo 2011 is de latente belastingverplichting uit hoofde van de herinvesteringsreserve gevormd.

## 7.7.4 Overige voorzieningen

	31-12-2011 x € 1.000	31-12-2010 x € 1.000
Saldo per 1 januari	0	0
<i>Mutaties:</i>		
Dotatie voorziening personeelsjubilea	271	0
Dotatie voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	262	0
Saldo per 31 december	533	0

## 7.8 Langlopende schulden

### 7.8.1 Leningen o/g

	Boekjaar korter dan vijf jaar x € 1.000	Boekjaar langer dan vijf jaar x € 1.000	31-12-2011 x € 1.000	31-12-2010 x € 1.000
Leningen overheid/gemeenten	4	470	474	3.046
Leningen kredietinstellingen	151.840	327.762	479.602	459.243
Totaal leningen	151.844	328.232	480.076	462.289
Af: aflossing leningen volgend boekjaar *	(881)	(2.895)	(3.776)	(3.927)
<b>Totaal</b>	<b>150.963</b>	<b>325.337</b>	<b>476.300</b>	<b>458.362</b>

\* Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden aan kredietinstellingen.

## Financiële instrumenten

Per 31 december 2011 staan 17 contracten inzake financiële instrumenten uit, te weten 14 rente swaps en 3 caps. De onderliggende waarde bedraagt € 97,1 miljoen voor de 14 rente swaps en € 15 miljoen voor de caps. 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 danwel toekomstige financieringsbehoefte.

Eind 2011 vertegenwoordigde de marktwaarde van deze derivaten een ongerealiseerd verlies van € 19,1 miljoen. De tegenhangers van deze contracten zijn de overeenkomsten van geldlening waaraan ze gekoppeld zijn. Deze laten per balansdatum een tegengesteld resultaat ontstaan ad € 19,1 miljoen.

### Overzicht marktwaarde lopende rente-instrumenten (incl opgelopen rente)

<i>Nummer</i>	<i>Type</i>	<i>Contractpartij</i>	<i>Nominaal</i>	<i>Strike</i>	<i>Afloop</i>	<i>Marktwaarde 31-12-2011</i>
D5	Payerswap	BNG	2.500.000	5,3200%	01-11-2012	-88.855
D6	Payerswap	BNG	2.400.000	5,4400%	01-02-2013	-202.182
D7	Payerswap	BNG	1.200.000	5,3800%	01-11-2012	-43.362
D17	Payerswap	ABN AMRO	10.000.000	3,5875%	02-07-2012	-274.333
D19	Payerswap	ING	10.000.000	4,2800%	04-07-2022	-1.942.506
D20	Payerswap	ING	10.000.000	4,3400%	02-07-2023	-2.053.003
D21	Payerswap	ING	5.000.000	4,1900%	01-03-2022	-953.023
D22	Payerswap	ING	10.000.000	5,0350%	01-07-2021	-2.551.635
D23	Payerswap	ING	15.000.000	5,0500%	01-12-2021	-3.587.789
D24	Payerswap	BNG	10.000.000	4,6450%	01-04-2020	-2.126.922
D25	Payerswap	BNG	7.000.000	4,6900%	15-12-2020	-1.366.154
D26	Payerswap	BNG	4.000.000	3,5700%	01-12-1958	-1.094.494
D27	Payerswap	BNG	5.000.000	3,5550%	01-10-1959	-1.342.272
D28	Payerswap	BNG	5.000.000	3,5350%	03-04-1959	-1.454.075
<b>Totaal swaps</b>			<b>97.100.000</b>			<b>(19.080.605)</b>

D13	Cap	ABN AMRO	5.000.000	5,5000%	01-10-2013	200
D15	Cap	ING	7.000.000	5,5000%	01-07-2015	6.225
D16	Cap	Artesia	3.000.000	5,5000%	01-09-2015	3.169
<b>Totaal caps</b>			<b>15.000.000</b>			<b>9.594</b>

## 7.8.2 Leningen overheid / gemeenten en kredietinstellingen

Het verloop van de leningen was als volgt:

	<i>x € 1.000</i>	<i>x € 1.000</i>
Saldo 1 januari	462.289	452.185
Ontvangsten: nieuwe leningen	75.000	41.000
	537.289	493.185
Betalingen: gewone aflossingen	(3.927)	(3.834)
extra aflossingen	(53.286)	(27.062)
Saldo 31 december	480.076	462.289

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

	<i>tot 4%</i>	<i>4-6%</i>	<i>6-8%</i>	<i>&gt; 8%</i>	<i>Totaal</i>
Gemiddelde looptijd	20	10	9	3	
Schuldrestant	253.184	219.762	6.420	710	480.076
Aandeel	52,7%	45,8%	1,3%	0,1%	

De rentabiliteitswaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2011 € 450,3 miljoen. Bij de bepaling van deze waarde is uitgegaan van een discontofactor van 5,25%. De duration van de portefeuille bedraagt 5,8 jaar.

#### Samenstelling leningportefeuille per 31 december 2011



## 7.9 Kortlopende schulden

### 7.9.1 Schulden aan leveranciers

	31-12-2011 x € 1.000	31-12-2010 x € 1.000
Schulden aan handelscrediteuren	4.987	8.922
<b>Totaal</b>	<b>4.987</b>	<b>8.922</b>

### 7.9.2 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2011 x € 1.000	31-12-2010 x € 1.000
Rekeningcourantkrediet ING	17.511	24.747
Aflossingsverplichting langlopende schulden komend boekjaar	3.776	3.927
<b>Totaal</b>	<b>21.287</b>	<b>28.674</b>

### 7.9.3 Schulden aan Gemeenten

	31-12-2011 x € 1.000	31-12-2010 x € 1.000
Diversen	570	280
<b>Totaal</b>	<b>570</b>	<b>280</b>

## 7.9.4 Belastingen en premies sociale verzekering

	31-12-2011 x € 1.000	31-12-2010 x € 1.000
BTW aangifte laatste tijdvak verslagjaar	1.077	557
BTW suppletie aangifte (2005 t/m 2009)	0	(388)
BTW suppletie aangifte 2010	0	(96)
BTW suppletie aangifte 2011	(150)	0
Loonheffingen en pensioenpremies	663	382
<b>Totaal</b>	<b>1.590</b>	<b>455</b>

## 7.9.5 Overige schulden

	31-12-2011 x € 1.000	31-12-2010 x € 1.000
Nog af te rekenen service- en stookkosten	632	477
<b>Totaal</b>	<b>632</b>	<b>477</b>

## 7.9.6 Overlopende passiva

	31-12-2011 x € 1.000	31-12-2010 x € 1.000
Niet vervallen rente leningen	9.880	10.019
Huurders vooruitontvangen	846	800
Huurtoeslag vooruitontvangen	190	66
Waardering financieel instrument	0	836
Diversen	1.156	1.366
<b>Totaal</b>	<b>12.072</b>	<b>13.087</b>

## Niet in de balans opgenomen verplichtingen

### Meerjarige financiële verplichtingen:

Ultimo 2011 zijn er zes leningen met financiers overeengekomen voor een totaal bedrag ad € 64 miljoen waarvan de storting in 2012 en 2013 zal plaatsvinden. Deze leningen zijn onder de navolgende condities overeengekomen:

Hoofdsom	Storting	looptijd	Coupon	Kredietopslag	Geldgever
€ 15 miljoen*	1 februari 2012	50 jaar basisrente	3,835%	9 bp 1e jaar	Bank Nederlandse Gemeenten
€ 11 miljoen*	1 maart 2012	50 jaar basisrente	3,850%	11 bp 1e jaar	Bank Nederlandse Gemeenten
€ 10 miljoen**	2 juli 2012	40 jaar basisrente	3,265%	20 bp 2 jaar	Nederlandse Waterschapsbank N.V.
€ 13 miljoen**	1 november 2012	45 jaar basisrente	2,995%	25 bp tot 1 november 2014	Nederlandse Waterschapsbank N.V.
€ 10 miljoen**	2 april 2013	40 jaar basisrente	3,300%	29 bp 2 jaar	Nederlandse Waterschapsbank N.V.
€ 5 miljoen**	17 mei 2013	45 jaar basisrente	3,020%	29 bp tot 17 mei 2015	Nederlandse Waterschapsbank N.V.

\* Dit betreft in 2009 afgesloten leningen, welke ultimo 2009 reeds vermeld staan onder de "Niet in de balans opgenomen verplichtingen".

\*\* Dit betreft in 2010 afgesloten leningen, welke ultimo 2010 reeds vermeld staan onder de "Niet in de balans opgenomen verplichtingen".

## Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 0,9 miljoen.

## Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen tot een bedrag van € 11,4 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.

## Obligo WSW

Per 31 december 2011 heeft Stichting Wonen Zuid een obligo ontstaan ten bedrage van € 20,1 miljoen van 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.

## Leaseverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane operational leaseverplichtingen van vervoermiddelen bedraagt € 19K (2010 € 19K). De totale verplichting ultimo boekjaar 2011 bedraagt € 55K. De leaseverplichtingen lopen tot en met november 2014.

## Trekkingsrechten op basis van kredietfaciliteit

Wonen Zuid heeft een drietal niet 100% deelnemingen. Voor twee van deze deelnemingen afzonderlijk is contractueel een kredietlimiet overeengekomen. De deelnemingen kunnen Wonen Zuid verzoeken om aanvullende financiering tot 100% van de overeengekomen kredietlimiet. Voorwaarde is dat deze dient te voldoen aan de doelstellingen zoals statutair is vastgelegd.

<i>Overige deelnemingen</i>	<i>kredietlimiet</i>	<i>verstrekt ultimo 2011</i>	<i>restant</i>
Herontwikkeling Haelen Horn BV	€ 420.000	€ 411.528	€ 8.472
Nicolaas BV	€ 1.000.000	€ 904.094	€ 95.906
<b>Totaal</b>	<b>€ 1.420.000</b>	<b>€ 1.315.622</b>	<b>€ 104.378</b>



## 8.1 Huren

	2011 x € 1.000	2010 x € 1.000
Woningen en woongebouwen	73.503	72.065
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.489	1.589
	74.992	73.654
Af: Huurderving woongelegenheden		
- wegens leegstand	(1.426)	(1.516)
- wegens oninbaarheid	(147)	(86)
Af: Huurderving overige verhuureenheden		
- wegens leegstand	(112)	(126)
	(1.685)	(1.728)
<b>Totaal huren</b>	<b>73.307</b>	<b>71.926</b>

De mutaties in de jaarhuur zijn als volgt:

	2011 x € 1.000
Algemene huurverhoging per 1 juli	490
Nieuwbouw	100
Verbeteringen/tussentijdse investeringen	52
Verkoop woningen	(216)
Eenmalige aanpassing huur	(35)
Sloop	(31)
Huurharmonisatie	204
Effect vorig boekjaar	763
Overig	11
<b>Totaal mutatie</b>	<b>1.338</b>

De geografische onderverdeling van de nettohuuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

Gemeente:	x € 1.000
Brunssum	3.108
Heerlen	10.297
Kerkrade	9.374
Leudal	6.233
Maasgouw	2.189
Nederweert	142
Nuth	6.608
Roermond	30.481
Valkenburg a/d Geul	6.560
<b>Totaal</b>	<b>74.992</b>

## 8.2 Overheidsbijdragen

	2011 x € 1.000	2010 x € 1.000
Bijdragen op grond van woningaanpassingen	6	34
<b>Totaal overheidsbijdragen</b>	<b>6</b>	<b>34</b>

### 8.3 Verkoop onroerende en roerende zaken

	2011 x € 1.000	2010 x € 1.000
Opbrengsten verkopen bestaand bezit	9.122	6.837
Af: boekwaarde	(2.409)	(1.817)
Boekwinsten verkoop bestaand bezit	6.713	5.020
Opbrengsten verkoop commerciële ruimten	249	303
Af: boekwaarde	(226)	(120)
Boekwinsten verkoop commerciële ruimten	23	183
Opbrengsten verkopen roerende zaken	26	103
Af: boekwaarde	(22)	(94)
Boekwinsten verkoop roerende zaken	4	9
<b>Totaal verkoopresultaat</b>	<b>6.740</b>	<b>5.212</b>

De boekwinst verkoop bestaand bezit betreft de boekwinst van 87 verkochte woningen uit het bestaand bezit. In 2010 betreft dit de verkoop van 64 woningen. De gemiddelde winst bedroeg € 77.161 per woning ten opzichte van € 78.438 in 2010.

### 8.4 Netto omzet verkoopprojecten en grondposities

	2011 x € 1.000	2010 x € 1.000
Opbrengst verkopen projecten derden	1.399	4.180
<b>Totaal opbrengst verkopen projecten derden</b>	<b>1.399</b>	<b>4.180</b>

Dit betreft de verkoopopbrengsten van de projecten Kapelse Tuyn Zandbergstraat en Keulsebaan beide te Roermond. Verder betreft het verkoopopbrengsten uit verkoop van grondposities te Roermond en algehele aflossing van een aantal erfpachtcontracten, verbonden aan de verkoop van nieuwbouwkooptprojecten in het Roermondse Veld en de Kemp.

### 8.5 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

	2011 x € 1.000	2010 x € 1.000
Geactiveerde bouwrente	293	289
Kosten werkapparaat	59	230
<b>Totaal productie ten behoeve van het eigen bedrijf</b>	<b>352</b>	<b>519</b>

Het gehanteerde percentage ten behoeve van de berekening van de geactiveerde bouwrente bedraagt 5,0. Voor een verdere toelichting aangaande de systematiek van berekening bouwrente wordt verwezen naar hoofdstuk 5 paragraaf 5.1.2 van deze jaarrekening.

x € 1.000

*Specificatie geactiveerde bouwrente:*

Geactiveerde productie m.b.t. projecten koopwoningen	0
Geactiveerde productie m.b.t. projecten huurwoningen	293
<b>Totaal</b>	<b>293</b>

*Specificatie kosten werkapparaat:*

- doorberekening administratiekosten nieuwbouw koop- en huurwoningen	43
- doorrekening administratiekosten service- en stookkosten	(13)
- doorberekening tussentijdse investeringen	28
- overig	1
<b>Totaal</b>	<b>59</b>

## 8.6 Overige bedrijfsopbrengsten

	2011 x € 1.000	2010 x € 1.000
Doorberekende administratiekosten	56	69
BTW suppletie aangifte (2005 t/m 2009)	106	388
BTW suppletie aangifte 2010	162	50
BTW suppletie aangifte 2011	150	0
Diversen	32	121
<b>Totaal overige bedrijfsopbrengsten</b>	<b>506</b>	<b>628</b>

## 8.7 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

	2011 x € 1.000	2010 x € 1.000
Onroerende goederen in exploitatie	23.635	7.323
(On)roerende goederen t.d.v. de exploitatie	1.329	1.183
<b>Totaal afschrijvingen</b>	<b>24.964</b>	<b>8.506</b>

Voor een toelichting omtrent de gehanteerde afschrijvingssystematiek wordt verwezen naar de grondslagen voor waardering van activa en passiva zoals beschreven in hoofdstuk 5 paragraaf 5.1.1 van deze jaarrekening. De hogere afschrijvingslasten worden in 2011 veroorzaakt door een gewijzigde afschrijvingsmethodiek. Voor een nadere toelichting zie waarderingsgrondslagen hoofdstuk 5.1.1 Onroerende zaken in exploitatie.

## 8.8 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

	2011 x € 1.000	2010 x € 1.000
Afboeking onrendabele top	8.762	13.484
Terugneming onrendabele top	(18.355)	(4.881)
Afboeking projectkosten tot fair value grondexploitatie	65	535
Afboeking kantoorpand agv impairment toets	0	295
Afboeking boekwaarde gesloopte opstal	144	230
<b>Totaal waardeveranderingen materiële vaste activa</b>	<b>(9.384)</b>	<b>9.663</b>

Voor een toelichting omtrent de wijze ter bepaling van waardeveranderingen wordt verwezen naar de grondslagen voor waardering van activa en passiva zoals beschreven in hoofdstuk 5 paragraaf 5.1.1 van deze jaarrekening. Voor een nadere toelichting op de afboeking en terugneming onrendabele top wordt verwezen naar het jaarverslag hoofdstuk 7 paragraaf waardeveranderingen materiële vaste activa van het jaarverslag.

## 8.9 Waardeveranderingen vlottende activa

	2011 x € 1.000	2010 x € 1.000
Afboeking rentevordering	241	0
Afboeking tot fair value voorraad gronden	16	28
Afwaardering naar lagere marktwaarde onverkochte koopwoningen	275	0
<b>Totaal waardeveranderingen vlottende activa</b>	<b>532</b>	<b>28</b>

## 8.10 Personeelslasten

<i>Personeelslasten</i>	2011 x € 1.000	2010 x € 1.000
Brutoloon	8.628	7.760
Jubilea en afscheid personeel	10	16
Reiskosten	159	142
Inhuren derden	1.015	949
Bedrijfsopleidingen	160	171
Overige personeelslasten	351	277
Dotatie voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	262	0
Dotatie voorziening personeelsjubilea	271	0
<b>Totaal personeelslasten</b>	<b>10.856</b>	<b>9.315</b>

Gedurende 2011 zijn extra personeelsleden aangetrokken ten behoeve van het vrijmaken van interne capaciteit in verband met de inrichting van het nieuwe geautomatiseerde informatiesysteem, waardoor de brutoloonkosten en sociale lasten / pensioenlasten in 2011 incidenteel hoger zijn geweest. Het aantal fte's ultimo 2011 bedraagt 163 (2010: 160)

## 8.11 Sociale lasten en pensioenlasten

	2011 x € 1.000	2010 x € 1.000
Sociale lasten	1.660	1.479
Pensioenlasten	1.156	1.030
<b>Totaal sociale lasten en pensioenlasten</b>	<b>2.816</b>	<b>2.509</b>

## 8.12 Onderhoudslasten

	2011 x € 1.000	2010 x € 1.000
Klachtenonderhoud	5.586	5.215
Mutatie-onderhoud	4.509	3.806
Planmatig onderhoud	8.843	9.547
<b>Totaal onderhoudslasten</b>	<b>18.938</b>	<b>18.568</b>

### 8.13 Overige bedrijfslasten

	2011 x € 1.000	2010 x € 1.000
Contributie Aedes	108	111
Leveringen en diensten aan huurders	99	156
Verzekeringen	261	229
Kosten wijkbeheer/leefbaarheid	588	635
Oninbaarheid van huurders	531	292
Indirecte belastingen	3.833	3.647
Huisvestingskosten	1.436	1.308
Automatiseringskosten	1.074	983
Internet en telefonie	194	168
Kantoorkosten	395	386
Autokosten	231	203
Advieskosten	681	1.027
In- en externe communicatie	319	392
Kosten raad van toezicht	88	107
Accountantskosten	85	94
Woonruimteverdeling	138	200
Vogelaarheffing	437	686
Bijdrageheffing saneringssteun CFV	335	0
Opleiding Homerun	174	0
Diversen	912	667
<b>Totaal overige bedrijfslasten</b>	<b>11.919</b>	<b>11.291</b>

De diverse kosten betreffen voornamelijk contributies, jaarlijkse bijdrage huurdersorganisatie, reis-, verblijf- en representatiekosten, sponsoring, kosten klachten- en VWG-commissie, kosten ondernemingsraad en overige algemene kosten.

#### Accountantskosten

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

	2011 x € 1.000	2010 x € 1.000
Controle van de jaarrekening	85	94
Andere niet-controlediensten	0	27
<b>Totaal</b>	<b>85</b>	<b>121</b>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Stichting Wonen Zuid en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door Ernst & Young -accountantscontrole jaarrekening- (voorgaand boekjaar PWC) zoals bedoeld in art.1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), zijnde tevens de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort.

### 8.14 Kostprijs van de verkoopprojecten

	2011 x € 1.000	2010 x € 1.000
Kostprijs van de verkoopprojecten	1.284	4.201
<b>Totaal kostprijs van de verkoopprojecten</b>	<b>1.284</b>	<b>4.201</b>

Voor een nadere toelichting op de projectlokaties zie 8.4 Netto omzet verkoopprojecten.

## 8.15 Rentebaten

	2011 x € 1.000	2010 x € 1.000
Rente vastgoedtransacties	59	59
Rente rekeningcourant	3	8
Heffingsrente belastingdienst voorgaande jaren	64	0
<b>Totaal rentebaten</b>	<b>126</b>	<b>67</b>

## 8.16 Opbrengsten financiële vaste activa

	2011 x € 1.000	2010 x € 1.000
Rente langlopende vordering BWS	(5)	102
Rente leningen u/g	104	101
Rente vorderingen op overige deelnemingen	243	221
<b>Totaal opbrengsten financiële vaste activa</b>	<b>342</b>	<b>424</b>

### 8.16 A Waardeveranderingen financiële vaste activa

	2011 x € 1.000	2010 x € 1.000
Waardeverandering lening Leigraaf Midden-Limburg BV	(220)	(201)
Waardeverandering lening Herontwikkeling Haelen Horn BV	(55)	0
<b>Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa</b>	<b>(275)</b>	<b>(201)</b>

Ten tijde van het opmaken van de jaarrekening van Wonen Zuid was er nog geen goedgekeurde jaarrekening van Leigraaf Midden Limburg BV beschikbaar. Als gevolg van de economische ontwikkelingen en de mede hierdoor stagnerende afzetmarkt voor koopwoningen heeft Wonen Zuid een beoordeling uitgevoerd omtrent de mogelijkheden ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied Melickerveld, dat ontwikkeld wordt binnen Leigraaf Midden-Limburg BV. Op grond van de per april 2012 bekende informatie, verwachtingen en gehanteerde aannames is in 2011 een aanvullende waardevermindering verwerkt van € 0,2 miljoen op de verstrekte lening aan Leigraaf Midden Limburg BV gebaseerd op de rentebijbeschrijving 2011 van de verstrekte financiering.

## 8.17 Rentelasten

	2011 x € 1.000	2010 x € 1.000
Rentelasten langlopende schulden	20.290	20.345
Rente kasgeldleningen	323	251
Overige rentelasten	114	18
Provisie en kosten betalingsverkeer	58	61
Waardering rente-instrument	(836)	836
<b>Totaal rentelasten</b>	<b>19.949</b>	<b>21.511</b>

Wonen Zuid maakt gebruik van financiële instrumenten als renteswaps om meerjarige renteaftspraken te maken. Deze financiële instrumenten worden normaliter gekoppeld aan rolloverleningen, waarmee sprake is van hedge-accounting hetgeen past binnen de risicomijdende attitude met betrekking tot treasury zoals vastgelegd in het treasurystatuut van Wonen Zuid.

Ten aanzien van één renteswap is in 2010 bewust gekozen om deze op dat moment niet te koppelen aan een rolloverlening, maar financiering te laten plaatsvinden door middel van de goedkopere rekening-courantfaciliteit van de huisbankier. Door het ontbreken van deze hedge is de renteswap volgens de Richtlijnen van de jaarverslaggeving destijds gewaardeerd tegen de marktwaarde per ultimo 2010.



Aangezien de marktrente ultimo 2010 lager was dan overeengekomen in de renteswap heeft dit over 2010 tot een waarderingsverlies geleid van € 836.000. In 2011 is een lening aangetrokken met koppeling aan dit rente-instrument. Hierdoor is het rente-instrument weer gewaardeerd in samenhang met deze lening (hedge) en is het in 2010 verantwoorde verlies van € 836.000 teruggenomen.

## 8.18 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2011 x € 1.000	2010 x € 1.000
Acute belastinglast	0	0
Mutatie latente belastingen	2.462	7.936
<b>Totaal belastingen</b>	<b>2.462</b>	<b>7.936</b>

Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar pag. 78 van het jaarverslag en pag. 112 van de jaarrekening.

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2011 x € 1.000	2010 x € 1.000
Resultaat vóór belasting	3.235	(2.806)
Resultaat projectontwikkeling	(1.430)	(6.839)
Onderhoudslasten	(7.961)	(11.272)
Agio leningen en derivaten	(417)	(197)
Vordering BTW-suppletie 2005 t/m 2007	(121)	(179)
Warderingsverschil rente-instrument	(836)	836
Verkoopresultaat onroerende zaken	(5.568)	(1.109)
Bouwrente	1.127	902
Afschrijvingen vaste activa	22.809	6.249
Waardeveranderingen materiële vaste activa	(11.718)	9.663
Waardeveranderingen vlottende activa	258	28
Vogelaarheffing	437	686
Bijdrageheffing saneringssteun CFV	335	
Afboeking herinvesteringsreserve	(1.421)	(1.071)
Correcties rondrekening aangifte	740	736
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	(3.766)	(1.567)
Belastbaar bedrag	(531)	(4.373)
Fiscale verliescompensatie	(7.626)	(3.253)
Belastbaar bedrag na verliescompensatie	(8.157)	(7.626)
<b>Verschuldigde winstbelasting</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,0%. De effectieve belastingdruk bedraagt 0%.

De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft ondermeer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffingen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. In 2011 is op basis van herziene inzichten een aantal latenties feitelijk gewijzigd ten opzichte van de jaarrekening 2010. De reden van de feitelijke wijziging is gelegen in een verdiepingsslag van VSO-2 waarover in het jaar 2011 de nodige verduidelijking is gekomen. Het effect van deze wijziging op het jaarresultaat 2011 bedraagt € 0,4 miljoen positief.

## 8.19 Resultaat overige deelnemingen

	2011 x € 1.000	2010 x € 1.000
Leigraaf Midden-Limburg BV	(2)	0
Herontwikkeling Haelen Horn BV	34	(11)
Nicolaas BV	(12)	(10)
Totaal resultaat overige deelnemingen	20	(21)

### Mutatie reële waarde materiële vaste activa

#### Herziene uitgangspunten/inschattingen bij de bepaling van de bedrijfswaarde

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde is ingaande 2011 een aantal schattingen en uitgangspunten herzien. De voornaamste wijzigingen worden hierna kort toegelicht. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het jaarverslag hoofdstuk 7 werken aan financiële gezondheid, waarin we nader ingaan op nadere inschattingen.

#### Voornaamste wijzigingen

##### Moment van disconteren

Ingaande 2011 wordt de bedrijfswaarde bepaald op basis van de medionumerando methode (t/m 2010 op basis van postnumerando methode).

##### Inrekening verkoopopbrengsten

Ingaande 2011 worden verkoopopbrengsten ingerekend op basis van een geformaliseerd verkoopplan. De geschatte verkoopopbrengsten zijn voor een periode van vijf jaar in de bedrijfswaardeberekening betrokken. Tot en met 2010 zijn geen verkopen bestaand bezit in de bedrijfswaardeberekening betrokken.

##### Inrekenen exploitatie- en onderhoudslasten

Tot en met 2010 werd in de bedrijfswaardeberekening de veronderstelling gehanteerd dat er bij de exploitatie sprake is van een oneindige levensduur, tenzij er sprake is van bijvoorbeeld voorgenomen sloop. Bij dit uitgangspunt was het usance dat zowel de exploitatie- als onderhoudslasten integraal in de bedrijfswaardeberekening werden betrokken.

##### Exploitatiekosten

Ingaande 2011 worden enkel direct aan het sociaal vastgoed gerelateerde kosten ingerekend in de bedrijfswaardeberekening. Overige indirecte exploitatielasten zoals bijvoorbeeld projectontwikkelingsactiviteiten, verkoop en verhuur van (commercieel) vastgoed, treasury, sponsering etc. hebben geen directe relatie met het sociaal vastgoed en worden derhalve niet in de bedrijfswaardeberekening betrokken.

##### Onderhoudslasten

Wonen Zuid is in het verleden (beleidsmatig) altijd uitgegaan van het standpunt dat woningen na het eind van de (administratieve) levensduur nog een bepaalde waarde vertegenwoordigen. Dit brachten we tot uiting door af te schrijven tot 50% en door in de bedrijfswaarde een restwaarde in te rekenen van 20% van de WOZ-waarde. Om deze instandhouding ook beleidsmatig in ons onderhoud te verankeren, hebben wij een relatief hoog bedrag aan (planmatig) onderhoud in onze bedrijfswaardeberekening opgenomen. Op deze manier acht Wonen Zuid het verdedigbaar om een hoge restwaarde in te rekenen.

Afschrijving vindt plaats tot nihil en deze lijn wordt in de bedrijfswaarde doorgetrokken. Ten behoeve van de bedrijfswaardeberekening 2011 hebben we dit deel vooralsnog vertaald in een verlaging van de onderhoudsnorm met € 250 per vhe. Van een relatief lage restwaarde hebben we geconstateerd dat er een discrepantie zit tussen het uitgangspunt van geen/zeer lage restwaarde en een hoog niveau aan (planmatig) onderhoud dat Wonen Zuid altijd hanteerde om de waarde van het bezit op peil te houden. De helft van de totale onderhoudsuitgaven dient ter instandhouding van het woningbezit (planmatig onderhoud). Om de uitgangspunten ten aanzien van restwaarde van het actief en de onderhoudskosten die we toerekenen in de bedrijfswaarde met elkaar in lijn te brengen hebben we geconstateerd dat er een deel van het planmatig onderhoud niet in de bedrijfswaardeberekening zal worden betrokken.

##### Levensduur

De geschatte resterende economische levensduur bedraagt minimaal 15 jaar tenzij er sprake is van een genomen sloopbesluit dan wel renovatie (t/m 2010 minimale restant levensduur van 10 jaar). Bij de geschatte resterende economische levensduur wordt rekening

gehouden met marktomstandigheden, het kwaliteitsbeleid van Wonen Zuid en de feitelijke staat van onderhoud. De levensduur vormt de basis voor de looptijd van de verwachte kasstromen.

### Indexatie overige exploitatielasten

De indexatie overige exploitatielasten is voor de gehele periode gelijk aan de verwachte inflatie (2%). Tot en met 2010 werd in de calculatie structureel rekening gehouden met een jaarlijkse prijsstijging van de overige exploitatielasten en onderhoud van 1% boven de verwachte inflatie.

### Restwaarde grond

Ingaande 2011 wordt de restwaarde van de grond bepaald als resultante van de huidige waarde van de grond gegeven de verwachte bestemming aan het eind van de levensduur gecorrigeerd voor te maken kosten zoals uitplaatsings- en sloopkosten. De huidige waarde wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en contant gemaakt met de disconteringsfactor. Tot en met 2010 werd gerekend met een nominale restwaarde gelijk aan 20% van de meest recente WOZ-waarde.

De reële waarde (bedrijfswaarde) is in het verslagjaar afgenomen van € 824,2 miljoen (ultimo 2010) naar € 820,7 miljoen (ultimo 2011). De afname ad € 3,5 miljoen laat zich als volgt verklaren:

*Jaarresultaat*

*x € 1 miljoen*

- Effect contante waarde en restant levensduur	6,3
<i>Gevolgen van nadere inschattingen parameters</i>	
- effect disconteringsmoment (van post- naar medionumerando)	12,2
- verkochte en gesloopte verhuureenheden	1,6
- inrekenen 5 jaar verkopen conform begroting	78,7
- in exploitatie nemen van nieuwbouwhuur	6,3
- in de renovaties	(2,2)
- in de onderhoudslasten	35,6
- in de overige lasten	51,2
- in de levensduur	33,3
- in de inflatie	50,0
- in de restwaarde	(276,5)
<b>Totaal mutatie reële waarde materiële vaste activa</b>	<b>(3,5)</b>

## 9.1 Werknemers

Eind 2011 had Wonen Zuid 163 FTE in dienst; eind 2010 was dit aantal 160.

## 9.2 Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen van:

bestuurder: A. van Malde	2011	2010
Salaris	157.200	154.884
Pensioenlasten	40.715	41.126
Vakantiegeld	12.576	12.391
Sociale lasten	8.124	7.883
<b>Totaal</b>	<b>218.615</b>	<b>216.284</b>

commissarissen	2011	2010
commissarissen	66.893	54.502
Vergoeding voorzitter Raad van Toezicht	13.696	12.504
Vergoeding lid Raad van Toezicht	8.866	7.815



**ACTIVA**

Ref.

31-12-2011

x € 1.000

31-12-2010

x € 1.000

<b>Vaste activa</b>			
<b>Immateriële vaste activa</b>			
Software		3.727	0
		3.727	0
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende zaken in exploitatie		568.415	564.130
Onroerende zaken in ontwikkeling		12.782	9.521
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie		5.051	4.968
		586.248	578.619
<b>Financiële vaste activa</b> 13.1			
Deelnemingen	13.1.1	0	0
Vorderingen op deelnemingen	13.1.2	5.555	5.271
Leningen u/g		220	229
BWS-subsidie		741	1.276
Latente belastingvorderingen		15.273	12.809
		21.789	19.585
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Voorraden</b>			
Onderhanden werk		9.435	10.714
		9.435	10.714
Onderhanden projecten		(87)	(109)
		(87)	(109)
<b>Vorderingen</b>			
Debiteuren		1.879	1.303
Overige vorderingen		120	403
Overlopende activa		1.036	2.120
		3.035	3.826
<b>Liquide middelen</b>			
		11	11
		<b>624.158</b>	<b>612.646</b>

## PASSIVA

Ref.

31-12-2011

x € 1.000

31-12-2010

x € 1.000

[illegible]



Ref.

2011  
x € 1.0002010  
x € 1.000

<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Huren		73.307	71.926
Overheidsbijdragen		6	34
Verkoop onroerende en roerende zaken		6.740	5.212
Netto omzet verkoopprojecten en grondposities		1.399	4.180
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf		352	519
Overige bedrijfsopbrengsten		506	628
Som der bedrijfsopbrengsten		82.310	82.499
<b>Bedrijfslasten</b>			
Afschrijvingen op materiële vaste activa		24.964	8.506
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa		(9.384)	9.663
Waardeveranderingen vlottende activa		532	28
Erfpacht		3	3
Personeelslasten		10.856	9.315
Sociale lasten en pensioenlasten		2.816	2.509
Onderhoudslasten		18.938	18.568
Overige bedrijfslasten	14.1	11.909	11.285
Kostprijs van de verkoopprojecten		1.283	4.201
Som der bedrijfslasten		61.917	64.077
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>20.393</b>	<b>18.422</b>
Rentebaten	14.2	209	132
Opbrengsten financiële vaste activa	14.3	99	202
Rentelasten		(19.949)	(21.511)
Belastingen		0	0
Belastinglatenties		2.462	7.936
Resultaat deelnemingen	14.4	(106)	(72)
<b>Jaarresultaat</b>		<b>3.108</b>	<b>5.109</b>

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn aan elkaar gelijk.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en resultaatbepaling wordt verwezen naar de waarderingsgrondslagen als opgenomen bij de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

### **Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2011**

De toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2011 is beperkt tot die posten die afwijken van de corresponderende posten die in de geconsolideerde balans per 31 december 2011 zijn opgenomen.

**13.1 Financiële vaste activa****13.1.1 Deelnemingen**

	31-12-2011 x € 1.000	31-12-2010 x € 1.000
Saldo per 1 januari	0	0
Mutaties	0	0
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Stichting Wonen Zuid heeft een 100% deelneming in Wonen Zuid Holding BV. Ultimo 2011 is het eigen vermogen van deze deelneming negatief. Voor de omvang van het negatieve eigen vermogen is een voorziening getroffen.

**13.1.2 Vorderingen op deelnemingen**

	31-12-2011 x € 1.000	31-12-2010 x € 1.000
Saldo per 1 januari	5.271	5.204
Mutatie	284	67
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>5.555</b>	<b>5.271</b>

Specificatie van aan deelnemingen verstrekte leningen:

	x € 1.000	
Wonen Zuid Holding BV	5.555	5.271

**13.2 Voorzieningen****13.2.1 Voorziening deelnemingen**

	31-12-2011 x € 1.000	31-12-2010 x € 1.000
Saldo per 1 januari	2.393	2.321
Resultaat	(106)	(72)
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>2.499</b>	<b>2.393</b>

Specificatie voorziening deelneming:

	x € 1.000	
Wonen Zuid Holding BV	2.499	2.393

Specificatie deelnemingen:

Naam	Vestigingsplaats	Geplaatst aandelen kapitaal x € 1.000	% deelname	Eigen vermogen x € 1.000	Resultaat x € 1.000
Wonen Zuid Holding BV	Roermond	18	100%	-2.499	-106

## 13.3 Kortlopende schulden

### 13.3.1 Overlopende passiva

	31-12-2011 x € 1.000	31-12-2010 x € 1.000
Niet vervallen rente leningen	9.880	10.019
Huurders vooruitontvangen	846	800
Huurtoeslag vooruitontvangen	190	66
Waardering financieel instrument	0	836
Diversen	1.145	1.360
<b>Totaal</b>	<b>12.061</b>	<b>13.081</b>

## 14.1 Overige bedrijfslasten

	31-12-2011 x € 1.000	31-12-2010 x € 1.000
Contributie Aedes	108	111
Leveringen en diensten aan huurders	99	156
Verzekeringen	261	229
Kosten wijkbeheer/leefbaarheid	588	635
Oninbaarheid van huurders	531	292
Indirecte belastingen	3.833	3.647
Huisvestingskosten	1.436	1.308
Automatiseringskosten	1.074	983
Internet en telefonie	194	168
Kantoorkosten	395	386
Autokosten	231	203
Advieskosten	681	1.027
In- en externe communicatie	319	392
Kosten raad van toezicht	88	107
Accountantskosten	79	88
Woonruimteverdeling	138	200
Vogelaarheffing	437	686
Bijdrageheffing saneringssteun CFV	335	0
Opleiding Homerun	174	0
Diversen	908	667
Totaal overige bedrijfslasten	11.909	11.285

De diverse kosten betreffen voornamelijk contributies, jaarlijkse bijdrage huurdersorganisatie, reis-, verblijf- en representatiekosten, sponsoring, kosten klachten- en VWG-commissie, kosten ondernemingsraad en overige algemene kosten.

## 14.2 Rentebaten

	31-12-2011 x € 1.000	31-12-2010 x € 1.000
Rente vastgoedtransacties	59	59
Rente rekeningcourant	86	73
Heffingsrente belastingdienst voorgaande jaren	64	0
Totaal rentebaten	209	132

## 14.3 Opbrengsten financiële vaste activa

Rente langlopende vordering BWS	(5)	102
Rente leningen u/g	104	
Totaal opbrengsten financiële vaste activa	99	202

## 14.4 Resultaat deelnemingen

Wonen Zuid Holding BV	(106)	(72)
Resultaat deelnemingen	(106)	(72)

**De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Bestuur.**

w.g. ir. A. van Malde  
Roermond, 19 juni 2012

**De jaarrekening is goedgekeurd te Roermond door de Raad van Toezicht dd 19 juni 2012**

w.g. drs. J.B.V.N. Pleumeekers

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

w.g. J.C.M. Jacobs

w.g. H.Th.P. Knops

w.g. drs. A.G.L. Paulissen-Palmen CFA

w.g. drs. J.F.W.M. Timmermans MPA MMSc





## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Toezicht en het bestuur van Stichting Wonen Zuid

### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2011 van Stichting Wonen Zuid te Roermond gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2011 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-verliesrekening over 2011 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

### Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de

toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

### Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wonen Zuid per 31 december 2011 en van het resultaat over 2011 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

### Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Besluit beheer sociale-huursector, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd.

Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Verder vermelden wij dat is voldaan aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04, MG 2008-03, MG 2010-03 en MG 2011-02 alsmede aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van grondaankopen zoals bedoeld in de MG 2001-26 en de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van sponsoractiviteiten zoals bedoeld in MG 2006-04.

Maastricht, 19 juni 2012

Ernst & Young Accountants LLP  
w.g. J.M. Heijster RA

## Colofon

Dit jaarverslag is een uitgave van  
Wonen Zuid, juni 2012

Ons jaarverslag verschijnt zowel in een  
gedrukte versie als op onze internetsite  
[www.wonen-zuid.nl](http://www.wonen-zuid.nl).

### **Teksten**

Wonen Zuid

### **Fotografie**

Peter Wijnands Photography, Herten

### **Vormgeving**

Vermeulen Brand Design, Landgraaf

### **Druk**

Lecturis, Eindhoven







