

A photograph of two women standing on a balcony. The woman on the left is wearing a bright blue zip-up hoodie and is smiling. The woman on the right is wearing a colorful, patterned top and is also smiling. They are standing behind a dark metal railing. On the railing, there are several potted plants, including some with pink and yellow flowers. In the foreground, there are three large green planters. The background shows a building with large windows and red vertical slats.

Jaarverslag Wonen Zuid 2012

Werken aan woonplezier

Inhoud

VOLKSHUISVESTIGINGSVERSLAG	2
1. INLEIDING	2
2. MIDDEN IN DE SAMENLEVING STAAN	4
3. DUURZAAM BOUWEN EN ONTWIKKELEN VOOR DE TOEKOMST	17
4. VRAAGGESTUURD IN DENKEN EN DOEN	23
5. INTEGRALE KERN- EN WIJKONTWIKKELING	26
6. PROFESSIONALISERING VAN DE ORGANISATIE	29
6.1 Organisatie	29
6.2 Governance	31
6.3 Raad van Commissarissen	35
6.4 Medezeggenschap	43
6.5 Verbindingen	45
7. FINANCIEEL GEZOND ZIJN EN BLIJVEN	54
7.1 Financiën	54
7.2 Treasury	70
JAARREKENING	77



INLEIDING

De zes resultaatgebieden uit onze ondernemingsstrategie 'Transformeren met perspectief 2011-2015/2020' vormen niet alleen de leidraad voor ons handelen, ze vormen ook de indeling van ons jaarverslag 2012. Per resultaatgebied geven wij u aan wat wij hieraan in het verslagjaar bijgedragen hebben. Daar waar wij voorgenomen activiteiten niet gerealiseerd hebben, lichten wij dit toe.

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

Resultaatgebieden

De resultaatgebieden uit onze ondernemingsstrategie die als leidraad dienen voor dit jaarverslag 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.

Prestaties in vogelvlucht

Ondanks de tegenwind hebben we in 2012 goed gepresteerd. Via strategische ontwikkeling en samenwerking hebben we grote stappen gezet in majeure wijkontwikkelingsplannen voor Treebeek (gemeente Brunssum) en de Donderberg (gemeente Roermond).

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 versterken, stellen we samen met gemeenten en andere partners ontwikkelingsplannen voor deze wijken op. Daarnaast hebben we in vele andere wijken samen met bewoners en huurdersverenigingen gewerkt aan goed wonen. We hebben vele woningen gerenoveerd en nieuwe woningen gebouwd. Daarnaast hebben we ook een belangrijke stap gezet in het vergroten van de

woningveiligheid. Deze hebben we tot een van onze speerpunten benoemd zodat straks ook al onze oudere woningen voldoen aan de eisen van vandaag.

Ondernemerschap zien we als een belangrijke voorwaarde om onze ambities waar te kunnen maken. We hebben sterk ingezet op efficiencyverbetering en blijven dat ook de komende tijd doen. We willen blijven investeren en daarmee ook de regionale economie steunen. Daarvoor hebben we echter financiële middelen nodig. Middelen waarvoor we nu wel de ruimte zien, maar voor borging nog afhankelijk zijn van onze sectorinstituten.

Organisatieontwikkeling

Met onze ondernemingsstrategie sluiten we aan op onze missie. Tegelijkertijd daagt deze ons uit om maximaal te presteren. Om onze ambities en doelstellingen uit onze ondernemingsstrategie waar te kunnen maken passen we de structuur en aansturing van onze organisatie aan. Ook zetten we sterk in op efficiency en kostenreductie en beperking van onze formatie in relatie tot onze bedrijfskosten. Tegelijkertijd investeren we in kwaliteit van onze medewerkers. Tegen deze achtergrond hebben wij in 2012 een ingrijpend organisatieontwikkelingstraject in gang gezet dat in 2013 is ingevoerd. Maar daarmee zijn we er niet. We bouwen aan nieuwe manieren van sturen en samenwerken. Hiermee streven we naar een corporatie met een duurzame bedrijfsvoering, zodat we de ambities uit onze ondernemingsstrategie ook daadwerkelijk kunnen realiseren.

Ruimte om te investeren

Het in 2012 gesloten regeerakkoord (begin 2013 omgezet in het Woonakkoord) heeft grote gevolgen voor Wonen Zuid. Het (wachten op) nieuw kabinetsbeleid heeft een lange periode van onzekerheid met zich meegebracht. Deze onzekerheid vertaalt zich in minder verhuisbewegingen, minder animo voor koop en minder investeren.

Voor Wonen Zuid staat het als een paal boven water dat wij willen blijven investeren. Investeren voor onze klanten en investeren in de regionale economie. Daar waar wij ruimte zien, gebruiken wij deze optimaal. We kunnen dat echter niet alleen. We hebben hiervoor onze partners nodig. Ik vertrouw erop en daag u dan ook uit om samen met ons te blijven investeren, zodat wij kunnen blijven bouwen aan goed wonen voor onze huidige en toekomstige klanten.

Inzet van velen

Naast de hier genoemde zaken hebben we in 2012 ook veel andere dingen kunnen bereiken. Dat was alleen mogelijk dankzij de inzet van velen. Zowel binnen als buiten Wonen Zuid. Daarom wil ik iedereen die hier een bijdrage aan heeft geleverd van harte bedanken. Ik nodig 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.

Arnold van Malde
bestuursvoorzitter



MIDDEN IN DE SAMENLEVING STAAN

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. Een uitgebreid overzicht van het overleg met maatschappelijke organisaties staat op www.wonen-zuid.nl onder maatschappelijke inbedding.

De klant staat centraal in ons handelen. Het beheren van woningen en ontwikkelen van vastgoed voor de huidige en toekomstige klant is onze core business. Door transformatie van onze woningportefeuille willen wij goede woningen bieden tegen een redelijke prijs en in een schone en veilige woonomgeving. Ook in de toekomst. Om dat waar te kunnen maken staan we als corporatie midden in de samenleving, tussen mensen en maatschappelijke organisaties. De relaties die we aangaan zijn duurzaam. Samen met partners zoeken we creatieve oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken.

Inbedding in de praktijk

Het opbouwen en onderhouden van goede relaties met onze doelgroepen is zeer belangrijk, maar ook complex. Inbedding en lokale aanwezigheid maken het leveren van maatwerk en in kunnen spelen op lokale en regionale ontwikkelingen mogelijk.

Gemeenten

Het werkgebied van Wonen Zuid bestaat uit 9 gemeenten: 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,
- wijkoverleg.

Prestatieafspraken met gemeenten

Afspraken met gemeenten leggen we vast in concrete prestatieafspraken. In 2012 hebben we nieuwe prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten Heerlen en Leudal. De prestatieafspraken met de gemeente Kerkrade zijn in 2012 herijkt. Naar aanleiding hiervan zijn aanvullingen op de oorspronkelijke afspraken gemaakt. Met de gemeenten Nuth en Roermond waren we eind 2012 in een afrondende fase van de nieuwe prestatieafspraken en in Valkenburg a/d Geul en Maasgouw zijn begin 2013 overleggen over prestatieafspraken opgestart.

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 en 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.

Regio-overstijgend overleg

In het verslagjaar is ook 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.

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.

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 2012 de bewonersgroepen en een aantal vrijwilligers die actief zijn in onze complexen weer in het zonnetje gezet. In 2012 waren er 43 bewonersgroepen actief.

Samenwerking met huurdersverenigingen

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. In 2012 waren drie huurdersverenigingen actief, namelijk huurdersvereniging HTM (Heerlen, Treebeek, Molenberg), huurdersvereniging St. Pietersrade en Op het Zuiden, vereniging voor huurders.

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, in het verslagjaar voor een waarde van ruim € 127.000,- gefaciliteerd.

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.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de bestuurlijke overleggen die we in 2012 hebben gevoerd met de drie huurdersverenigingen.

	Op het Zuiden	HTM	St. Pietersrade
Aantal overleggen	12*	6	5
Onderwerpen	Begroting, kwartaalrapportages, derivaten, organisatieontwikkeling, DAEB, huurbeleid, serviceabonnement, energielabeling, KWH, huurdersparticipatie, Zonnig-Limburg, asbest, verkoop woningen, diverse wijkontwikkelingsplannen, verkoopbeleid, tuinonderhoud, communicatie rondom projecten en bewonersgroepen, prestatieafspraken, WBDBO, effecten regeerakkoord, sociale urgentie, huurverhoging.	Collectieve verkoop, prestatieafspraken, begroting, kwartaalrapportages, toewijzingsbeleid, onderhoudsbeleid, renovatie- en sloopprojecten, subsidies HBV's, diverse projectplannen, energielabeling, Thuis in Limburg, nieuwe huurwet, kwaliteit en service naar huurders, krimp en herstructureringsopgave, woningmarktonderzoek, organisatieontwikkeling, WBDBO.	Huisvesting, prestatieafspraken, begroting, kwartaalrapportages, toewijzingsbeleid, onderhoudsbeleid, renovatie- en sloopprojecten, subsidies HBV's, diverse projectplannen, energielabeling, Thuis in Limburg, nieuwe huurwet, kwaliteit en service naar huurders, krimp en herstructureringsopgave, woningmarktonderzoek, organisatieontwikkeling, WBDBO.
Aanwezigen namens HBV	Bestuur en directie	Bestuur	Bestuur
Aanwezigen namens Wonen Zuid	Directie, managers en beleidsmedewerkers	Directie, managers en beleidsmedewerker	Directie, managers en beleidsmedewerker

* Van de 12 bestuurlijke overleggen vonden er 5 op corporatieniveau plaats. De overige 7 overleggen vonden op regioniveau plaats.

Daarnaast zijn er veelvuldig ambtelijke overleggen geweest tussen leden van de huurdersverenigingen en medewerkers van Wonen Zuid over diverse onderwerpen zoals bewonersavonden.

Huurbeleid

De huren van onze woningen zijn per 1 juli 2012 met de inflatie over 2011 verhoogd. Dat komt neer op een huurverhoging van 2,3%. Huurders van woningen die op de nominatie staan voor sloop of renovatie en huurwoningen die in 2012 zijn opgeleverd hebben geen huurverhoging gekregen. De huurprijzen van de overige verhuureenheden, zoals garages, parkeerplaatsen en bedrijfsruimten zijn met 2,8% verhoogd. Alle huurders van Wonen Zuid zijn voor 1 mei 2012 persoonlijk geïnformeerd over de huurverhoging. Als gevolg van een stijgende inflatie vertoont de huurverhoging sinds vorig jaar weer een licht stijgende trend, terwijl deze in de jaren voorafgaand aan 2011 juist dalend was.

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

Vanaf 1 januari 2012 zijn de streefhuren met 3,5% verhoogd tot 80%. Dit is fase 1 van een nieuw huurbeleid. De huurdersverenigingen hebben hierop een positief advies gegeven, onder de voorwaarde dat ze bij de totstandkoming van fase 2 betrokken worden. Fase 2 betreft het formuleren van een nieuw huurbeleid ten aanzien van de jaarlijkse huurronde, huurharmonisatie bij mutatie en huurverhoging na investeringen. Uitgangspunt daarbij is dat markt en kosten meer als uitgangspunten worden gehanteerd. Aandachtspunt hierbij is behoud van voldoende woningen voor onze primaire doelgroep. De start van fase 2 bestond uit een herijking van de streefhuurmethodiek. Hierbij wordt de streefhuur bepaald door de WOZ-waarde, de maximaal toegestane huur op basis van de woningwaarderingspunten, de verhuurbaarheid en het energielabel. Naar aanleiding van het regeerakkoord hebben we deze koers moeten laten varen. Hierin staat immers dat de grondslag voor de woningwaardering 4,5% van de WOZ-waarde wordt. Bovendien is hierin sprake van een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Begin 2013 is er overeenstemming bereikt in een woonakkoord. De maximale huur blijft gebaseerd op het woningwaarderingsstelsel; de grondslag van 4,5% van de WOZ-waarde is daarmee van de baan. Het inkomensafhankelijk huurbeleid is overeind gebleven, maar wel met lagere huurverhogingen dan oorspronkelijk voorgesteld.

Over de vereenvoudiging van het woningwaarderingsstelsel wordt voor Prinsjesdag 2013 een voorstel door minister Blok ingediend. Daarnaast wordt uiterlijk eind 2014 een voorstel voor toepassing van de huursombenadering gedaan. Daarom hebben we op het gebied van een nieuw huurbeleid van Wonen Zuid voorlopig een pas op de plaats gemaakt.

Prestaties Wonen Zuid versus landelijke referentie

	Wonen Zuid	Landelijk
Index huurprijsontwikkeling 2008-2011 (2008=100)	108	108
Netto huur als percentage van maximaal toegestaan	67,9%	70,2%
Prijs-kwaliteitsverhouding (netto huurprijs/WWS-punten)	€ 3,12	€ 3,16

Bron: Corporatie in perspectief Centraal Fonds Volkshuisvesting 2012 (cijfers per eind 2011)

Woningen versus doelgroepen

Begin 2012 is 99,0% van ons bezit bereikbaar voor de primaire doelgroep, dus met een huurprijs tot de liberalisatiegrens. Ca. 1% behoort 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-kwaliteitverhoudingen en/of gemak kiezen voor huren bij Wonen Zuid. Voor deze doelgroep bieden we ook (middel)dure woningen aan, zowel huur als koop. Het aanbieden van (middel)dure 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 2012

	Midden-Limburg	Parkstad & Heuvelland	Totaal
Tot € 366,37 (goedkoop/kwaliteitskortingsgrens)	10%	14%	12%
€ 366,37 tot € 524,37 (betaalbaar)	74%	66%	70%
€ 524,37 tot € 561,98 (betaalbaar)	9%	12%	11%
€ 561,98 tot € 664,66 (middelduur)	5%	7%	6%
Vanaf € 664,66 (duur)	2%	1%	1%

Bron: primair informatiesysteem Wonen Zuid

Aftoppingsgrenzen en huurtoeslag

Zittende huurders kunnen huurtoeslag ontvangen tot de liberalisatiegrens. Voor woningen met een huurprijs boven deze grens wordt per definitie geen huurtoeslag meer ontvangen. Voor woningen die Wonen Zuid specifiek bereikbaar wil houden voor jongeren tot 23 jaar wordt de kwaliteitskortingsgrens gehanteerd.

Woningtoewijzing

Wonen Zuid werkt met het aanbodmodel en sinds medio 2012 ook met het model 'direct te huur'. Bij woningen die wij adverteren in het 'aanbodmodel' is de inschrijftijd (naast de in de advertentie genoemde criteria) het belangrijkste. Met andere woorden: diegene die aan de in de advertentie genoemde criteria voldoet en de langste inschrijftijd heeft, komt als eerste in aanmerking voor deze woning.

Bij woningen die wij adverteren in het 'direct te huur' model gaan we uit van het principe: wie het eerst komt, het eerst maalt. Met andere woorden: diegene die aan de in de advertentie genoemde criteria voldoet en het snelst reageert op de woning, komt als eerste in aanmerking voor deze woning.

Wonen Zuid neemt sinds maart 2011 met de regio Parkstad & Heuvelland deel aan Thuis in Limburg; een samenwerking van zes woningcorporaties die samen ongeveer 50.000 woningen verhuren. De beschikbare woningen worden geadverteerd via een gezamenlijke website www.thuisinlimburg.nl. De woningtoewijzing gebeurt vanuit de corporaties.

Zowel op de website van Wonen Zuid als op de site van Thuis in Limburg wordt verantwoording afgelegd over de woningtoewijzing.

In 2012 hebben we 1.097 woningen opnieuw verhuurd. Dat komt neer op een mutatiegraad van 7,9% (in 2011 8,4%, 2010 8,7%, in 2009 9,5% en in 2008 9,3%).

Woningzoekenden

Eind 2012 waren bij Wonen Zuid regio Midden-Limburg 9.914 woningzoekenden ingeschreven, ruim 1.500 meer dan een jaar eerder. Eind 2012 waren bij Thuis in Limburg 39.133 woningzoekenden ingeschreven, 6.300 meer dan een jaar eerder.

Een bepaald aantal ingeschreven woningzoekenden betekent niet dat deze huishoudens op het moment van inschrijving allemaal direct een nieuwe woning willen hebben. Omdat inschrijfduur bij veel woningen een belangrijk criterium is bij de woningtoewijzing, schrijven veel woningzoekenden zich tijdig in om een langere inschrijfduur op te bouwen. Ongeveer 20% van alle woningzoekenden is actief woningzoekend.

De reactiegraad in de regio Midden-Limburg was in 2012 26,6. Een jaar eerder was deze nog 28,3. De reactiegraad in de regio Parkstad & Heuvelland was in 2012 41,6. Een jaar eerder was deze nog 45,5. De reactiegraden zijn dus dalende in beide regio's, terwijl deze in de voorgaande jaren stegen.

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	2011
Wonen Zuid	92,4	92,6	92,6	93,3	92,9	91,9	90,9
Landelijk	90,9	91,0	91,0	90,6	90,2	89,0	87,0
Vershil	1,5	1,6	1,6	2,7	2,7	2,9	3,9

Bron: Corporaties in perspectief Centraal Fonds Volkshuisvesting 2012 (cijfers per eind 2011)

* de rapportage over 2012 is nog niet beschikbaar

Detailinformatie passende toewijzingen over 2012

	< kwaliteitskortingsgrens			kwaliteitskortingsgrens tot laagste aftoppingsgrens			> laagste aftoppingsgrens		
	RML	RPH	TOT	RML	RPH	TOT	RML	RPH	TOT
Eenpersoonshuishoudens									
Jonger dan 65 jaar									
Inkomen < inkomensgrens HTS	51	59	110	145	129	274	15	22	37
Inkomen > inkomensgrens HTS	5	5	10	49	35	84	20	6	26
65 jaar of ouder									
Inkomen < inkomensgrens HTS	0	0	0	26	22	48	3	6	9
Inkomen > inkomensgrens HTS	0	1	1	10	8	18	2	2	4
Tweepersoonshuishoudens									
Jonger dan 65 jaar									
Inkomen < inkomensgrens HTS	8	8	16	103	51	154	9	20	29
Inkomen > inkomensgrens HTS	1	0	1	26	8	34	27	9	36
65 jaar of ouder									
Inkomen < inkomensgrens HTS	0	0	0	17	11	28	3	9	12
Inkomen > inkomensgrens HTS	0	0	0	6	2	8	1	6	7
Drie-en meerpersoonshuishoudens									
Jonger dan 65 jaar									
Inkomen < inkomensgrens HTS	0	0	0	70	8	78	0	13	13
Inkomen > inkomensgrens HTS	0	0	0	22	0	22	2	5	7
65 jaar of ouder									
Inkomen < inkomensgrens HTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inkomen > inkomensgrens HTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RML = regio Midden-Limburg, RPH = regio Parkstad & Heuvelland HTS = huurtoeslag

Bron: primair informatiesysteem Wonen Zuid

Maatwerk in dienstverlening

Huurtoeslag

Wij helpen onze klanten ook met huurtoeslag. Onze regiokantoren functioneren als Huurtoeslag Informatiepunt en huurders kunnen ervoor kiezen hun huurtoeslag rechtstreeks naar Wonen Zuid over te laten maken. Eind 2012 maakten 1.042 huurders daar gebruik van.

Diensten Algemeen en Economisch Belang (DAEB)

Door nieuw Europees beleid zijn de regels voor het krijgen van een (sociale) huurwoning vanaf 1 januari 2011 veranderd. In het kort komt het erop neer dat woningcorporaties in 2012 minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen moeten aanbieden aan huishoudens met een jaarinkomen tot maximaal € 34.085,-.

Aantal nieuwe verhuringen tot liberalisatiegrens (€ 664,66)

	Inkomen t/m € 34.085,-	Inkomen vanaf € 34.086,-	Totaal
Regio Midden-Limburg			
Aantal	543	60	603
Percentage	90,0%	10,0%	100,0%
Regio Parkstad & Heuvelland			
Aantal	400	28	428
Percentage	93,5%	6,5%	100,0%
Totaal aantal	943	88	1031
Totaal percentage	91,5%	8,5%	100,0%

Bron: primair informatiesysteem Wonen Zuid

In het jaar 2012 hebben we 91,5% van onze sociale huurwoningen toegewezen aan mensen met een inkomen lager dan de gestelde inkomensgrens.

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 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 2005-2012

	Huurachterstand	Huisuitzettingen
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%	77
2012	0,90%	59



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 2012 hebben we 59 huur-overeenkomsten via de rechter beëindigd en zijn we over moeten gaan tot huisuitzetting. De redenen hiervoor waren:

- huurachterstand: 54,
- overlast: 3,
- hennepcultuur: 1,
- drugsoverlast: 1.

Door de extra inspanningen is de huurachterstand in 2012 gedaald.

Ontwikkeling huurderving periode 2005-2011

	Bewuste leegstand	Onbewuste leegstand	Totale leegstand
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%
2012	1,40%	1,11%	2,51%

De huurderving van woningen als gevolg van bewuste leegstand bedroeg 1,40% in 2012. Een forse stijging ten opzichte van 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 en/of een nieuwe huurder te vinden. Deze is in 2012 gedaald.

Bijzondere doelgroepen

Wij staan voor het aanbieden van voldoende kwalitatief goede woningen. 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. 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 2012 hebben we ons woningbezit verder afgestemd op de groeiende vraag van de doelgroep ouderen. Naast individuele aanpassingen in woningen hebben we in een complex met 98 woningen de scootmobielruimtes verbreed.

Eind 2012 waren 2.338 woningen (eind 2011: 2.364) specifiek bestemd voor senioren en 263 (eind 2011: 368) voor zorgbehovende senioren. Op het gebied van nieuwbouw hebben we in 2012 63 woningen geschikt of bestemd voor ouderen gebouwd.

Gehandicapten

We (ver-)bouwen ook voor mensen met een handicap. In 2012 hebben we 82 nieuwe woningen opgeleverd. De helft hiervan is geschikt voor bewoning door mensen met een lichte lichamelijke beperking. Daarnaast zijn we in 2012 in Brunssum gestart met de bouw van zogenaamde kangoeroewoningen. In Brunssum, Kerkrade en Roermond verhuren we Fokuswoningen voor zwaar lichamelijk gehandicapten. Daarnaast hebben in 2012 in het kader van de WMO 146 woningaanpassingen plaatsgevonden.

Dak- en thuislozen

Ook dak- en thuislozen zijn een doelgroep voor ons. Huisvesting van deze doelgroep gebeurt veelal via maatschappelijke instellingen zoals Moveoo. Een organisatie die zorgt voor de opvang van dak- en thuislozen. In 2012 hebben we een nieuw complex voor Moveoo in Roermond opgeleverd.

Starters

Starters zijn voor hun eerste huur- of koopwoning vaak afhankelijk van woningcorporaties. Van ons bezit is 11,9% goedkoper dan € 366,37 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 van 6 naar 2% terug gebracht. Wonen Zuid heeft daarop besloten de resterende 2% overdrachtsbelasting voor haar rekening te nemen. Dit doen we om de koop van een huurwoning nog aantrekkelijker te maken. In 2012 hebben we 90 huurwoningen verkocht, waarvan 25 aan zittende huurders. De gemiddelde verkoopprijs van deze woningen is € 113.657,-.

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 2012 hebben we 37 statushouders gehuisvest.

Taakstelling en realisatie huisvesting statushouders per gemeente

Regio Midden-Limburg

Gemeente	Taakstelling*	Realisatie Wonen Zuid	Verschil*
Leudal	10	4	-6
Maasgouw	7	12	+5
Nederweert	5	0	-5
Roermond	15	7	-8

* Taakstelling en verschil hebben betrekking op alle corporaties in Midden-Limburg. In 2012 is in Midden-Limburg geen taakstelling per corporatie gegeven.

Regio Parkstad & Heuvelland

Gemeente	Taakstelling*	Realisatie Wonen Zuid	Verschil
Brunssum	10	3	-7
Heerlen	30	1	-29
Kerkrade	16	1	-15
Nuth	6	3	-3
Valkenburg	6	6	0

* Wonen Zuid heeft in 2012 meer woningen aan geboden dan het gerealiseerde aantal, maar de betreffende gemeenten in de regio Parkstad & Heuvelland konden niet voldoende statushouders ter bemiddeling aanbieden.

Gemeenten en corporaties leveren een forse inspanning om te voldoen aan de taakstelling en ook voor deze doelgroep maatwerkoplossingen te bieden. In de praktijk blijkt echter 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 Woongoed 2Duizend de Stichting Bijzonder Beheer en Dienstverlening (SBBD) opgericht. Het doel van deze stichting is vierledig:

- het in eigendom van de gemeenten overnemen van standplaatsen en huurwoonwagens;
- het verhuren van de in bezit zijnde standplaatsen en huurwoonwagens;
- het beheren van de in haar eigendom zijnde standplaatsen en huurwoonwagens;
- het leveren van een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering 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 SBBD standplaatsen en huurwoonwagens verkrijgen, stichten, in stand houden, exploiteren en beheren. Daarnaast voert SBBD 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 2012 heeft overleg plaatsgevonden met de gemeenten Roermond en Leudal. Dit heeft echter niet geleid tot een concrete overdracht van woonwagens en/of standplaatsen. Wel zijn Wonen Zuid en WoonGoed-2Duizend, op basis van eerder gemaakte afspraken, nauw betrokken bij de ontwikkeling van een nieuw woonwagencentrum aan de Witte Koeweg in Swalmen (gemeente Roermond). In 2013 zal naar verwachting de verplaatsing van de oude locatie en de ontwikkeling van een nieuw woonwagencentrum plaatsvinden. Daarna zal de SBD het beheer van het woonwagencentrum van de gemeente overnemen. Het is de bedoeling dat de SBD de woonwagenlocatie na twee jaar in eigendom zal nemen.

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. Een aantal voorbeelden:

- volkstuinen en 'woonkamer van de buurt' in de Componistenbuurt;
- periodieke deelname aan wijkrondgangen en overlegvormen;
- inrichting van wijkzorgsteunpunten in diverse complexen.

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 mensen 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.
- Godswaersingel 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 Schuitenbergh, op de Roersingel, in de Koninginnelaan (Roermond) en de Magdalenastraat (Leudal).
- Maasgouw: verdeeld 6 woningen voor verstandelijk of lichamelijk gehandicapten aan de Stichting Daelzicht.
- Koppelstraat te Roggel: 24 woningen voor verstandelijk gehandicapten aan Stichting de vier jaargetijden.
- Op den Toum te Haalen: 1 woning voor verstandelijk gehandicapten aan Stichting de vier jaargetijden.
- Brachterveld Maasbracht: 17 woningen en 1 gemeenschappelijke ruimte voor senioren met verpleeg- of zorgbehoefte aan De Zorggroep.
- 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 Proteion en Stichting Dominicanessen.
- Godswaersingel 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.
- 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.
- Op de Steen te Herten: 40 woningen voor senioren met een verpleeg- of zorgbehoefte aan De Zorggroep.
- Spoorlaan Roermond: dag-, nacht- en vervolgopvang voor dak- en thuislozen aan de Stichting Moveoo.

Regio Parkstad & Heuvelland

- 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.
- 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: 22 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: 3 woningen voor dak- en thuislozen aan Leger des Heils Heerlen.
- Pius Vista Heerlen: verpleeghuis met ruimte voor 24 senioren aan Sevagram.
- G. Gezellestraat 66 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 12 en 23 Heerlen, 2 woningen voor begeleiding van gehandicapte jongeren aan Adelante.
- Elbereveldstraat Kerkrade: 1 woning voor begeleiding van cliënten met een beperking door Radar.

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 Professionalisering van de 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 2012 hebben we € 18,8 miljoen aan onderhoud en € 22,7 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.

Klachtencommissie

Wonen Zuid werkt sinds oktober 2010 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.klachtenciewonenzuid.nl. De Klachtencommissie Wonen Zuid heeft in 2012 in totaal 10 klachten in een zitting behandeld, waarvan 2 klachten uit 2011. Daarnaast worden 2 klachten uit 2012 tijdens een zitting in 2013 behandeld.

Van de behandelde klachten werden:

- 3 gegrond verklaard,
- 1 gedeeltelijk gegrond verklaard,
- 1 door Wonen Zuid opgelost,
- 5 ongegrond verklaard.

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

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. In 2012 heeft Wonen Zuid haar internetsite geheel vernieuwd. De nieuwe site is niet meer een afspiegeling van de organisatiestructuur, maar gaat direct in op de klantvraag. Daarnaast is aan de nieuwe site ook extra functionaliteit toegevoegd. Een voorbeeld hiervan is het kunnen instellen van tipberichten via de mail voor het actuele aanbod aan huur- en koopwoningen.

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.

Trouwe huurders

Ook in 2012 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 2012 waren er dat 64.



DUURZAAM BOUWEN EN ONTWIKKELEN VOOR DE TOEKOMST

We blijven fors investeren in het afstemmen van onze woningportefeuille op de veranderende marktomstandigheden. Zo geven we invulling aan de veranderende klantwensen en economische en demografische ontwikkelingen. 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.

Iedereen weet dat dit een tijd is van grote demografische en economische ontwikkelingen. Wij staan aan de vooravond van een forse transformatie waarmee we willen inspelen op actuele en toekomstige veranderingen. In het kader van de zorg voor volgende generaties is een passend en duurzaam verhuurbaar woningaanbod een logische stap.

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 2012 € 11,9 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw huur en € 10,8 miljoen in renovatie van huurwoningen.

Begroot en gerealiseerd

Projecten en bouwstromen zijn niet binnen kalenderjaren in te passen. Daarom werken we met meerjarenbegrotingen. De begroting voor het jaar 2012 is onderdeel van de meerjarenbegroting 2012-2016. Binnen deze begroting is het investeringsvolume voor 2012 vastgesteld op ca. € 33,4 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 2012.

Begroot versus realisatie 2012

	Begroot	Gerealiseerd	In %
Nieuwbouw huur	123	83	68%
Nieuwbouw koop	31	22*	71%
Sloop	94	12	13%
Renovatie	358	446	125%
Verkoop bestaand bezit	164	90	55%

* 10 van de 22 hebben betrekking op de aankoop van grond. Hierop heeft een andere partij 10 koopwoningen gebouwd.

De opbrengsten van verkoop bestaand bezit zijn mede bepalend voor de investeringsruimte die we hebben voor het realiseren van onze ambities op het gebied van nieuwbouw huur en renovatie. Sinds het begin van de economische crisis verloopt de verkoop moeizaam; 2012 is daarop geen uitzondering. Daarbij speelt ook dat in het verslagjaar lang onduidelijkheid was over overheidsmaatregelen ten aanzien van de woningmarkt. Dankzij extra inspanningen hebben we ruim de helft van de geplande verkoop bestaand bezit gerealiseerd.

De nieuwbouw is achtergebleven op de planning. De redenen hiervoor zijn: geen animo eerste fase Groene Campagne (koop en huur), het doorschuiven van het project St. Anna Heel (huur) en een deel van het project Treebeek (huur) naar 2013.

De sloop is achtergebleven als gevolg van het doorschuiven van een aantal projecten naar 2013. Redenen hiervoor zijn tragere dan verwachte onthuring en onduidelijkheid over te realiseren nieuwbouw.

De plannen op het gebied van renovatie zijn meer dan geheel gerealiseerd. Redenen zijn; een vanuit 2011 naar 2012 doorgeschoven oplevering van een deel van de renovatie fase 9 Molenberg in Heerlen, het naar voren trekken van een renovatieproject in Treebeek (gemeente Brunssum) en snellere dan geplande oplevering van een renovatieproject in de Componistenbuurt in Roermond.

Uitgevoerd programma strategisch voorraadbeheer 2012 per gemeente

	Nieuwbouw huur	Nieuwbouw koop	Sloop	Renovatie bestaand	Verkoop bestaand	Aankoop	Samen- gevoegd
Midden-Limburg							
Roermond	52	12	0	202	30	0	0
Leudal	0	0	0	0	7	0	0
Maasgouw	0	0	0	0	3	0	0
Nederweert	0	0	0	0	2	0	0
Totaal	52	12	0	202	42	0	0
Parkstad & Heuvelland							
Heerlen	0	0	12	6	6	0	2
Brunssum	31	0	0	81	10	0	0
Kerkrade	0	0	0	40	8	0	0
Valkenburg	0	0	0	117	10	0	0
Nuth	0	10	0	0	14	0	0
Totaal	31	10	12	244	48	0	2

De tabel kan een vertekend beeld geven, want deze heeft betrekking op de jaarschijf 2012, terwijl Wonen Zuid met een meerjarenbegroting werkt. Naast de in de tabel opgenomen nieuwbouwaantallen waren er eind 2012 nog 6 huurwoningen in aanbouw. Daarnaast was eind 2012 nog een aantal projecten in voorbereiding.

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 83 nieuwe huurwoningen en 22 nieuwe koopwoningen opgeleverd. In 2012 zijn 12 huurwoningen gebouwd met stichtingskosten boven de € 200.000,- allemaal in het project Treebeek. Dit is onderdeel van het Masterplan Hart voor Treebeek dat we met de gemeente Brunssum afgesloten hebben. De stichtingskosten van de woningen uit dit project zijn hoger dan gemiddeld omdat er extra kwaliteit ingebracht is op het gebied van duurzaamheid. Het gros van de woningen uit dit project is gerealiseerd binnen de stichtingskostengrens van € 200.000,-. De grootste woningen (12 stuks) overschrijden deze grens.

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 tegen aanvaardbare kosten op een minimaal niveau kunnen worden gebracht. In 2012 hebben we 12 woningen gesloopt.

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 2012 was dit het geval bij 251 gerenoveerde woningen. De gemiddelde huurverhoging hiervoor bedroeg € 14,- per woning per maand.

In 2012 hebben we 446 woningen gerenoveerd voor een totaalbedrag van € 15,4 miljoen. Dat is gemiddeld € 34.640,- per woning. Uit de publicatie *Corporatie in Perspectief 2012* (over het jaar 2011) blijkt dat Wonen Zuid in 2011 per woningverbetering (anders gedefinieerd dan alleen renovatie bij Wonen Zuid) gemiddeld € 13.128,- heeft geïnvesteerd; landelijk gezien was dat gemiddeld € 12.827,-.

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 2012 verhoogd met 2,3%. De verhuiskostenvergoeding bij verplichte verhuizing bedroeg daarmee in het verslagjaar € 5.542,-. De vergoeding die Wonen Zuid verstrekt ligt iets boven de verplichte landelijke verhuiskostenvergoeding (€ 5.520,-). De vergoeding bij ingrijpende opknapbeurt waarbij geen verhuizing nodig is, bedraagt bij Wonen Zuid maximaal € 2.634,-.

Op basis van het sociaal plan hebben 392 huishoudens in 2012 een vergoeding voor renovatie ontvangen (totaal € 254.000,-). En 28 huishoudens hebben een verhuiskostenvergoeding ontvangen (€ 94.000,-). Het gaat hierbij om de volgende projecten:

- renovatie laagbouw Componistenbuurt (Roermond),
- sloop Karel Doormanplein (Roermond),
- sloop Van Heutszstraat (Roermond),
- sloop Van Weerden Poelmanstraat (Heerlen),
- renovatie Erensteinerveld (Kerkrade),
- renovatie (daken) Treebeek (Brunssum),
- renovatie Statenlaan (Valkenburg),
- renovatie fase 9 Molenberg (Heerlen).

Het sociaal plan is vertaald in een praktische brochure; de teksten staan op www.wonen-zuid.nl.

Bijzondere projecten

Op 4 juli 2012 is de samenwerkingsovereenkomst Wijkontwikkelingsplan Donderberg (Roermond) ondertekend door de gemeente Roermond, de Provincie Limburg, Wonen Zuid en collega corporatie Wonen Limburg. Met deze overeenkomst maken de partners bindende afspraken om tot feitelijke uitvoering van het plan te komen. De komende 12 jaar wordt op zowel fysiek, sociaal als economisch vlak flink in de wijk geïnvesteerd.

De wijk Treebeek (Brunssum) ondergaat de komende jaren een metamorfose. Niet alleen wordt een deel van de bestaande woningvoorraad gerenoveerd en verkocht, ook komt er nieuwbouw voor onder andere senioren en gezinnen. Een deel van de nieuwbouw in de oude mijnwerkerswijk is in 2013 opgeleverd.

Begin december is onderzoeks- en adviesbureau USP Marketing Consultancy in opdracht van Wonen Zuid gestart met een onderzoek naar zelforganisatie in Treebeek. Wonen Zuid heeft dit onderzoek – in samenwerking met een aantal organisaties die actief zijn in de wijk – uitgezet om kennis te krijgen in hoeverre de bewoners een actieve rol willen en kunnen spelen voor hun buurt, als het gaat over voor hem/haar relevante onderwerpen en activiteiten.

Onderhoud

Om de kwaliteit van onze woningen te waarborgen besteden we naast de ingrepen uit ons programma strategisch voorraad-beleid 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 2012 hebben we bijna € 18,8 miljoen aan onderhoud geïnvesteerd. Omgerekend is dat € 1.336,- per woning.

Onderhoudskosten gesplitst naar soort 2012 x € 1.000,-

Planmatig onderhoud	€ 8.750,-
Klachtenonderhoud	€ 6.023,-
Mutatieonderhoud	€ 4.074,-
Totaal	€ 18.847,-

Veilig wonen

In 2012 en 2013 is het thema brandveiligheid één van onze speerpunten. Als woningcorporatie voeren wij verschillende werkzaamheden uit om de veiligheid in en om de woning te vergroten. De planning voor de prioriteit 1-ingrepen in woongebouwen is in 2012 conform planning uitgevoerd. Daarnaast stond ook de Dag van de Bewonersgroepen deels in het teken van brandveiligheid.

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 middelen die deze verkoop opbrengt zetten we in voor het uitvoeren van onze transformatieopgave en het huisvesten van onze primaire doelgroep.

Sinds de economische crisis van 2008 is het moeilijker om woningen te verkopen. Dankzij extra inspanningen hebben we in 2012 toch 90 woningen verkocht. Van de woningen zijn er 25 aan zittende huurders en 65 in onbewoonde staat verkocht.

De overheid heeft in 2011 besloten de overdrachtsbelasting bij koopwoningen – in eerste instantie tot 1 juli 2012 – te verlagen van 6% naar 2%. Om de verkopen van woningen te stimuleren heeft Wonen Zuid besloten de resterende 2% in deze periode voor haar rekening te nemen. Omdat de overheid de regeling vooralsnog laat doorlopen, heeft Wonen Zuid in het tweede kwartaal van 2012 besloten om de regeling voort te zetten tot 1 januari 2014.

Verkoop bestaand bezit per gemeente 2012

	Verkoop bij mutatie	Verkoop aan zittende huurders
Midden-Limburg		
Roermond	23	7
Leudal	7	0
Maasgouw	3	0
Nederweert	1	1
Totaal	34	8
Parkstad & Heuvelland		
Heerlen	6	0
Kerkrade	5	3
Brunssum	8	2
Valkenburg	5	5
Nuth	7	7
Totaal	31	17

Woningbezit

De uitvoering van de maatregelen in het kader van strategisch voorraadbeleid leidt tot een afname van ons woningbezit. Eind 2012 bedroeg ons bezit 14.104 woningen.

Ontwikkeling bezit Wonen Zuid per gemeente 2012

	Bezit per 1-1-2012	Bezit per 31-12-2012
Midden-Limburg		
Roermond	5.705	5.727
Leudal	1.172	1.165
Maasgouw	382	379
Nederweert	26	24
Totaal	7.285	7.295
Parkstad & Heuvelland		
Heerlen	1.958	1.938
Kerkrade	1.776	1.768
Brunssum	594	615
Valkenburg	1.229	1.219
Nuth	1.283	1.269
Totaal	6.840	6.809

Behalve woningen heeft Wonen Zuid in 2012 ook nog de volgende onroerende zaken in bezit.

Overige onroerende zaken in exploitatie 2012

	Garages		Bergingen		Parkeerplaatsen		Winkels/ bedrijfsruimten		Werkplaatsen en overige ruimten	
	1-1	31-12	1-1	31-12	1-1	31-12	1-1	31-12	1-1	31-12
Midden-Limburg	639	639	73	73	330	370	13	13	18	19
Parkstad & Heuvelland	662	662	63	48	301	313	46	38	6	6
Totaal	1.301	1.301	136	121	631	683	59	51	24	25

Het programma strategisch voorraadbeleid 2012 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. We werken 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 voorraadbeleid 2000-2012

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Totaal
Nieuwbouw huur	23	67	37	16	113	53	45	64	46	98	121	38	83	805
Nieuwbouw koop	15	55	110	28	97	8	40	42	66	60	22	15	22	572
Sloop	82	318	242	168	72	34	0	276	19	57	18	1	12	1.299
Renovatie	509	312	669	424	265	598	426	264	129	162	239	357	446	4.700
Verkoop bezit	124	271	202	146	222	196	132	113	122	65	68	88	90	1.884

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.

Energielabeling

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 2012 hebben we zo 60 energielabels afgegeven. Als gecertificeerde organisatie worden we jaarlijks geaudit op de kwaliteit van de afgegeven energielabels. De externe audit 2012 heeft in juni en september plaatsgevonden, waarna ons certificaat voor de periode van een jaar verlengd is.

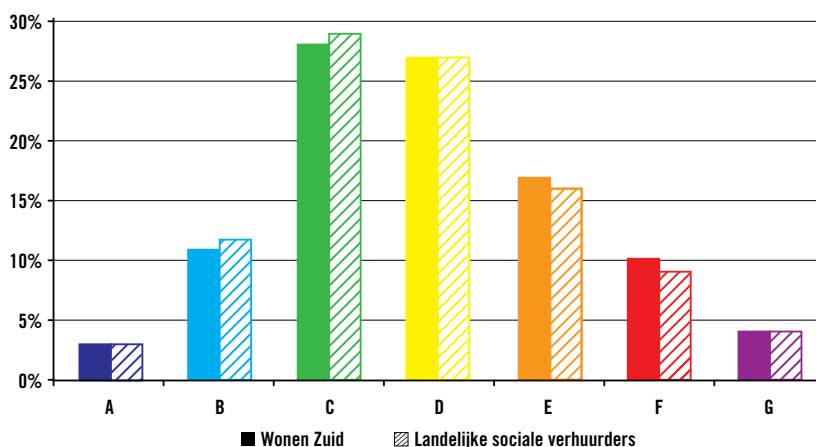
Inhaalslag

Wonen Zuid wil ook haar huidige klanten inzicht geven in de energieprestaties van hun huurwoning. Daarom hebben we eind 2011 besloten de energielabeling versneld uit te laten voeren voor ons gehele woningbezit. Hiervoor hebben we een extern bureau ingeschakeld. Dit bureau heeft in de periode november 2011 tot en met augustus 2012 circa 10.300 woningen van Wonen Zuid voorzien van een label. Met uitzondering van monumenten heeft Wonen Zuid nu voor al haar woningen een energielabel beschikbaar.

Strategisch voorraadbeleid en energie

Duurzaamheid en energie zijn speerpunten in ons beleid. Daarom houden wij niet alleen bij nieuwbouw, maar ook bij renovaties en planmatig onderhoud rekening met verbetering van de energetische kwaliteit van onze woningen. Daarnaast worden Cv-ketels aan het einde van hun levensduur vervangen door Hr-ketels. En kozijnen met enkel glas vervangen we door kozijnen met Hr++glas. In het verslagjaar hebben we 551 nieuwe Hr-ketels geplaatst, waarmee een totaal bedrag gemoeid was van ruim € 1 miljoen. Daarnaast hebben we ook schilisolatie (voornamelijk gevels) aangebracht.

Verdeling afgemelde energielabels van Wonen Zuid en landelijk (peildatum 31-12-2012)



Zonnig-Limburg

Samen met 21 andere corporaties participeert Wonen Zuid in het project Zonnig-Limburg. Doel van dit project is huurders te stimuleren zonnepanelen te plaatsen. Met dit project komt er voor het eerst subsidie beschikbaar voor huurders. Huurders van woningcorporaties die deelnemen aan Zonnig-Limburg kunnen gebruikmaken van twee subsidies: subsidie van de Provincie Limburg via de Limburgse Energiesubsidie (LES) én een bijdrage van de woningcorporatie.

De subsidie van de Provincie Limburg is maximaal € 1.000,- per aansluiting. Van de deelnemende corporatie krijgt de huurder daarbij nog een bijdrage van 20% van het bruto aanschafbedrag met een maximum van € 400,- per aansluiting. Verwacht wordt dat tussen de 1.700 en 2.500 huishoudens gebruik kunnen maken van de subsidies. Eind 2012 hebben zich ongeveer 1.900 huishoudens (vrijblijvend) ingeschreven voor dit project.



VRAAGGESTUURD IN DENKEN EN DOEN

Zoveel mensen, zoveel wensen. Bij het realiseren van onze transformatieopgave is het van groot belang om uit te gaan van de vraag van de klant. Kwaliteit is hierbij even belangrijk als kwantiteit. Daarom meten wij geregeld of ons woningaanbod nog aansluit bij de vraag van de huurders, ook als die vraag verandert.

Ons werkgebied en de behoeften en wensen van onze klanten zijn zeer divers. Daarom is het van groot belang niet met kant-en-klare plannen en concepten naar buiten te gaan, maar te beginnen met de vraag wat er nodig is. Zeker als Wonen Zuid het initiatief neemt, laten wij ons in ons denken en doen leiden door de vraag van de (toekomstige) klant.

Klantonderzoeken

Wij vinden het belangrijk onze klanten periodiek te vragen naar hun mening over onze dienstverlening. Vanaf 2011 laten wij ons meten door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) op het onderdeel KWH Huurlabel. Hierbij wordt gekeken hoe Wonen Zuid het doet door de ogen van de klant. Op basis van de resultaten van dit onderzoek hebben wij begin 2012 het KWH Huurlabel gekregen. Dit label is twee jaar geldig. Eind 2012 zijn wij gestart met een onderzoek naar de kwaliteit van dienstverlening bij het kopen van een woning, een optioneel onderdeel van het KWH onderzoek. De resultaten zullen in de eerste helft van 2013 beschikbaar zijn.

Ook laten wij online onderzoek uitvoeren naar onze dienstverlening rondom reparatieverzoeken. Dat doen we via de methodiek van Feeddex. Wij vragen daarbij naar feedback van huurders over onze service en de service van aannemers die voor ons werken. Een van de verbeterpunten die uit dit onderzoek komt is dat de tijd tussen het melden van de reparatie en het maken van de afspraak korter moet worden.

Naast de klantonderzoeken werken we met intakegesprekken. Hierbij stellen we gerichte vragen aan woningzoekenden die we uitnodigen naar aanleiding van hun reactie op een aangeboden woning. Ook werken we met exit enquêtes. Op deze manier krijgen we meer informatie over de verhuisredenen van onze klanten.

In 2012 hebben we ook een onderzoek uitgevoerd naar het koopgedrag van woningzoekenden. Tijdens dit onderzoek zijn diepte-interviews gehouden met woningzoekenden. Doel van het onderzoek is om meer inzicht te krijgen in de koopmotieven en het koop- en oriëntatiegedrag van de doelgroep zodat gerichte marketing- en communicatieacties ingezet kunnen worden en oplossingen gezocht kunnen worden om de verkoop te bevorderen.

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.

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. 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 2012 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. In 2012 speelde ook de onduidelijkheid over veranderingen in de wetgeving op het gebied van de woningmarkt een rol.

Woningmarktonderzoeken

Om een beeld te krijgen van de marktsegmenten met de beste en minder goede marktperspectieven, laten we een keer in de 4 à 5 jaar een woningbehoefteonderzoek uitvoeren. De resultaten uit de onderzoeken gebruiken wij mede 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/mentalities

Om effectief in te kunnen spelen op de vraag naar maatwerk clusteren we woonwensen naar leefstijl; de combinatie van inkomen/status en levensfase. Hiervoor heeft Wonen Zuid enkele jaren geleden het zogenaamde leefstijlinstrument ontwikkeld.

In Midden-Limburg maken we sinds enkele jaren gebruik van mentality-gegevens van Motivaction. De basis voor de leefstijlen wordt gevormd door mentaliteiten. Deze worden bepaald door zowel status als normen en waarden. In 2012 zijn actuele mentality-gegevens aangekocht voor alle gemeenten waarin Wonen Zuid bezit heeft, ook in Zuid-Limburg. Deze gegevens worden onder andere meegenomen in marktadviezen voor projecten op het gebied van strategisch voorraadbeleid.

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 2014. Doel hiervan is het inzichtelijk maken van de effecten op verhuurbaarheid en economische waarde van differentiatie van product-marktcombinaties op basis van leefstijlen. Via een combinatie van het door Wonen Zuid ontwikkelde leefstijlinstrument en het Mentality-model van bureau Motivaction hebben we vraag- en/of aanbod gebaseerde strategieën ontwikkeld. In 2012 hebben we het aantal proefcomplexen teruggebracht van 10 naar 6 complexen. Dit omdat de uitvoering van het experiment veel tijdrovender en kostbaarder bleek dan vooraf verondersteld.

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 2012 heeft Wonen Zuid 421 aanvragen ontvangen voor ZAV's. Van de aangevraagde ZAV's is 91% gehonoreerd.



Nieuwe dienstverlening

Serviceabonnement

Om beter in te spelen op de wensen van de klant gaan we een serviceabonnement aanbieden aan onze huurders. Klanten met een serviceabonnement kunnen straks via Wonen Zuid reparaties uit laten voeren. In 2012 hebben we de implementatie hiervan voorbereid. De huurdersverenigingen staan positief t.o.v. dit initiatief. We verwachten het serviceabonnement in 2013 te kunnen implementeren.

Homerun

Homerun is de naam van een groot organisatie- en communicatieproject. Een van de onderdelen van dit project was de implementatie van een nieuw primair informatiesysteem. Dit systeem (Empire) is op 1 januari 2012 in gebruik genomen. Gedurende 2012 is veel aandacht besteed aan nazorg. Een ander onderdeel van dit project was een nieuwe internetsite. Deze is per 1 juli 2012 live gegaan.



INTEGRALE KERN- EN WIJKONTWIKKELING

Woningen staan niet op zich. Ze maken deel uit van een groter geheel; een straat, buurt of wijk. Daarom vinden wij het belangrijk zaken in een breder perspectief te plaatsen en te werken aan de toekomst van wijken. Een goed woon- en leefklimaat draagt immers ook bij aan de woonbeleving en leefbaarheid in een wijk. Werken aan leefbaarheid kunnen wij niet alleen. Daarbij hebben wij partners nodig. Een belangrijke rol daarin is weggelegd voor de bewoners zelf.

Als sociale verhuurder willen we bijdragen aan vitale wijken met een goed woon- en leefklimaat. Dat is een van onze kerntaken. Het vraagt van ons een duidelijke visie voor de wijken waar wij sterk zijn vertegenwoordigd. Een visie ontwikkeld met en afgestemd op de beleidsintenties van onze partners in deze wijken. De fysieke en sociale kwaliteit van de woonomgeving zet de toon voor een goed woon- en leefmilieu.

Wijkvisies

Onze bijdrage is afhankelijk van ons aandeel in het woningbezit in die wijk en van onze verantwoordelijkheden op dit gebied. Wijkplannen vormen de basis voor onze investeringen en activiteiten. Vanuit integrale wijkvisies leggen wij het fundament voor structurele verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving. Enerzijds door de aanpak van onze woningen, anderzijds door fysieke ingrepen in de directe omgeving. Waar mogelijk schakelen we de wijkbewoners in. Ook investeren wij in de veiligheid van woningen, complexen en omgeving. Wijkvisies zijn niet statisch, maar ‘levende’ documenten die jaarlijks op basis van actuele ontwikkelingen en nieuwe inzichten aangepast kunnen worden.

Samen met de gemeente Roermond, Provincie Limburg en collega corporatie Wonen Limburg hebben we in 2012 een wijkontwikkelingsplan Donderberg opgesteld. Het wijkontwikkelingsplan wordt in 3 fasen opgepakt en bevat 4 hoofddoelen:

1. het aanmerkelijk verminderen van de hoeveelheid en ernst van de sociale problemen en het onveiligheidsgevoel;
2. het creëren van een leefklimaat waarin de huidige bewoners het prettig wonen vinden in de Donderberg en ook nieuwe bewoners, andere doelgroepen en leefstijlen graag in de Donderberg willen wonen;
3. het verbeteren van de economische positie van mensen in de wijk;
4. het creëren van verantwoordelijkheid en betrokkenheid van bewoners bij hun woon- en leefomgeving.

In Brunssum hebben Wonen Zuid en de gemeente in 2011 het strategisch transformatieperspectief Brunssum-West (Treebeek) opgesteld. Als afgeleide daarvan is in 2012 een gezamenlijke stadsdeelvisie opgesteld voor Brunssum-West.

Met de gemeente Kerkrade hebben we in 2012 een stadsdeelvisie opgesteld voor Kerkrade-Oost (Erensteinerveld, Chevremont, Rolduckerveld en Haanrade).

In Midden-Limburg is in 2012 gewerkt aan het vastleggen van wijkvisies voor een groot deel van de wijken waarin wij werkzaam zijn. Dat geldt zowel voor de wijken in gemeente Roermond als de kernen uit de gemeenten Leudal en Maasgouw.

Leefbare en veilige buurten

We vinden het belangrijk bij te dragen aan een goed woon- en leefklimaat en vitaliteit van buurten en wijken. Daarom investeren we ook in leefbaarheidsinitiatieven. Onderstaand enkele voorbeelden:

- wijk rondgangen in herstructureringswijken;
- welkomst- en nazorg gesprekken met nieuwe bewoners;
- onderhoud van groenvoorzieningen en opruimen terreinen, tuinen en brandpaden;
- aanbrengen van verlichting en toegangspoorten bij brandpaden;
- organiseren dag van de bewonersgroepen;
- ter beschikking stellen van ruimte aan het Leger des Heils;
- inrichting binnentuin appartementencomplex De Salvator;
- organiseren participatiebijeenkomsten voor bewoners;
- themabijeenkomsten voor buurtbewoners;
- Vereniging Van Eigenaren Witte Wijk Molenberg voor het gemeenschappelijk onderhoud en beheer van de voortuinen en het bewaken van het beeldkwaliteitsplan van de huur- en koopwoningen in de wijk;
- ter beschikking stellen woning als 'woonkamer voor de buurt' in de Roermondse Componistenbuurt.

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). 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. In 2012 hebben we € 182.000,- in infrastructuur geïnvesteerd. Het gaat hierbij om locatie 1A7 Lovaniostraat (Roermondse Veld) en locatie 1 Keulsebaan (Kemp). In 2012 hebben we ook € 155.000,- teruggekregen van de gemeente Roermond in verband met de afwikkeling van infrastructuur.

Indirecte investeringen in leefbaarheid

Behalve deze directe investeringen hebben we in 2012 ook weer indirect geïnvesteerd in leefbaarheid. Denk hierbij aan de inzet van 10 voltijdbanen aan wijkmeesters. Zij zijn het eerste aanspreekpunt voor onze klanten in de wijken. Ze coördineren activiteiten op het gebied van leefbaarheid en houden toezicht op het onderhoud van brandgangen en gemeenschappelijke ruimtes. Daarnaast bemiddelen zij – naast de woonconsulenten – bij burenruzies en attenderen bewoners op gevaarlijke situaties. Tenslotte treden zij actief op tegen mogelijke illegale bouwwerken en bovenmatige vervuiling in tuinen van huurders.

Wonen Zuid ziet een leefbare en veilige woonomgeving als een randvoorwaarde voor goed wonen. In 2012 hebben we naast de reguliere investeringen op het gebied van strategisch voorraadbeleid, circa € 1,1 miljoen aan leefbaarheid besteed. Dat is 3,2% van onze jaarbegroting.

Sponsoring

De sociale kwaliteit van een wijk beïnvloedt zowel het woonklimaat als de leefbaarheid. Want buiten de voordeur maken mensen de wijk. In het belang van onze huurders spannen wij ons daarom in om de sociale cohesie tussen bewoners te versterken. Daarom ondersteunen wij sommige activiteiten door sponsoring. Wij leggen de nadruk hierbij op wijkgebonden activiteiten die een positieve bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid in buurt en wijk.

Onderstaand een overzicht van in 2012 door ons gesponsorde activiteiten:

- wijkfeest bewonersgroep De Kemp;
- huiskamer OOR;
- bewonersactiviteiten bewonersgroep Kitskensberg/Heide;
- paasactiviteiten bewonersgroep De Vlegende Viever;
- straatfeest en wijkmarkt Jupiterstraat;
- bouworp en kindervakantiewerk Stichting Wel.kom;
- activiteiten Stichting Thibalt Valkenburg;
- nationale straatvoetbal kampioenschappen Roermond;
- demo doe dag Roermond;
- straatmarkt Molenberg,
- olieslagers-battle en barbecue bewonersgroep De Vlegende Viever;
- verkiezing Veldenaar van het jaar en straatfeest wijkraad Roermond-Oost;
- mini EK Hoogvonderen en Roermondse Veld Stichting Wel.kom;
- thuisadministratie Humanitas;
- 15-jarig bestaansfeest woon-zorgcomplex 't Schip;
- barbecue bewonersgroep De Roerboog;
- eettafel Stichting Proteion in de week tegen de eenzaamheid;
- diverse activiteiten voor bewoners Oude Linde Kerkrade;
- braderie Componistenbuurt Stichting Wel.kom;
- Kerst-in kerstviering in Heerlen en Roermond;
- symposium Seniorenraad Kerkrade;
- braderie Vondelstraat/Lovaniostraat wijkraad Roermond-Oost;
- wijkblad Donderberg;
- activiteitengroep Huis op den Dries, Kerkrade;
- kledingbank Zuid;
- eindejaars waarderingsactiviteit actieve bewoners Stichting Wel.kom;
- actie verkeersveilige school Donderberg;
- burendag Nuinhofwijk Nuth.

In totaal hebben we in 2012 ca. € 50.000,- aan sponsoring besteed. Het sponsorbeleid van Wonen Zuid is na te lezen op www.wonen-zuid.nl.



PROFESSIONALISERING VAN DE ORGANISATIE

Wonen Zuid is een organisatie waar professionals zich thuis voelen. Wij geven onze medewerkers graag de kans het beste uit zichzelf te halen en met plezier en toewijding te werken aan de toekomst. Aan de toekomst van onze klanten en natuurlijk aan hun eigen toekomst. Vanuit een financieel solide basis sturen wij steeds meer op professionaliteit van de organisatie. Ook in onze transformatiefase zijn klantgerichtheid, betrouwbaarheid, resultaatgerichtheid en ondernemerschap kernwaarden om onze organisatie en onze medewerkers naar een hoger niveau te brengen. En daarmee ons maatschappelijk rendement te optimaliseren.

6.1 Professionalisering van de organisatie

Onze organisatie en medewerkers vormen de kern van Wonen Zuid. Een organisatie die klaar dient te zijn om de doelstellingen uit onze ondernemingsstrategie te realiseren. Daarom wil Wonen Zuid dat kwaliteit en ondernemerschap voorop staan en investeren wij in onze organisatie en medewerkers.

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. Tegen deze achtergrond zijn in de periode 2010 – 2012 al de eerste belangrijke stappen gezet. De regio Midden-Limburg is in 2010 omgeturnd naar een organisatie met een duidelijkere focus op service. Per 1 januari 2012 volgden de twee zuidelijke regio's Parkstad Limburg en Nuth-Valkenburg, die zijn samengevoegd tot één nieuwe regio Parkstad & Heuvelland. Via deze twee stappen hebben we de organisatie voorbereid voor de volgende stap.

Nieuwe organisatiestructuur

Wonen Zuid wil haar organisatie duidelijker richten op het realiseren van de organisatiedoelen en bijbehorende resultaatgebieden. Om dat te kunnen doen hebben we een kostendekkende exploitatie nodig, dienen de organisatiekosten vermindert te worden en het aantal fte geleidelijk teruggebracht te worden. Tegelijkertijd investeren we in kwaliteit van onze medewerkers. Om onze doelen te kunnen realiseren hebben we de structuur van onze organisatie aangepast. De nieuwe organisatie van Wonen Zuid is niet meer geografisch, maar gericht op een duidelijke focus op concrete beleidspijlers en functionele productgroepen. Op basis hiervan is een nieuwe organisatiestructuur ontwikkeld, uitgaande van 4 beleidspijlers, te weten:

- wonen;
- transformatie;
- financiën & ICT;
- strategie & organisatie.

Elke beleidspijler vormt een afdeling in de nieuwe organisatie.

Het bouwen/in standhouden/renoveren en het slopen/verkoop van woningen valt onder verantwoordelijkheid van de afdeling Transformatie. Het (be-)wonen (klanten vinden en binden, integrale kern- en wijkontwikkeling etc.) valt onder de afdeling Wonen. De bijpassende organisatie, ondernemingsstrategie, onderzoek en dergelijke valt onder de afdeling Strategie & Organisatie. De financiële sturing en informatievoorziening om dit alles mogelijk te maken tenslotte valt onder de afdeling Financiën & ICT.

In de nieuwe organisatie is gekozen voor een managementstructuur met 3 lagen:

1. bestuur;
2. directeuren;
3. managers/teamleiders.

Los van de Raad van Commissarissen is het bestuur het hoogste orgaan binnen Wonen Zuid. Daaronder vallen de directeuren van de 4 afdelingen Wonen, Transformatie, Financiën & ICT, Strategie & Organisatie, die samen met het bestuur het directie-team vormen.

Instroom, doorstroom en uitstroom

Wonen Zuid heeft eind 2012 171 medewerkers in dienst. Onderstaand een meerjarige vertaling van het aantal medewerkers in fte.

periode	aantal fte
2011	163
2012	153

Uit de cijfers blijkt dat het personeelsbestand de afgelopen jaren geleidelijk afgenomen is. Dit is een bewust ingezette beleidslijn om te anticiperen op de afname van ons woningbezit. 2011 kent een tijdelijke toename van het aantal fte al gevolg van een groot organisatie- en communicatieproject.

In 2012 hebben 16 medewerkers hun dienstverband bij Wonen Zuid beëindigd. Hiervan is er 1 met pensioen gegaan, hebben 5 medewerkers hun carrière ergens anders voortgezet en van 10 was het contract op tijdelijke basis beëindigd.

Loopbaan en ontwikkeling

Wonen Zuid vindt het belangrijk dat medewerkers zich kunnen ontwikkelen om van werk naar werk te kunnen groeien. Zeker in een organisatie waarin we de kwantitatieve vermindering van onze bezetting waar mogelijk aan willen laten sluiten bij de kwalitatieve bezetting. Daarom besteden wij veel aandacht aan de persoonlijke ontwikkeling van medewerkers. Dat doen we zowel door groepsgewijze trainingen (deels in company), als advisering ten aanzien van individuele opleidingsvragen. Om medewerkers kennis te laten maken met de diverse ontwikkelings- en opleidingsmogelijkheden heeft in 2012 een opleidingsmarkt plaatsgevonden. Op deze markt heeft iedereen zich kunnen oriënteren op diverse trainingen en de faciliteiten die Wonen Zuid hiervoor biedt.

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 2012 hebben 25 studenten bij ons hun stage doorlopen. Wonen Zuid is een door Ecabo en Fundeon erkend leerbedrijf met een vaste stageplaats.

Beoordelen en belonen

Wonen Zuid werkt met een beoordelingssysteem dat uitgaat van beoordeling op basis van het maken van resultaatafspraken in combinatie met competentie management. De resultaatafspraken worden afgeleid van de ondernemingsdoelstellingen en afdelingsdoelstellingen. Aan het begin van ieder jaar worden voor iedere medewerker planningsafspraken gemaakt. In de loop van het jaar vinden voortgangsgesprekken plaats en aan het einde van het jaar wordt bekeken in hoeverre deze afspraken gehaald zijn.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over het jaar 2012 bedroeg 4,2%. Hiermee is het ziekteverzuim lager dan in 2011 (4,9%). De afname van het ziekteverzuim is veroorzaakt door de afname van het langdurig verzuim. De overgrote meerderheid (82,6%) van het ziekteverzuim betrof kort verzuim.

Beleidsontwikkeling

Wonen Zuid werkt ook op het gebied van organisatie aan beleidsontwikkeling. In dat kader heeft er een verdere oriëntatie op 'Het Nieuwe Werken' plaatsgevonden en is gewerkt aan de voorbereidingen van de invoering van de werkkostenregeling per 2014. Ook zijn de gevolgen van de nieuwe CAO in kaart gebracht en geïmplementeerd en is het Arbobeleidsplan verder ontwikkeld. Daarnaast is er verder gewerkt aan het ontwikkelen van een strategische personeelsplanning en zijn de ken- en stuurgetallen voor de HR-accounting verder uitgewerkt.

Dienstverlening aan derden

Naast werkzaamheden voor onze eigen organisatie heeft Wonen Zuid in 2012 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.

6.2 Governance

Wonen Zuid staat voor good governance. Het optimaal bedienen van onze klanten en het behalen van onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen staat voorop. Openheid, transparantie en vertrouwen over en weer zijn belangrijke bouwstenen om succesvol samen te werken met een veelheid aan belanghouders.

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

Governancestructuur in detail

Bestuursmodel

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

- statuten Wonen Zuid,
- reglement Raad van Commissarissen,
- rooster van aftreden Raad van Commissarissen,
- profielschetsen commissarissen,
- reglementen auditcommissie, commissie voortgang projecten, wervings- en selectiecommissie en beoordelings- en beloningscommissie,
- gedragscode Raad van Commissarissen.

Deze documenten staan op onze internetsite: www.wonen-zuid.nl.

Taak en werkwijze

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

Benoeming en beloning

Op het gebied van benoemingsperiode van het bestuur wijkt Wonen Zuid bewust af van de governancecode. Beoordeling en beloning van het bestuur is de verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen. In het belang van continuïteit van beleid is het bestuur voor onbepaalde tijd benoemd. Bij de benoeming van het bestuur in 2002 zijn de destijds door Aedes gehanteerde salarisschalen (IMF) als uitgangspunt genomen. De beloning van het bestuur kent geen variabele componenten. Wel is er sprake van vooraf overeengekomen, meetbare en beïnvloedbare doelstellingen. De bezoldiging van het bestuur valt binnen de grenzen van de Izeboud-regeling.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat uit 7 personen en heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en de algemene gang van zaken bij Wonen Zuid. Daarnaast vervult de raad ook een belangrijke rol als klankbord en werkgever. In het verslag van de Raad van Commissarissen zijn de taak en werkwijze van de raad beschreven, evenals de manier waarop de raad hieraan in 2012 invulling heeft gegeven. Binnen de raad zijn een 4-tal commissies actief.

In 2012 waren er 3 commissarissen aftredend. Twee commissarissen zijn herbenoemd voor een periode van 4 jaar. De derde commissaris was niet meer herbenoembaar in verband met het verstrijken van zijn maximale zittingsduur. Voor invulling van deze vacature is een nieuwe commissaris benoemd. Meer hierover in hoofdstuk 6.3 Raad van Commissarissen.

Nieuwe governancecode

Per 1 juli 2011 is een vernieuwde Governancecode Woningcorporaties van kracht. De Raad van Commissarissen voldoet hieraan. Meer hierover in hoofdstuk 6.3 Raad van Commissarissen.

Strijdigheid van belangen/integriteit

Wonen Zuid wil elke vorm en schijn van mogelijke belangenverstrengeling vermijden. Dit is beschreven in de statuten en in een gedragscode voor de Raad van Commissarissen. Ook is er een integriteitsbeleid voor alle medewerkers, een klokkenluidersregeling en een interne en externe vertrouwenspersoon. Medewerkers die tijdens het werk te maken hebben met ongewenst gedrag en/of integriteitsdilemma's kunnen terecht bij deze vertrouwenspersonen.

Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van het bestuur kunnen spelen die van materiële betekenis kunnen zijn voor de corporatie en/of het betreffende bestuurslid, kunnen uitsluitend genomen worden na goedkeuring door de Raad van Commissarissen. Een dergelijke situatie heeft zich in 2012 niet voorgedaan.

In- en externe controle

Interne controlefunctie

Wonen Zuid werkt met een raamwerk voor administratieve organisatie en interne controle. Hiermee optimaliseren we onze bedrijfsprocessen en managen onze risico's. De twee voormalige regio's hadden elk hun eigen 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 verantwoordelijk van het bestuur en rapporteert rechtstreeks aan de Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen.

Externe controle door accountant

De Raad van Commissarissen benoemt de accountant. Dit gebeurt op voorstel van de auditcommissie en na overleg met het bestuur. De accountant maakt 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 Commissarissen waarin over de vaststelling van het jaarverslag en de jaarrekening wordt besloten. Via de managementletter en het accountantsverslag over de jaarrekening rapporteert de externe accountant zijn bevindingen aan het bestuur, auditcommissie en Raad van Commissarissen. Bestuur en Raad van Commissarissen maken jaarlijks – vooruitlopend op de opdrachtverstrekking voor het volgende jaar – een evaluatie van het functioneren van de accountant.

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 2012 en 2013,
- jaarverslag 2011,
- WSW-toets 2011,
- cijfermatige kerngegevens 2011 (BZK/CFV),
- ontwikkeling van de financieel-economische positie van Wonen Zuid.

Financiële verslaglegging

Het bestuur is verantwoordelijk voor de volledigheid en kwaliteit van de openbaar gemaakte financiële informatie over de corporatie en haar verbindingen. De Raad van Commissarissen ziet erop toe dat het bestuur hieraan invulling geeft. In 2012 heeft de Raad van Commissarissen ingestemd met het jaarverslag en de jaarrekening 2011 en de begroting 2013. Ook heeft de Raad van Commissarissen via kwartaalrapportages de realisatie van de doelstellingen gemonitord. Het overleg tussen bestuur en enkele leden van de raad is geformaliseerd in een auditcommissie. Een overzicht van de belangrijkste financiële (verslagleggings) producten die in de raad zijn besproken en/of goedgekeurd zijn staat in hoofdstuk 6.3 Raad van Commissarissen.

Risicobeheersing

Wonen Zuid onderneemt een groot aantal activiteiten en staat midden in de samenleving. We zijn ons ervan bewust dat we in ons werk te maken kunnen krijgen met risico's. Dat hoort bij ondernemen. We proberen 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 beperken. 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 risicovolle bedrijfsprocessen, auditwerkzaamheden ten aanzien van deze bedrijfsprocessen en een periodieke monitoring en rapportage. Deze systemen zijn bedoeld om een optimale beheersing van risico's mogelijk te maken.

Wonen Zuid heeft in 2012 verder gewerkt aan het modelmatig inbedden van risicobeheersing. Onze insteek voor strategisch risicomanagement sluit aan bij de resultaatgebieden en ambities zoals opgenomen in onze ondernemingsstrategie. Per ambitie uit deze strategie hebben we de risico's benoemd. Vervolgens zijn deze gerangschikt naar de kans dat een bepaald risico voorkomt en de impact die een risico op ons bedrijf en onze bedrijfsvoering kan hebben. Per risico is een risico-eigenaar benoemd. Daarbij onderkennen we operationele, tactische en strategische risico's. Risicomanagement is geen op zich staand project. Rapportages over risicomanagement zullen worden verankerd in de planning & control cyclus en de auditplannen.

Aanbesteding

In het kader van risicomanagement is in 2011 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.

Het nieuwe aanbestedingsbeleid is per 1 maart 2012 geïmplementeerd.

Interne beheersing

In het kader van optimalisatie/stroomlijning van bedrijfsprocessen en risicomanagement heeft Wonen Zuid een raamwerk voor interne beheersing 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,
- inkopen/aanbestedingen,
- planmatig onderhoud,
- huurverhoging,
- verkoop bestaand bezit,
- zelf aangebrachte veranderingen,
- EPBD (energielabeling),
- treasury.

Op basis van een door de Raad van Commissarissen 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 Commissarissen van Wonen Zuid. Indien nodig worden procedures aangescherpt. De processen en auditprogramma's zijn ook van toepassing op de verbindingsstructuur.

Monitoren voortgang doelstellingen

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

- verloop liquiditeitspositie,
- verloop verkopen bestaand bezit in relatie tot investeringen,



- verloop rondom woningtoewijzing,
- overige relevante informatie.

Bij gesignaleerde afwijkingen worden extra acties uitgezet.

Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden

Wonen Zuid staat midden in de samenleving. We vinden het belangrijk de dialoog aan te gaan met onze omgeving. Dat doen we op verschillende manieren. In 2012 hebben we ons hierbij vooral gericht op overleg met individuele partijen. Daarnaast hebben we verder ingezet op het versterken van de bewonersparticipatie. Dit hebben we zowel op decentraal (bewonersgroepen) als centraal (huurdersverenigingen) niveau vorm gegeven.

6.3 Raad van Commissarissen

Goed toezicht is van groot belang voor woningcorporaties. De Raad van Commissarissen speelt een belangrijke rol in het interne toezicht. In dit hoofdstuk legt de Raad van Commissarissen van Wonen Zuid verantwoording af over haar werkzaamheden in 2012.

Taken

De belangrijkste taak van de Raad van Commissarissen is het uitoefenen 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 Commissarissen. De ondernemingsstrategie vormt het kader waarbinnen de raad doelstellingen en realisatie van beleid en besluitvorming toetst. De 6 resultaatgebieden (zie hoofdstuk 1 Inleiding) en de opgave op het gebied van transformatie van de woningportefeuille spelen hierin een belangrijke rol. De Raad van Commissarissen is ook een belangrijk klankbord en tevens werkgever voor de Raad van Bestuur.

De Raad van Commissarissen volgt alle relevante interne en externe ontwikkelingen van Wonen Zuid en beoordeelt ten minste een maal per jaar het functioneren van de Raad van Bestuur. Dit gebeurt op basis van vooraf vastgestelde prestatieafspraken. De resultaatgebieden uit de ondernemingsstrategie en de opgave op het gebied van transformatie vormen het kader voor deze prestatieafspraken.

Governance

De Raad van Commissarissen voldoet aan de vernieuwde Governancecode Woningcorporaties die per 1 juli 2011 van kracht is. In 2011 is verder gewerkt aan de modernisering van de governancestructuur. De aanleiding hiervoor was de wens van de raad om de zittingstermijn te beperken tot maximaal 2 x 4 jaar en het toezicht op de verbindingen te verankeren. Dit heeft geleid tot het actualiseren van de volgende stukken:

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

Na het verkrijgen van toestemming van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft de Raad van Commissarissen de statuten in de vergadering van 27 maart 2012 vastgesteld. Vanaf dat moment zijn ook de nieuwe reglementen van kracht. In de reglementen van de raad is opgenomen dat de commissarissen zonder last en ruggespraak kunnen functioneren en onafhankelijk en kritisch kunnen bijdragen aan de besluitvorming op een zodanige manier dat de Raad van Commissarissen de in aanmerking komende belangen op evenwichtige wijze kan afwegen. Statuten en reglementen staan op www.wonen-zuid.nl.

Tegenstrijdige belangen

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

Toetsings- en toezichtskaders

Om op een professionele manier invulling te kunnen geven aan haar taak gebruikt de Raad van Commissarissen 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 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.

Begroting

Via de begroting van Wonen Zuid krijgt de Raad van Commissarissen 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 heeft in de vergadering van 27 november 2012 ingestemd met de begroting 2013 inclusief het treasury jaarplan. Naar aanleiding van de plannen van het kabinet Rutte II en de reactie van de sectorinstituten hierop heeft op 14 december een extra overleg over de begroting plaatsgevonden. In januari 2013 is naar aanleiding van deze ontwikkelingen een aangepaste begroting opgesteld. Deze heeft de Raad van Commissarissen in de bijeenkomst van 29 januari 2013 vastgesteld. Naar aanleiding van het in februari 2013 gepresenteerde Woonakkoord en nieuwe inzichten heeft de Raad van Commissarissen op 26 maart 2013 een nieuwe begroting vastgesteld.

Vergaderingen

Alle leden van de Raad van Commissarissen hebben een eigen specifiek kennis- en aandachtsgebied. Dat is vastgelegd in een portefeuilleverdeling. In de vergaderingen van de raad brengen de portefeuillehouders individueel verslag uit aan de raad. De voltallige raad staat voor de collectieve taken en is als geheel verantwoordelijk. In 2012 vergaderde de Raad van Commissarissen 5 keer, allen in aanwezigheid van de Raad van Bestuur. Daarnaast vond er een themabijeenkomst plaats.

De kwartaalvergaderingen vonden plaats op 27 maart, 19 juni, 2 oktober en 27 november. Op 14 december vond een extra bijeenkomst plaats in verband met de mogelijke uitwerking van het regeerakkoord. De themabijeenkomst waarbij in het bijzonder ingegaan is op het wijkontwikkelingsplan Donderberg en Moveoo (opvang voor dak- en thuislozen) vond plaats op 27 september.

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

Interne rapportages

- Kwartaalrapportages.
- Begroting 2013 en treasury jaarplan.
- Topmemorandum en verslagen interne audit (in het kader van administratieve organisatie/interne controle).
- Verslagen auditcommissie.
- Verslagen commissie voortgang projecten.
- Aanvullend treasurymandaat.

Externe rapportages

- Jaarverslag en jaarrekening 2011 incl. accountantsverklaring.
- Continuïteitsoordeel CFV.
- Solvabiliteitsoordeel 2012 (verslagjaar 2011).
- Jaarverslag Klachtencommissie Wonen Zuid 2011.
- Managementletter Ernst & Young.

Governance

- Benoeming hr. H. Timmermans als vicevoorzitter.
- Herbenoemingsprocedure hr. J. Pleumeekers en mw. J. Jacobs i.v.m. verstrijken zittingstermijn op 1 juli 2012.
- Kwaliteitsprofielen 'voorzitter' en 'personeel & organisatie'.
- Benoemen ad hoc werving- en selectiecommissie voor het kwaliteitsprofiel 'marketing & communicatie'.
- Bestuursmandaat in relatie tot de statuten.
- Instellen crashteam bestaande uit de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de voorzitters van de auditcommissie en commissie voortgang projecten voor mogelijke spoedeisende beslissingen voor bedragen boven het bestuursmandaat van € 1.000.000,-.
- Goedkeuring integrale statutenwijziging door minister van BZK op 9 februari 2012.
- Stand van zaken werving commissaris kwaliteitsprofiel 'marketing & communicatie'.
- Herbenoeming hr. J. Pleumeekers als lid en voorzitter van de Raad van Commissarissen.
- Herbenoeming mw. J. Jacobs als lid van de Raad van Commissarissen.
- Benoeming hr. J. Stevens als lid van de Raad van Commissarissen.
- Btw-plicht commissarissen.

Huurdersverenigingen

- Ontwikkelingen huurdersparticipatie.

Organisatieontwikkeling

- Stand van zaken organisatieontwikkeling.
- Goedkeuring reorganisatie fase 2 na vaststelling sociaal plan en positief advies van OR.
- Project mobility.

Diversen

- Waarderingsgrondslagen en invoering RJ 645.
- Wijkontwikkeling Donderberg.
- Wijkontwikkeling Treebeek.
- Collectieve verkoop.
- Mogelijke consequenties 'Vestia-affaire'.
- Toelichting derivatenpositie Wonen zuid in relatie tot richtlijnen ministerie van BZK.
- Project Zonnig-Limburg.
- Regeerakkoord Rutte II.
- Begroting 2013 in relatie tot plannen kabinet Rutte II en maatregelen sectorinstituten.

Inzet externe professionals

Waar nodig of wenselijk schakelt de raad externe professionals in. In dat kader kunnen ook derden voor de vergaderingen van de raad uitgenodigd worden. In 2012 was de accountant Ernst & Young aanwezig bij een drietal bijeenkomsten.

Interactie met de organisatie

Naast de collectieve vergaderingen vindt er ook overleg plaats tussen individuele leden van de Raad van Commissarissen en de Raad van Bestuur. Hieraan nemen ook regelmatig medewerkers van de corporatie en externen deel. De voorzitter van de Raad van Commissarissen heeft ten minste één maal per maand een overleg met de Raad van Bestuur.

Commissies

Binnen de Raad van Commissarissen zijn een drietal vaste commissies actief. Dit zijn de auditcommissie, de commissie voortgang projecten en de beoordelings- & beloningscommissie. Daarnaast was er in een ad hoc werving- en selectiecommissie actief. Bij de samenstelling van de commissies zijn de kwaliteitsprofielen van de leden als uitgangspunt genomen.

Auditcommissie

De auditcommissie ondersteunt de Raad van Commissarissen bij het uitvoeren van haar verantwoordelijkheden op het gebied van toezicht op in het bijzonder de financiële risicobeheersing- en controlesystemen en is in 2012 vier keer bij elkaar gekomen. Vanuit de raad nemen de volgende commissarissen deel aan de auditcommissie:

- mevrouw A. Paulissen-Palmen (voorzitter),
- de heer R. Stevens (vanaf juli 2012),
- de heer H. Timmermans.

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

- derivatenportefeuille,
- oordeelsbrief verslagjaar 2011 ministerie van BZK,
- kwartaalrapportages, incl. rapportages interne audits,
- topmemorandum audits 2012,
- initieel onderzoek Ernst & Young m.b.t. het conversietraject tussen de financiële applicaties WOCAS/X en Empire,
- early warning memorandum Ernst & Young,
- keuzen waarderingsgrondslagen Wonen Zuid in relatie tot de nieuwe RJ 645,
- treasury statuut,
- continuïteitsoordeel CFV,
- brief WSW m.b.t. kredietwaardigheid en toekenning faciliteringsvolume,
- voortgang implementatie RJ 645,
- bestaande derivatencontracten,
- jaarverslag en jaarrekening 2011 incl. accountantsverslag,
- mogelijke effecten 'Vestia affaire',
- achtergronden begroting 2013,
- follow-up aanbevelingen accountantsverslag,
- solvabiliteitsoordeel 2012 incl. analyse,
- toelichting op managementletter 2012 door Ernst & Young,
- begroting 2013 incl. treasury jaarplan,
- reorganisatieplan,
- analyse derivatenpositie,
- internal auditplan 2013.

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 onder andere nieuwbouw en grote renovatieprojecten. De commissie is in 2012 vier keer bij elkaar gekomen. Vanuit de Raad van Commissarissen nemen de volgende commissarissen deel aan de commissie voortgang projecten:

- de heer H. Knops (voorzitter, commissaris tot 1 december 2012),
- mevrouw W. Bastiaanssen-Jacobs,
- de heer J. Pleumeekers.

In de commissie voortgang projecten is in 2012 onder andere gesproken over de volgende zaken:

- wijkontwikkelingsplan Donderberg, incl. werkbezoek aan de wijk,
- projectinformatieformulieren,
- voortgang projecten nieuwbouw huur/koop,
- voortgang grootschalige renovatieprojecten,
- aankoop woningen,

- stand van zaken verkoop,
- complexgewijze verkoop,
- brandveiligheid,
- deelname project Zonnig-Limburg,
- KWH,
- leefstijlen,
- risicoanalyse wijkontwikkelingsplan Donderberg,
- positionering Wonen Zuid in relatie tot marktpartijen,
- procesaanpak renovatie.

Werving- en selectiecommissie

In 2012 was er een ad hoc werving- en selectiecommissie actief. Deze bestond uit mevrouw J. Jacobs en de heren H. Knops en J. Pleumeekers en richtte zich op het per 1 maart 2012 vacant komende kwaliteitsprofiel 'marketing & communicatie'.

Beoordelings- & beloningscommissie

De beoordelings- & beloningscommissie houdt zich bezig met de beoordeling en bezoldiging van het bestuur en de Raad van Commissarissen. 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 Commissarissen de rol van tweede beoordelaar op zich. In december 2011 en januari 2012 hebben individuele beoordelingsgesprekken met alle leden van de Raad van Commissarissen plaatsgevonden. In de bijeenkomst van 14 december 2012 heeft een collectieve zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen plaatsgevonden.

Beoordeling bestuur

Jaarlijks beoordeelt de Raad van Commissarissen de bestuurder. Dit gebeurt op basis van vooraf gemaakte prestatieafspraken. In 2012 hadden de prestatieafspraken betrekking op de realisatie van de ambities uit de ondernemingsstrategie en risicomanagement. Op 22 februari 2013 hebben de voorzitter en vicevoorzitter hun jaarlijkse evaluatiegesprek gevoerd met de bestuurder.

Evaluatie/ontwikkeling

De Raad van Commissarissen werkt met individuele en collectieve evaluaties. De raad heeft een kritische grondhouding ten aanzien van haar eigen functioneren en investeert 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 Commissarissen is aangesloten bij de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Deze vereniging behartigt de belangen van haar leden en ondersteunt toezichthouders en levert zo een bijdrage aan het professionaliseren van toezichthouders. Leden van de Raad van Commissarissen bezoeken regelmatig bijeenkomsten van de VTW.

Benoeming leden Raad van Commissarissen

In 2012 waren er 3 commissarissen aftredend, te weten de heren J. Spaubeck (kwaliteitsportefeuille 'marketing & communicatie'), J. Pleumeekers (kwaliteitsprofiel 'volkshuisvesting & projectontwikkeling' en tevens voorzitter) en mevrouw J. Jacobs (kwaliteitsprofiel 'personeel & organisatie'). In de vergadering van 27 maart zijn de heer J. Pleumeekers en mevrouw J. Jacobs beiden herbenoemd voor een periode van 4 jaar. In dezelfde vergadering is de heer R. Stevens benoemd als commissaris met de kwaliteitsportefeuille 'marketing & communicatie'. Ook is in deze vergadering de heer H. Timmermans benoemd als vicevoorzitter van de Raad van Commissarissen.

Raad en Ondernemingsraad

Conform het gestelde in het huishoudelijk reglement wonen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de commissaris op voordracht van de Ondernemingsraad jaarlijks een vergadering van de Ondernemingsraad bij. Het overleg tussen commissarissen de heer J. Pleumeekers en mevrouw J. Jacobs met de Ondernemingsraad heeft op 10 december 2012 plaatsgevonden. In deze vergadering was het thema organisatieontwikkeling.

Vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2012

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 142 opgenomen is. De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met deze stukken en heeft in de vergadering van 18 juni 2013 met beide documenten ingestemd en decharge verleend aan de Raad van Bestuur.

Tot slot

De Raad van Commissarissen vindt het gepast om op deze plaats haar waardering uit te spreken voor de inzet van bestuur en medewerkers van Wonen Zuid in 2012. 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 Commissarissen

‘Paspoort’ Raad van Commissarissen en Raad van Bestuur

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

Geboren	3 december 1945
Beroep	adviseur en coaching bestuurders
Commissaris sinds	september 2008
Aftredend in	2016
Portefeuille	volkshuisvesting & projectontwikkeling (voorzitter sinds april 2010)
Commissielid	lid van de commissie voortgang projecten
	voorzitter van de commissie beoordeling & beloning
Nevenfuncties	voorzitter Raad van Toezicht Atrium MC
	voorzitter Raad van Toezicht ROC Arcuscollege
	voorzitter Raad van Toezicht Syntens
	voorzitter Vertrouwenspact Werkgelegenheid Limburg (VWL)
	vice voorzitter Stichting Innovatie Alliantie (SIA)
	bestuurslid Stichting Kennisontwikkeling HBO (SKO)
	vice voorzitter stuurgroep fusie Kamers van Koophandel-Syntens

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 4 jaar)
Portefeuille	juridisch
Commissielid	lid van de commissie voortgang projecten
Nevenfuncties	-

Mevrouw J.C.M. (Joos) Jacobs

Geboren	16 januari 1959
Beroep	manager adviesbureau Pentascope
Commissaris sinds	september 2008
Aftredend in	2016
Portefeuille	personeel & organisatie (voordracht Ondernemingsraad)
Commissielid	-
Nevenfuncties	bestuurslid Wieckerhoes Maastricht
	bestuurslid Vrienden van het Wieckerhoes

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

Geboren	15 maart 1956
Beroep	zelfstandig ondernemer
Commissaris sinds	november 2007
Aftredend in	afgetreden per 1 december 2012
Portefeuille	volkshuisvesting & projectontwikkeling (voordracht huurders)
Commissielid	voorzitter van de commissie voortgang projecten
Nevenfuncties	bestuurslid Stichting Buurtbeheer Molenberg
bestuurslid	speeltuin Molenberg

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

Geboren	10 januari 1972
Beroep	directeur Montesquieu
Commissaris sinds	juli 2010
Aftredend in	2014 (resteert nog een zittingstermijn van 4 jaar)
Portefeuille	financiën & treasury
Commissielid	voorzitter van de auditcommissie
Nevenfuncties	-

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

Geboren	9 juni 1960
Beroep	docent marketing faculteit FIC, Hogeschool Zuyd/PR functionaris
Commissaris sinds	28 februari 2000
Aftredend in	2012 (afgetreden per 28 februari 2012)
Portefeuille	marketing & communicatie (vicevoorzitter tot maart 2012)
Commissielid	lid van de auditcommissie
	lid van de commissie beoordeling & beloning
Nevenfuncties	directielid int. Businesschool (MIEPM) aan de Nizhny Novogorod state University (NNGASU)
	bestuurslid RCE Nizhny Novogorod

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

Geboren	4 september 1952
Beroep	algemeen directeur L1
Commissaris sinds	juli 2012
Aftredend in	2016 (resteert nog een zittingstermijn van 4 jaar)
Portefeuille	marketing & communicatie
Commissielid	lid van de auditcommissie
Nevenfuncties	voorzitter Raad van Toezicht Toneelgroep Maastricht
	voorzitter bestuur Maastrichts Congres Bureau
	lid bestuur ROOS, Hilversum (brancheorganisatie van regionale omroepen)
	lid bestuur De Maatschappij (departement Zuid Limburg)
	adviseur Stichting Kunst en Zaken, Rotterdam
	lid Studieclub Maastricht (Limburgse Werkgevers Vereniging)
	lid Comité du Patronage Maastrichtse Studenten Roei Vereniging Saurus
	lid Rotary International Maastricht

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

Geboren	22 oktober 1954
Beroep	directeur Hans!Worx
	directeur eigenaar Timmermans Holding b.v.
Commissaris sinds	juli 2009
Aftredend in	2013 (resteert nog een zittingstermijn van 4 jaar)
Portefeuille	maatschappij & wonen en zorg (voordracht huurders en vicevoorzitter sinds april 2012)
Commissielid	lid van de auditcommissie
	lid van de commissie beoordeling en beloning
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
Beroep	bestuursvoorzitter
Lid Raad van Bestuur sinds	juli 2002
Duur van benoeming	onbepaalde tijd
Werkzaam bij organisatie sinds	juni 1997
Nevenfuncties	-

Bezoldiging bestuurders en commissarissen

De bezoldiging van bestuurders en commissarissen is opgenomen op pagina 132 in dit jaarverslag.

6.4 Ondernemingsraad

Medezeggenschap speelt een belangrijke rol bij het klankborden met de organisatie. De belangrijkste doelstelling van de Ondernemingsraad (OR) van Wonen Zuid is het leveren van een bijdrage aan het goed functioneren van zowel de corporatie als organisatie als de individuele medewerkers. Ook op het gebied van governance draagt de OR haar steentje bij. In dit jaarverslag een samenvatting. De OR legt daarnaast verantwoording af in een eigen jaarverslag.

Samenstelling

De OR bestaat eind 2012 uit 7 medewerkers en wordt ondersteund door een ambtelijk secretaris. In 2012 heeft er een wijziging plaatsgevonden in bemensing van OR en commissies. Michel Brauns heeft om gezondheidsredenen besloten terug te treden en is opgevolgd door Guus Goor. Daarnaast is Richard Tilmans benoemd als voorzitter en Yasmine Stahl als vicevoorzitter. De OR had hiermee de volgende samenstelling.

Regio Midden-Limburg: Yasmine Stahl (vicevoorzitter), Naud Tielen en Richard Tilmans (voorzitter)

Regio Parkstad & Heuvelland: Sjef Haan (penningmeester), Jack Stams en John Willems

Holding: Guus Goor

Ambtelijk secretaris: Leny Joosten

Commissieleden

De OR kent een aantal voorbereidingscommissies. Deze bestaan naast leden van de OR ook uit een aantal niet-leden, te weten: Ruud Bisschoff en Joost Heltzel (beiden commissie financiën) en Hans Sleijpen (commissie veiligheid, gezondheid en welzijn).

Overleg

Naast diverse ad hoc- en commissievergaderingen heeft de OR in 2012 vijf maal overleg gevoerd met het bestuur van Wonen Zuid. Conform het huishoudelijk reglement van de Raad van Commissarissen wonen de voorzitter en de commissaris op voordracht van de OR jaarlijks een vergadering van de OR bij. In 2012 was het belangrijkste thema in deze vergadering organisatieontwikkeling.

In de reguliere vergaderingen met het bestuur worden vele onderwerpen besproken. Naast de vaste rapportages zoals kwartaalrapportages, jaarverslag en begroting zijn o.a. besproken:

- Homerun (vinger aan de pols bij nazorgtraject, opleidingen medewerkers regio Parkstad & Heuvelland),
- beoordelingssystematiek,
- statuten en reglement Raad van Commissarissen,
- jaarplan OR 2012-2013.

Organisatieontwikkeling

De OR is nauw betrokken bij de organisatieontwikkeling. In 2012 heeft een evaluatie van fase 1 voor regio Parkstad & Heuvelland plaatsgevonden. In dat kader heeft 3 x overleg met vakbonden en bestuur plaatsgevonden.

In de voorbereiding voor fase 2 van de organisatieontwikkeling heeft een zes-wekelijks overleg met het bestuur plaatsgevonden. Daarnaast heeft overleg met de vakbonden plaatsgevonden en zijn er achterbanraadplegingen geweest rondom het reorganisatieplan en sociaal plan.

Ook de jaarlijkse training van de OR stond in het kader van organisatieontwikkeling. Daarbij werd ook een link gelegd naar strategische personeelsplanning en duurzame inzetbaarheid van medewerkers. Op de eerste trainingsavond sloten ook de bestuurder en directeur Strategie & Organisatie aan.



Advies

De OR heeft over een aantal onderwerpen gevraagd en ongevraagd advies uitgebracht. Dit heeft 5 maal tot een expliciet schriftelijk advies geleid. Dit betrof:

- invullen vacatures Informatisering & Automatisering vooruitlopend op fase 2 organisatieontwikkeling;
- benoeming leidinggevend fase 2;
- organisatieontwikkeling fase 2, deel tot januari 2013;
- herbenoeming mevrouw J. Jacobs en benoeming de heer R. Stevens als lid van de Raad van Commissarissen.

Bestuur, directieteam en Raad van Commissarissen hebben de adviezen van de OR nadrukkelijk meegenomen in hun afwegingen.

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

OR on tour

De OR vindt een goede communicatie en binding met haar achterban belangrijk. Daarom organiseert de OR jaarlijks zogenaamde 'OR on tour' bijeenkomsten. Tijdens deze bijeenkomsten worden de kantoren van Wonen Zuid bezocht en worden diverse onderwerpen nader toegelicht. Daarbij is er ook voldoende ruimte voor medewerkers om vragen te stellen.

Commissies

Er zijn ook een aantal voorbereidingscommissies actief. Deze zorgen voor een verdiepingsslag binnen een eigen materie c.q. vakgebied. In 2012 hebben de commissies de volgende zaken voorbereid en geïnitieerd.

Veiligheid, gezondheid en milieu

In deze commissie is vooral aandacht geweest voor:

- actualiseren arbobeleidsplan incl. calamiteitenplan,
- geluidsoverlast bij de afdeling Woondiensten regio Midden-Limburg,
- verzuimprotocol en monitoren verzuimcijfers.

Arbeidsvoorwaarden

Deze commissie heeft zich vooral bezig gehouden met:

- gevolgen CAO 2012,
- knelpunten tijdsregistratie,
- nieuwe wetgeving t.a.v. opbouw vakantiedagen,
- oriëntatie op 'Het Nieuwe Werken',
- oriëntatie op werkkostenregeling,
- wijziging in bereikbaarheidsdienst,
- verlofdagen bij jubilea,
- oriëntatie op talentenmonitor,
- reiskostenvergoeding woon-werkverkeer.

Financiën

In deze commissie is aandacht geweest voor:

- kwartaalrapportages, jaarrekening, begroting,
- effecten regeerakkoord,
- nieuwe waarderingsgrondslagen,
- derivaten.

Opleidingen

Deze commissie heeft zich bezig gehouden met:

- opleidingen i.v.m. Homerun,
- collectieve opleidingen,
- monitoring opleidingsbudget,
- opleidingsmarkdag.

Tot slot

De OR kijkt terug op een enerverend jaar waarin belangrijke stappen zijn gezet in de organisatieontwikkeling. De OR is positief over de samenwerking met bestuur en directie.

6.5 Verbindingen

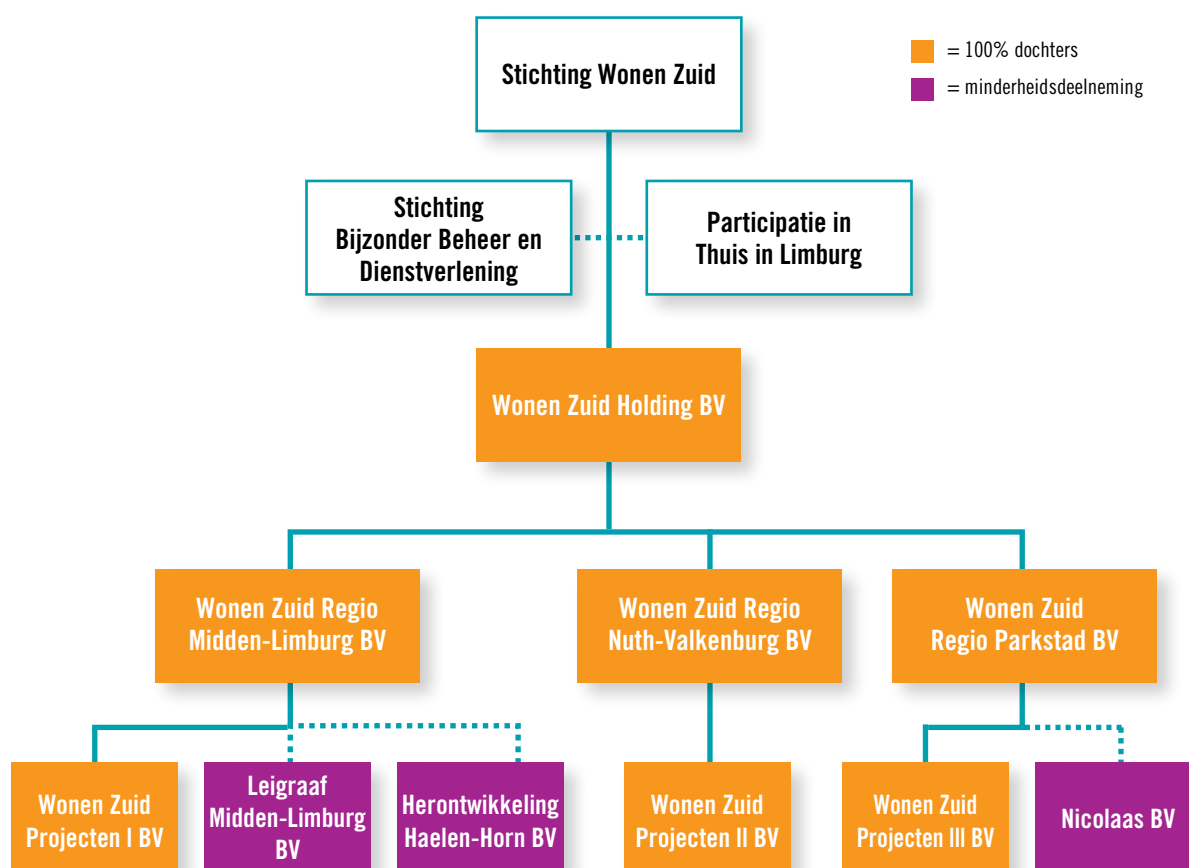
Om onze maatschappelijke doelstellingen te kunnen bereiken is samenwerking met andere partijen vanzelfsprekend. Stichting Wonen Zuid heeft een aantal verbindingen die in deze jaarrekening nader zijn toegelicht. Verbindingen worden aangegaan vanuit een afwegingskader waarin fiscale, operationele en aspecten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

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

De binnen Wonen Zuid opgestelde procesbeschrijvingen en de daaraan ten grondslag liggende uitgangspunten zijn onverkort van toepassing voor de verbindingenstructuur. Daarom liggen de bevoegdheden in de verbindingenstructuur op hetzelfde niveau als binnen de Stichting Wonen Zuid. Hetzelfde geldt voor mandatering. Dat wat binnen de Toegelaten Instelling kan/mag op grond van de beschreven inrichting van de bedrijfsprocessen, kan/mag ook binnen de verbindingenstructuur als hiervoor de besluitvorming in Stichting Wonen Zuid heeft plaatsgevonden. Omgekeerd geldt dat hetgeen conform de geldende procesbeschrijvingen niet onderwerp van besluitvorming is geweest binnen Wonen Zuid, binnen noch buiten Wonen Zuid (lees: de verbindingen-structuur) 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 2012 weer.



100% DOCHTERS

Wonen Zuid Holding BV

Wonen Zuid Holding BV is opgericht op 25-04-1996 en heeft Roermond als vestigingsplaats. De doelstelling van de vennootschap is het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met en het voeren van directie over andere ondernemingen. De activiteiten die in 2012 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. De financiële gegevens van de vennootschap zijn integraal opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid.

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

Eigen vermogen:	€ 3.349.767,- negatief
Jaaromzet:	€ 0,-
Maatschappelijk kapitaal:	€ 91.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal:	€ 18.200,-
(verdeeld in 18.200 gewone aandelen à € 1,- nominaal)	

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

Verstrekte financiering vanuit Stichting Wonen Zuid: € 503.712,-. 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 doelstelling van de vennootschap is het bemiddelen bij aan- en verkoop van, handel in en exploitatie van registergoederen, waaronder verwerven van bouwgronden, ontwikkelen, bouwen, verkopen en financieren van bouwprojecten en bemiddelen daarin. De activiteiten die in 2012 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. De financiële gegevens van de vennootschap zijn integraal opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid. Wonen Zuid Holding BV is de enige aandeelhouder van de vennootschap. Bestuurder van de vennootschap is Stichting Wonen Zuid.

Eigen vermogen:	€ 2.351.938,- negatief
Jaaromzet:	€ 0,-
Maatschappelijk kapitaal:	91.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal:	€ 18.200,-
(verdeeld in 18.200 gewone aandelen à € 1,- nominaal)	

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

Verstrekte financiering vanuit Stichting Wonen Zuid: € 3.561.959,-. 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 doelstelling van de vennootschap is het verrichten van alle vormen van commerciële dienstverlening ten aanzien van registergoederen. De activiteiten die in 2012 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. De financiële gegevens van de vennootschap zijn integraal opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid. Wonen Zuid Holding BV is de enige aandeelhouder van de vennootschap. Bestuurder van de vennootschap is Stichting Wonen Zuid.

Eigen vermogen:	€ 4.724,- negatief
Jaaromzet:	€ 0,-
Maatschappelijk kapitaal:	€ 91.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal:	€ 18.200,-
(verdeeld in 18.200 gewone aandelen à € 1,- nominaal)	

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

Verstrekte financiering vanuit Stichting Wonen Zuid: € 129,-. 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 doelstelling van de vennootschap is het bouwen, verwerven en vervreemden van onroerende zaken en zakelijke rechten.

De activiteiten die in 2012 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. De financiële gegevens van de vennootschap zijn integraal opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid. Wonen Zuid Holding BV is de enige aandeelhouder van de vennootschap. Bestuurder van de vennootschap is Stichting Wonen Zuid.

Eigen vermogen:	€ 33.204,- negatief
Jaaromzet:	€ 0,-
Maatschappelijk kapitaal:	€ 90.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal:	€ 18.000,-
(verdeeld in 18.000 gewone aandelen à € 1,- nominaal)	

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

Verstrekte financiering vanuit Stichting Wonen Zuid: € 1.090.588,-. 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 2012 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:	€ 1.043.019,-
Jaaromzet:	€ 0,-
Maatschappelijk kapitaal:	€ 90.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal:	€ 18.000,-
(verdeeld in 18.000 gewone aandelen à € 1,- nominaal)	

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

Verstrekte financiering vanuit Stichting Wonen Zuid: € 368.406,-. 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 2012 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:	€ 2.910,-
Jaaromzet:	€ 0,-
Maatschappelijk kapitaal:	€ 91.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal:	€ 18.200,-
(verdeeld in 18.200 gewone aandelen à € 1,- nominaal)	

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

Verstrekte financiering vanuit Stichting Wonen Zuid: € 129,-. 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 doelstelling van de vennootschap betreft het bouwen, verwerven en vervreemden van onroerende zaken en zakelijke rechten; het in stand houden en verbeteren van woonomgeving; het ontwikkelen, in stand houden en verbeteren van de combinatie van wonen en zorgverlening; het beleggen en beheren van vermogen in registergoederen, effecten, schuldvorderingen en andere vermogensbestanddelen; het deelnemen in, het financieren van, het samenwerken met, het voeren van directie over en het verlenen van adviezen en andere diensten aan (rechts)personen en ondernemingen; het verstrekken van zekerheden in welke vorm ook voor verplichtingen van andere (rechts)personen en ondernemingen; het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, echter met de beperking dat de vennootschap geen andere werkzaamheden zal verrichten dan in overeenstemming met het ten tijde van de verrichten van de werkzaamheden geldende Besluit Beheer Sociale-Huursector.

De activiteiten die in 2012 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. De financiële gegevens van de vennootschap zijn integraal opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid. Wonen Zuid Regio Parkstad BV is de enige aandeelhouder van de vennootschap. Bestuurder van de vennootschap is Stichting Wonen Zuid.

Eigen vermogen:	€ 12.662,-
Jaaromzet:	€ 0,-
Maatschappelijk kapitaal:	€ 90.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal:	€ 18.000,-
(verdeeld in 18.000 gewone aandelen à € 1,- nominaal)	

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

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 doelstelling van de vennootschap betreft onder andere het bouwen, verwerven en vervreemden van onroerende zaken en zakelijke rechten. Het realiseren van vernieuw- en nieuwbouwlocaties. Het (doen) ontwerpen, het (doen) ontwikkelen, het (doen) uitvoeren van bouwwerken en infrastructurele werken. De activiteiten die in 2012 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. De financiële gegevens van de vennootschap zijn tegen de netto vermogenswaarde opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid.

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

Eigen vermogen:	€ 310.387,- negatief (*)
Jaaromzet:	€ 0,- (*)
Maatschappelijk kapitaal:	€ 90.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal:	€ 18.000,-
(verdeeld in 18.000 gewone aandelen à € 1,- nominaal)	

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

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.

Verstrekte 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,-.

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: 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 grond-inbreng van partijen opgenomen.

(*) Gegevens gebaseerd op voorlopige jaarrekening 2011.

Leigraaf Midden-Limburg BV

Leigraaf Midden-Limburg BV is opgericht op 20-12-1995 en heeft Posterholt als vestigingsplaats. De doelstelling van de vennootschap betreft het (doen) ontwikkelen en realiseren van bestemmingsplannen en daarin gelegen bouwprojecten, uitvoering van alle werkzaamheden, die voor de feitelijke realisatie van bestemmingsplannen nodig is; bemiddelen bij aan- en verkoop van registergoederen, verwerving, handel en exploitatie, financiering en vervreemding van registergoederen, leveren van projectmanagement. De activiteiten die in 2012 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. De financiële gegevens van de vennootschap zijn tegen de netto vermogenswaarde opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid. Op 16 augustus 2012 heeft een statutenwijziging plaatsgevonden. De aandeelhouders van de vennootschap zijn Wonen Zuid Regio Midden-Limburg BV (25%), Wonen Limburg Participatie B.V. (25%), Bouwontwikkeling Zuid BV (25%) en 3W Vastgoed BV (25%). Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door de heer C. Kültter en mevrouw J. Gerards-Godderij, beiden gezamenlijk bevoegd.

Eigen vermogen:	€ 5.798.184,- negatief (*)
Jaaromzet:	€ 593.634,- (*)
Maatschappelijk kapitaal:	€ 90.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal:	€ 18.000,-
(verdeeld in 400 gewone aandelen à € 45,- nominaal)	

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

Verstreckte financiering vanuit Wonen Zuid Regio Midden Limburg BV: € 1.678.085,-.

Aanpassing rentepercentage van 5% naar 3,5% vanaf 2011 / besluit algemene vergadering van aandeelhouders 7-5-2012.

Zowel het eigen vermogen als de verstreckte financiering zijn gebaseerd op de voorlopige jaarrekening 2011. Stichting Wonen Zuid heeft op basis van de per maart 2013 bekende informatie, verwachtingen en gehanteerde aannames een waardeverandering financiële vaste activa verwerkt van € 89.571,-.

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

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

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

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

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

(*) Gegevens gebaseerd op voorlopige jaarrekening 2011.

Nicolaas BV

Nicolaas BV is opgericht op 05-12-2006 en heeft Klimmen als vestigingsplaats. De doelstelling van de vennootschap betreft het bouwen, verwerven en vervreemden van onroerende zaken en zakelijke rechten, het realiseren van vernieuw- en nieuwbouwlocaties, het ontwerpen, ontwikkelen, uitvoeren van bouwwerken en infrastructurele werken. De activiteiten die in 2012 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. De financiële gegevens van de vennootschap zijn tegen de netto vermogenswaarde opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid. De aandeelhouders van de vennootschap zijn Wonen Zuid Regio Parkstad BV (50%), Grouwels/Daelmans Vastgoed C.V. (25%) en Emve Heerlen BV (25%). Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door Wonen Zuid Regio Parkstad BV, Grouwels/Daelmans Vastgoed C.V. en Emve Heerlen BV, allen gezamenlijk bevoegd.

Eigen vermogen:	€ 191.818,- negatief (*)
Jaaromzet:	€ 28.870,- (*)
Maatschappelijk kapitaal:	€ 90.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal:	€ 18.000,-
(verdeeld in 180 gewone aandelen à € 100,- nominaal)	

Doorberekende kosten vanuit Stichting Wonen Zuid: € 0,-.
 Verstrekte financiering vanuit Wonen Zuid Regio Parkstad BV: € 947.453,-.
 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.

(*) Gegevens gebaseerd op voorlopige jaarrekening 2012.

Stichting Bijzonder Beheer en Dienstverlening

Stichting Bijzonder Beheer en Dienstverlening is opgericht op 28-05-2002 en heeft Roermond als vestigingsplaats. De doelstelling van de stichting betreft het verkrijgen, beheren en vervreemden van woonwagenterreinen en –standplaatsen en woonwagens. In 2012 bestonden de activiteiten van Stichting Bijzonder Beheer en Dienstverlening uit de hiervoor genoemde activiteiten. 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:	€ 195.784,- negatief (*)
Jaaromzet:	€ 3.000,- (*)

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 2011.

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 1 maart 2011 hun woningen gezamenlijk aan op www.thuisinlimburg.nl. Vanaf dat moment dienen ook alle woningzoekenden die bij een van de deelnemende corporaties ingeschreven zijn hun 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.



FINANCIEEL GEZOND ZIJN EN BLIJVEN

7.1 Financiën

Via het jaarverslag en de jaarrekening geven wij u uitgebreide informatie over de ontwikkeling van onze financiële positie en de behaalde financiële resultaten van Wonen Zuid. In dit hoofdstuk belichten wij kort de belangrijkste zaken uit de jaarrekening en ontwikkelingen in 2012. Verderop in dit jaarverslag is de jaarrekening opgenomen en gaan wij uitgebreid in op de verantwoording over 2012.

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.
- Een maximale Loan to Value (LTV) van 80%, waarbij gestreefd wordt naar een LTV op termijn van 75% (op basis van bedrijfswaarde).

Voor 2012 zijn deze doelstellingen op een aantal punten nader geconcretiseerd en deze komen tot uiting in de volgende begrotingsdoelstellingen.

- Het behalen van een exploitatiekasstroom (inclusief Vpb) van € 0,8 miljoen.
- Het behalen van een resultaat (inclusief Vpb en Vogelaarheffing) van € 8,2 miljoen op basis van waardering tegen historische kosten.
- Het uitvoeren van een programma strategisch voorraadbeheer met daarin opgenomen een volume van € 22,7 miljoen aan nieuwbouwhuur, € 11,4 miljoen renovatie-uitgaven en 195 te verkopen woningen (bestaand bezit dan wel nieuwbouw).

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

Terugblik 2012

Regeerakkoord en Woonakkoord

In het najaar heeft het Kabinet Rutte-2 het Regeerakkoord gepresenteerd. We zien voor wat betreft de volkshuisvesting een politiek ingezette beweging die gedreven door het realiseren van bezuinigingen en het uit het slop willen halen van de woningmarkt op een aantal onderwerpen een andere koers kiest dan voorheen. De maatregelen zoals genoemd in dit akkoord betreffen maatregelen op hoofdlijnen. Hierin staat een aantal voor de corporatiesector zeer ingrijpende maatregelen verwoord. Het akkoord lijkt er op te wijzen dat het speelveld waarop corporaties in de toekomst actief mogen zijn beperkt wordt tot de sociale huursector. Dit vraagt van ons op een groot aantal beleidsvelden een heroriëntatie op het huidige beleid en mogelijk ontwikkeling van nieuw beleid. In het voorgestelde nieuwe Regeerakkoord wordt onder andere gesproken over beperking van de hypotheekrente-af trek, verruiming van het huurbeleid en een beperking van de huurprijs (koppeling aan WOZ-waarde). Daar staat tegenover dat de eventuele extra opbrengsten in de huursector via een heffing zullen worden afgeroomd zodat dit voor corporaties geen extra financiële ruimte oplevert om de volkshuisvestelijke taken te kunnen uitvoeren.

Hiermee is nog duidelijker geworden dat de financiële mogelijkheden van corporaties in sterke mate afhankelijk zijn van politieke keuzes. Als de voorstellen uit het Regeerakkoord onverkort zouden zijn ingevoerd, zou dit voor Wonen Zuid vanuit financieel perspectief tot een zeer forse koerswijziging hebben geleid, waarmee de uitvoering van ons strategisch plan op een groot aantal punten niet meer mogelijk zou zijn. Dit met name als gevolg van de in het Regeerakkoord opgenomen beperking in de huurprijsstelling (koppeling aan de WOZ-waarde) en de af te dragen verhuurderheffing. Als gevolg van de verslechterde financiële positie van alle corporaties heeft vervolgens het CFV aangegeven dat er rekening gehouden moet worden dat mogelijk in de komende jaren een forse heffing moet worden afgedragen hetgeen een extra druk op de financiële positie van Wonen Zuid zou leggen.

Na een periode van onduidelijkheid over de interpretatie, mogelijke uitvoering en daarmee de uiteindelijke financiële impact van het Regeerakkoord is in februari 2013 het Woonakkoord gepresenteerd. In dit Woonakkoord worden eerdere uitgangspunten zoals opgenomen in het Regeerakkoord deels weer verlaten en het verschaft op een aantal punten meer helderheid met betrekking tot de feitelijke uitwerking van de in het Regeerakkoord opgenomen uitgangspunten. Hiermee wordt een deel van de door het Regeerakkoord veroorzaakte onduidelijkheid rondom de financiële ontwikkelingen binnen de corporatiesector opgeheven. Op basis van dit Woonakkoord heeft de Eerste Kamer goedkeuring gegeven aan alleen uitvoering van het eerste jaar. Hiermee wordt weer meer onzekerheid rondom de mogelijke uitvoering van het Regeerakkoord gecreëerd.

In financieel opzicht zin biedt het Woonakkoord meer ruimte om de in onze ondernemingsstrategie ingezette beweging door te zetten. Weliswaar blijft er sprake van forse heffingen (verhuurderheffing en sectorbijdrage aan het CFV), maar biedt het in het Woonakkoord opgenomen huurbeleid mogelijkheden om extra inkomsten te genereren waarmee de extra heffingen gedeeltelijk kunnen worden bekostigd.

Economische ontwikkelingen

Evenals in 2011 laat ook 2012 een gemengd beeld zien. Het economisch herstel heeft niet doorgezet en Nederland heeft te maken met een matig functionerende economie. Om de financiële overheidshuishouding in lijn te brengen met “Europa” worden op tal van terreinen bezuinigingen doorgevoerd, waar ook de corporatiesector mee te maken heeft.

Mede door het ontbreken van vertrouwen en de moeilijk te verkrijgen financiering zien we dat 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” 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 transformatieopgave te financieren. Door de beperkte mate van doorstroming blijkt het lastiger dan voorheen om de in ons woningbezit opgesloten stille reserves door woningverkoop liquide te maken. De verkoopprijzen staan onder druk. Daarnaast 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.

Financiering

Wonen Zuid is een kapitaalintensieve organisatie. Dit betekent dat Wonen Zuid haar activiteiten voor een belangrijk deel financiert (naast interne financiering uit de exploitatie en verkoop bestaand bezit) met leningen. Aangezien corporaties onder WSW-borging kunnen financieren met een triple-A rating en Wonen Zuid in financieel opzicht stuur op het onder WSW-borging kunnen aantrekken van externe financiering, is de beschikbaarheid van geld in 2012 geen belemmering geweest.

Voor wat betreft de interne financiering betreft zien we dat de exploitatie beter is dan begroot. De opbrengsten uit verkoop van bestaand bezit zijn daarentegen (mede als gevolg van de ontwikkelingen op de woningmarkt en het kunnen verkrijgen van financiering door kopers) lager dan begroot. Wonen Zuid heeft dan ook in 2012 de investeringen bijgestuurd teneinde de druk op externe financiering en daarmee de vermogenspositie in lijn te houden met de begroting.

De exploitatiekasstroom over 2012 met betrekking tot rente is circa € 0,8 miljoen lager dan begroot. Een uitgebreide toelichting vindt u in hoofdstuk 7.2 Treasury.

Invoering nieuwe RJ 645

Tot en met het verslagjaar 2011 heeft Wonen Zuid de jaarrekening opgesteld met als grondslag voor waardering en resultaatbepaling historische kostprijs. 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. Mede naar aanleiding van deze hernieuwde richtlijn heeft Wonen Zuid in 2011 en 2012 een aantal heroverwegingen gemaakt. Om te komen tot een goede toepassing van de nieuwe RJ 645 moet op een aantal aspecten keuzes gemaakt worden. Wonen Zuid heeft met betrekking tot de implementatie van deze richtlijn in overleg met de Raad van Commissarissen en onze accountant Ernst & Young op 2 aspecten keuzes gemaakt, te weten:

1. kwalificatie sociale vastgoedportefeuille naar bedrijfsmiddel of vastgoedbelegging;
2. keuze waarderingsgrondslag historische kostprijs of actuele waarde.

Ten aanzien van de kwalificatie van onze vastgoedportefeuille heeft Wonen Zuid geconcludeerd dat het beleid van Wonen Zuid zich hoofdzakelijk richt op het realiseren van volkshuisvestelijke taken waarbij het volkshuisvestelijk beleid centraal staat. Op basis van deze afweging heeft Wonen Zuid gekozen om het sociaal vastgoed te kwalificeren als bedrijfsmiddel.

Wat betreft de keuze voor de waarderingsgrondslag heeft Wonen Zuid gekozen voor waardering op basis van actuele waarde. De belangrijkste argumenten om te kiezen voor waardering op actuele waarde boven historische kosten zijn dat de actuele waarde een beter inzicht geeft in de vermogenspositie van Wonen Zuid en past binnen de ontwikkelingen binnen de sector.

Doorkijk 2013

Wonen Zuid heeft, mede als gevolg van de ontwikkelingen rondom het Regeer- en Woonakkoord, wederom ervaren dat we in belangrijke mate afhankelijk zijn van externe omgevingsfactoren, waaronder de politiek. Keuzes die daar gemaakt worden, kunnen in vergaande mate bepalend zijn voor de (on)mogelijkheden om onze eigen koers te kunnen blijven varen. Dit zowel op financieel gebied als ook op andere beleidsterreinen.

Op basis van het Woonakkoord kan Wonen Zuid in financiële zin invulling geven aan het realiseren van de volkshuisvestelijke opgave zoals opgenomen in ons ondernemingsplan. Wel realiseren we ons dat we minder dan voorheen meerjarige zekerheid hebben en dat de volatiliteit in financiële mogelijkheden groter is dan voorheen. Wonen Zuid zal hier dan ook bij haar bedrijfsvoering rekening mee houden.

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. Tevens constateren we dat we op dit moment te beperkt zijn in het kunnen verkrijgen van financiering en hiervoor afhankelijk zijn van slechts één kanaal, te weten het WSW. Om deze afhankelijkheid te beperken zullen we op zoek gaan naar andere mogelijkheden om in (externe) financiering te voorzien.

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 2012 is op basis van de VSO-2 en de fiscale wet- en regelgeving berekend.

Het fiscaal resultaat over 2012 zoals opgenomen in de jaarrekening bedraagt € 2,0 miljoen positief.

Dit betreft de belastingdruk van alle activiteiten van Wonen Zuid, inclusief de geconsolideerde deelnemingen. Wonen Zuid vormt met de 100%-deelnemingen in de verbandingenstructuur 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 2012 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 2012 was er eveneens sprake van een fiscaal verlies (€ 4,9 miljoen). Dit kan worden weergegeven in het volgende overzicht:

Omschrijving	Bedrag x € 1.000
Fiscaal resultaat 2006	-/- 335
Fiscaal resultaat 2007	-/- 65
Fiscaal resultaat 2008	0
Fiscaal resultaat 2009	-/- 2.485
Fiscaal resultaat 2010	-/- 4.000
Fiscaal resultaat 2011	-/- 406
Fiscaal resultaat 2012	1.992
Totaal fiscaal resultaat	-/- 5.299

Een latente belastingverplichting of –vordering 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 2012 € 5.299.000,- x 25% = € 1.325.000,-.

Deze vordering op de fiscus is in 2012 voor het eerst in de balans opgenomen. Reden hiervoor is dat ten tijde van het opstellen van de jaarrekening in combinatie met de actuele fiscale meerjarenplanning in redelijkheid aangenomen mag worden dat de realisatie van de belastinglatentie te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Naast de verwerking van de posities uit de jaren 2006 t/m 2011 zijn er in 2012 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 2013-2017 moet een belastinglatentie gevormd worden. Voor de woningen in exploitatie die verkocht worden, vindt de afwikkeling van het tijdelijke verschil tussen commerciële boekwaarde en fiscale boekwaarde plaats op het moment van verkoop. Bij sloop met vervangende nieuwbouw wordt de fiscale boekwaarde van het gesloopte actief doorgeschoven en opgeteld bij de vervaardigingskosten van het nieuwe actief. Hierdoor kan er sprake zijn van een hogere fiscale afschrijvingscapaciteit op het nieuw gebouwde actief dat in beginsel leidt tot een actieve belastingvordering. In de begroting 2013 zijn voor de jaren 2013-2017 1.294 woningen opgenomen die verkocht of gesloopt gaan worden. Dit resulteert per saldo in een latente belastingverplichting van € 4,7 miljoen per ultimo 2012. In het jaar 2011 is reeds een latentie gevormd voor de verwachte verkoop cq. sloop van 1.594 woningen voor de jaren 2012-2016 ad € 9,7 miljoen. Het verschil ad € 5,0 miljoen is het gevolg van een lager aantal begrote te verkopen en te slopen woningen.

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

Fiscale herinvesteringsreserve

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

Fiscale 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 verliesvermindering 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 alsnog 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.

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 2012 een latentie is gevormd:

Omschrijving	Bedrag x € 1.000
Onroerende zaken in exploitatie (sloop)	3.318
Erfpacht vorderingen	569
Derivaten	206
Vorraden	956
Disagio langlopende schuld	786
Fiscaal verrekenbare verliezen	1.325
Totaal latente belastingvordering	7.160
Onroerende zaken in exploitatie (verkoop)	-/- 8.060
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-/- 392
Onderhanden werk	-/- 475
Totaal latente belastingverplichting	-/- 8.927
Per saldo een latente belastingverplichting van	-/- 1.767

Resultaten 2012

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 2012 kan het volgende overzicht worden opgesteld (zie volgende pagina), waarbij een doorkijk wordt gegeven voor de jaren 2013-2017 op basis van de begroting 2013.

Kasstroomen x € 1.000	Jaarrekening 2012	Begroot 2012	Begroot 2013	Begroot 2014	Begroot 2015-2017
Exploitatie *	2.681	1.031	5.084	9.751	33.798
Vogelaarheffing	228	219	0	0	0
Verhuurderheffing	0	0	192	4.768	19.615
Saneringsheffing CFV	0	0	3.183	2.549	5.637
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0
Netto kasstroom uit exploitatie	2.453	812	1.709	2.434	8.546

* exclusief Vogelaarheffing, Verhuurderheffing, Saneringssteun CFV, vennootschapsbelasting en inclusief 2% aflossingsfictie WSW

Deze netto exploitatiekasstroom is niet een op een aan te sluiten met de exploitatiekasstroom zoals opgenomen in de jaarrekening (onderdeel 3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht).

In vergelijking met de begroting 2012 kan worden geconstateerd dat de exploitatie-kasstroomen over 2012 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 € 0,8 miljoen.

De realisatie over 2012 bedraagt € 2,5 miljoen en is derhalve een verbetering van € 1,7 miljoen ten opzichte van de begroting.

We zien in de diverse opbrengst- en kostensoorten (lichte) afwijkingen ten opzichte van begroot.

De belangrijkste verschillen betreffen hogere overige bedrijfsopbrengsten (€ 0,3 miljoen), lagere onderhoudskosten (€ 1,2 miljoen), hogere personeelskosten (€ 0,8 miljoen) en lagere beheerkosten (€ 0,1 miljoen).

Tenslotte zijn er lagere financiële kosten (€ 0,8 miljoen).

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 ons strategisch voorraadbeleid uit te kunnen voeren.

Dit betekent enerzijds dat we ruim boven de door het CFV berekende minimum solvabiliteit willen blijven. Anderzijds willen we ook geen vermogensontwikkeling hebben die leidt tot een vermogensovermaat.

Uitgangspunten/inschattingen bepaling bedrijfswaarde

Stelselwijziging

In het verslagjaar heeft Wonen Zuid verdere stappen ondernomen om de transparantie in de financiële berichtgeving te vergroten en een beter inzicht te geven in het resultaat, de vermogenspositie en de kasstromen. Voor dit doel is een aantal wijzigingen in de verslaggeving en presentatie doorgevoerd. Hiernaast is aandacht besteed aan de implementatie van nieuwe en gewijzigde richtlijnen voor de jaarverslaggeving en specifiek de nieuwe RJ 645. Een en ander is hieronder toegelicht.

Op 31 januari 2011 heeft de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen volkshuisvesting gepubliceerd. De Richtlijn gaat daarmee formeel in voor verslagjaren vanaf 2012. Wonen Zuid heeft na zorgvuldige afweging besloten de Richtlijn vanaf het verslagjaar 2012 toe te passen. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de Richtlijn versie 2005 zijn:

- het classificeren en kwalificeren van de onroerende zaken in exploitatie;
- het aanscherpen van het actuele waarde begrip voor het sociaal en commercieel vastgoed;
- de methode van afschrijvingen;
- de verwerking van opbrengsten van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV);
- het opnemen van aangepaste modellen voor de balans en winst- en verliesrekening;
- de verwerking van de vennootschapsbelasting;



- het niet langer verplicht opnemen van een mutatie overzicht bedrijfswaarde in de toelichting;
- geen specifieke voorgeschreven verwerking van de gecombineerde bouwprojecten;
- het is niet langer toegestaan de rentabiliteitswaarde correctie op de leningenportefeuille toe te passen.

In 2012 hebben zich naast de overgang naar de herziene RJ 645 geen stelselwijzigingen voorgedaan.

Tot en met 2011 werd het sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen vervaardigings- of verkrijgingsprijs dan wel lagere realiseerbare waarde. Vanaf 2012 vindt waardering tegen actuele waarde plaats. Voor het sociaal vastgoed betreft dit actuele waarde gebaseerd op bedrijfswaarde, voor het commercieel vastgoed betreft dit marktwaarde in verhuurde staat.

De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2011 zijn herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslagen. Voor een overzicht van de gevolgen van de stelselwijziging wordt verwezen naar de jaarrekening en wel voor de onderdelen materiële vaste activa, eigen vermogen en herwaardering en belastinglatenties.

De solvabiliteit wordt uitgedrukt als het eigen vermogen ten opzichte van het totaal vermogen. De solvabiliteit van Wonen Zuid, op grond van het gepresenteerd vermogen en de waarderingsgrondslagen van Wonen Zuid, bedraagt per ultimo 2012 35,5% op basis van waardering op bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed en waarden op marktwaarde voor de vastgoedbeleggingen (ultimo 2011: 38,0%). De daling van de solvabiliteit wordt hoofdzakelijk verklaard door het negatieve jaarresultaat over 2012 van € 23,9 miljoen. Dit is met name het gevolg van de overige waardeveranderingen in de materiële vaste activa (-/- € 18,3 miljoen).

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 zaken betreffen de keuzen en uitgangspunten ter bepaling van de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed en de marktwaarde voor de vastgoedbeleggingen (zie voor nadere toelichting jaarrekening 2012 – hoofdstuk 5 grondslagen voor waardering van activa en passiva) en uitgangspunten/inschattingen bij de bepaling van de bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie van Wonen Zuid weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van renovaties. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op

de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente, alsmede genormeerde lastenniveaus.

Effecten Woonakkoord op bedrijfswaarde

Wonen Zuid heeft in de bedrijfswaarde 2012 rekening gehouden met de effecten (extra huurstijging (1,5%) boven inflatie en de Verhuurderheffing) van het Woonakkoord en wel voor de jaarschijf 2013. Voor de jaren na 2013 is geen rekening gehouden met de (meerjarige) financiële effecten voortvloeiende uit het Woonakkoord.

Redenen voor Wonen Zuid welke ten grondslag liggen aan het enkel voor het jaar 2013 inrekenen van de effecten van het Woonakkoord in de bedrijfswaarde zijn gelegen in het feit dat de Eerste Kamer slechts goedkeuring heeft gegeven aan de uitvoering van het Woonakkoord in het eerste jaar (i.c. 2013). Grote onzekerheden over de wijze van uitvoering van het Woonakkoord voor de latere jaren vormen aanleiding voor Wonen Zuid om voor deze jaren geen rekening te houden met zowel de extra huurstijgingen als de hieraan gerelateerde Verhuurderheffing.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

Omschrijving	2012	2011
Percentage jaarlijkse huurverhogingen jaar 1	4,00%*	2,00%
Percentage jaarlijkse huurverhogingen jaar 2 t/m 5	2,19%	2,15%
Percentage jaarlijkse huurverhogingen vanaf jaar 6	2,00%	2,00%
Huurharmonisatie voor de jaren 1 t/m 5 tot gemiddeld 80% van de maximaal redelijke huur	0,5%	0,5%
Percentage jaarlijkse huurderving	2%	2%
Mutatiegraad	5%	8%
Jaarlijkse stijgingen van de aan het sociaal vastgoed gerelateerde variabele lasten jaar 1 t/m 5	2,20%	2,20%
Jaarlijkse stijgingen van de aan het sociaal vastgoed gerelateerde variabele lasten vanaf jaar 6	3,00%	2,00%
Genormeerde variabele lasten (OZB, verzekering en algemeen beheer) in € per verhuureenheid	€ 1.453,-	€ 1.419,-
Kosten van planmatig-, klachten- en mutatie-onderhoud	Conform meerjaren-onderhoudsbegroting, waarbij in de laatste 9 jaar van de exploitatie gecalculeerd wordt met een aflopend onderhoudspatroon	Eerste vijf jaar conform meerjarenonderhoudsbegroting; vanaf jaar 6 normatief waarbij in de laatste 5 jaar van de exploitatie gecalculeerd wordt met een instandhoudingsnorm
Overheidssubsidies berekend volgens het BWS subsidiesysteem	Ja	Ja
Rekenrente voor WSW-geborgde woningen en voor niet-WSW-geborgde woningen, bedrijfsmatige en overige onroerende zaken	5,25%	5,25%
Moment van disconteren	Medionumerando	Medionumerando
Resterende levensduur van de complexen (variërend van 15 tot 50 jaar). De minimale levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur verwacht wordt	Complexafhankelijk	Complexafhankelijk
De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, de Verhuurderheffing ** en de te betalen Vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde. Dit indien van toepassing voor zowel 2011 als 2012.		

* Percentage huurstijging 2013 betreft inflatievolgend huurbeleid (2,5%) plus extra huurverhoging per 1 juli 2013 van 1,5% conform Woonakkoord. Met extra inkomensafhankelijke huurstijgingen is in de bedrijfswaarde 2012 geen rekening gehouden.

** De Verhuurderheffing is enkel voor het jaar 2013 in de bedrijfswaarde betrokken. Het aandeel voor Wonen Zuid bedraagt € 0,2 miljoen.

Rentabiliteitswaardecorrectie

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde is evenals 2011 geen rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille en beleggingen. De rentabiliteitswaardecorrectie betreft het verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen en beleggingen en de waardering van deze posten op de balans.

Verkopen

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter toetsing van dit uitgangspunt worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd. Wonen Zuid heeft dit vertaald door de voor verkoop gelabelde verkopen (o.b.v. de geformaliseerde begroting in samenhang met het verkoopplan) in de bedrijfswaarde in te rekenen tegen een waarde gelijk aan 100% WOZ.

Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geoormerkte verkopen.

Restwaarde grond

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt de waardering voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

Sociaal Vastgoed en Vastgoedbeleggingen 2012

De reële waarde (bedrijfswaarde incl. restwaarde) is in het verslagjaar afgenomen van € 788,1 miljoen (ultimo 2011) naar € 760,0 miljoen (ultimo 2012). Voor een specificatie van deze mutatie wordt verwezen naar de jaarrekening 2012 pagina 98.

De WOZ-waarde van het vastgoed bedraagt per ultimo 2012 € 1,645 miljard (ultimo 2011 € 1,728 miljard). Deze waarde is fors hoger (€ 849 miljoen) dan de bedrijfswaarde en de marktwaarde van het vastgoed per ultimo 2012.

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 Coverage 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.

Onroerende zaken in exploitatie		2012	2011	Mutatie
Bedragen x € 1.000				
Bedrijfswaarde Sociaal Vastgoed	A	765.172	800.871	-35.699
Marktwaarde Vastgoedbeleggingen	B	31.420	29.914	1.506
Totaal Value	C	796.592	830.785	-34.193
Netto schuldpositie		508.198	501.005	7.194
Rentabiliteitswaardecorrectie		44.219	43.997	222
Totaal Loan	D	463.979	457.008	6.972
Loan to value (F/A)	D/C	58,2%	55,0%	3,2%

De “Loan to Value”, de mate waarin Wonen Zuid – gemeten op basis van bedrijfs- en marktwaarde – extern is gefinancierd, is in 2012 gestegen ten opzichte van 2011.

Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)

Het CFV monitort periodiek de financiële situatie van alle woningcorporaties. Hiervoor hanteert het CFV als financieel toezicht-houder 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 2011 heeft het CFV vastgesteld dat het volkshuisvestelijk vermogen van Wonen Zuid per ultimo 2011 voldoende was om aan haar verplichtingen te kunnen voldoen.

Solvabiliteitsoordeel 2012	2011 in % van het balanstotaal
Volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2011	26,6 %
Ondergrens volkshuisvestelijk vermogen: Risiko plus Vpb-beklemming	9,1 %

Ten aanzien van het continuïteitsoordeel dat gebaseerd is op de prognosegegevens 2012-2016 concludeert het CFV dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht in de eerste drie prognosejaren passen bij de vermogenspositie van Wonen Zuid. Verder is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten in de laatste twee jaar, de financiële positie in gevaar kunnen brengen. Tevens is door het CFV vastgesteld dat de uitvoering van de voorgenomen activiteiten in de laatste twee jaar nog stuurbaar is, zodat in geval van verslechterde (markt) omstandigheden uitstel of afstel kan plaatsvinden zonder dat dit grote financiële gevolgen met zich meebrengt. Hierdoor voldoet Wonen Zuid zowel aan de eis dat de continuïteit voldoende is gewaarborgd als aan de eis dat Wonen Zuid haar middelen voldoende inzet in het belang van de volkshuisvesting hetgeen tot een A2-oordeel heeft geleid. Wonen Zuid houdt bij de uitvoering van de voorgenomen activiteiten rekening met mogelijke verslechterende marktomstandigheden en zal derhalve in deze laatste twee begrotingsjaren geen verplichtingen aangaan indien deze dan tot een vermogensondermaat leiden.

Continuïteitsoordeel 2012	2014 in % van het balanstotaal	2016 in % van het balanstotaal
Volkshuisvestelijk vermogen Wonen Zuid	13,3%	15,1%
Ondergrens volkshuisvestelijk vermogen: Risiko plus Vpb-beklemming	11,5%	15,2%

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 2012 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. Op grond van deze beoordeling is op 29 februari 2012 aan Wonen Zuid een faciliteringsvolume toegekend van € 123 miljoen voor de periode 2012 tot en met 2014. Per ultimo 2012 is hiervan een bedrag van € 85 miljoen benut, zodat in principe nog voor een bedrag van € 38 miljoen met WSW-borging zou kunnen worden gefinancierd.

Het regeerakkoord Rutte II dat een grote lastenverzwaring voor de corporatiesector in het vooruitzicht stelt, was voor het WSW aanleiding om het reeds eerder toegekende faciliteringsvolume voor de jaarschijf 2014 integraal voor de gehele sector in te trekken. Voor Wonen Zuid betekent dit een korting van € 31 miljoen. Er resteert derhalve nog een faciliteringsvolume van € 7 miljoen. Wonen Zuid heeft als gevolg van deze beperking het activiteitsniveau aangepast in afwachting van het nieuw te verstrekken faciliteringsvolume.

Vergelijking Begroting - Realisatie 2012

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

Het begrote jaarresultaat 2012 bedroeg € 8,2 miljoen positief op basis van de oude waarderingsgrondslagen. Gerealiseerd is een jaarresultaat van € 23,9 miljoen negatief. Een verschil derhalve van € 32,1 miljoen.

Bij het verklaren van de verschillen tussen de begroting 2012 en de realisatie 2012 dient het volgende in acht genomen te worden.

RJ 645

Een van de belangrijkste zaken met impact op zowel het vermogen als het jaarresultaat betreft de implementatie van de nieuwe RJ 645. Vanaf het verslagjaar 2012 dient de waardering van het vastgoed te geschieden conform deze nieuwe Richtlijn. Ten tijde van het opstellen van de begroting 2012 (najaar 2011) had Wonen Zuid nog geen definitieve keuze gemaakt voor wat betreft de waarderingsgrondslag van de materiële vaste activa en de hieraan gerelateerde posten (met name afschrijvingen, waardeveranderingen MVA, verkoopresultaat bestaand bezit en belastinglatenties). De voor deze posten (afschrijvingen, waardeveranderingen MVA, verkoopresultaat bestaand bezit en belastinglatenties) begrote bedragen en daarmee het begrote jaarresultaat zijn gebaseerd op de historische kostprijs waardering.

Besluitvorming

In het eerste kwartaal 2012 zijn de Auditcommissie en Raad van Commissarissen geïnformeerd over de mogelijke keuzen ten aanzien van waardering van het bezit. Eind maart 2012 heeft de Raad in haar vergadering het besluit genomen om ingaande 2012 over te gaan op waardering van de materiële vaste activa tegen actuele waarde (lees bedrijfswaarde voor het sociaal vastgoed in exploitatie en marktwaarde in verhuurde staat voor het commercieel vastgoed) en waarbij Wonen Zuid geïnclassificeerd wordt als verhuurder.

Door deze keuze voor waardering op basis van actuele waarde wijken de begrote posten (afschrijvingen, waardeveranderingen MVA, verkoopresultaat bestaand bezit en belastinglatenties) fors af ten opzichte van de realisatie.

Het verschil tussen het begroot en gerealiseerd jaarresultaat ad € 32,1 miljoen kan als volgt worden gespecificeerd.

Omschrijving	Effect op jaarresultaat
Bedrijfsopbrengsten	-/- € 14,3 miljoen
Afschrijvingen	-/- € 9,6 miljoen
Waardeveranderingen materiële vaste activa	-/- € 14,9 miljoen
Waardeveranderingen vlottende activa	-/- € 0,6 miljoen
Bedrijfslasten	€ 0,2 miljoen
Financieringslasten	€ 0,8 miljoen
Opbrengsten financiële vaste activa	€ 0,1 miljoen
Waardeveranderingen financiële vaste activa	-/- € 0,1 miljoen
Belastinglatenties	€ 7,0 miljoen
Resultaat deelnemingen	-/- € 0,7 miljoen
Totaal	-/- € 32,1 miljoen

Hieronder worden de verschillen nader geanalyseerd.

Bedrijfsopbrengsten (-/- € 14,3 miljoen)

Omschrijving	Effect op jaarresultaat
Per saldo ongewijzigde huren & lagere productie eigen bedrijf	-/- € 0,5 miljoen
Resultaat verkoop vastgoed	-/- € 14,0 miljoen
Hogere overige bedrijfsopbrengsten	€ 0,2 miljoen
Subtotaal	-/- € 14,3 miljoen

De bedrijfsopbrengsten zijn per saldo € 14,3 miljoen lager dan begroot.

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

Hogere huren & lagere productie eigen bedrijf

Hogere huurderiving met name als gevolg van (verkoop) leegstand in combinatie met hogere huuropbrengsten door uitgestelde sloop en minder verkopen bestaand bezit hebben per saldo tot nagenoeg ongewijzigde huuropbrengsten geleid. Door vertraging en het later dan gepland opstarten van enkele nieuwbouw huurprojecten heeft er minder rentetoe rekening plaatsgevonden (€ 0,5 miljoen).

Lagere verkoopwinsten bestaand bezit

Zoals reeds vermeld bij het onderdeel RJ 645 zijn de voor het jaar 2012 begrote bedragen ten aanzien van de (des)investering bestaand bezit gebaseerd op de historische kostprijs waardering. In 2012 leidt de stelselwijziging in combinatie met een gewijzigde waarderingsgrondslag van de materiële vaste activa tot een hogere waardering van deze balanspost. De voor verkoop gelabelde woningen zijn ultimo 2011 gewaardeerd tegen een waarde gelijk aan 100% WOZ. Dientengevolge is er sprake van een beperkt verkoopresultaat bestaand bezit. Ten opzichte van begroot is het verkoopresultaat bestaand bezit door de hierboven geschetste oorzaken in combinatie met lagere gerealiseerde verkoopaantallen € 14,0 miljoen lager.

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 2011 een suppletieaangifte BTW bij de Belastingdienst heeft ingediend. Daarnaast heeft vervroegde algehele aflossing van een tweetal erfpachtcontracten plaatsgevonden. Ten slotte heeft de (niet begrote) financiële afwikkeling inzake een grondexploitatie plaatsgevonden. In totaliteit zijn de overige bedrijfsopbrengsten € 0,2 miljoen hoger dan begroot.

Hogere afschrijvingen (-/- € 9,6 miljoen)

Zoals vermeld bij het onderdeel RJ 645 zijn de voor het jaar 2012 begrote afschrijvingen bestaand bezit gebaseerd op de historische kostprijs waardering. De afschrijvingslasten 2012 zijn gebaseerd op basis van afschrijving over de bedrijfswaarde onder toepassing van de componentenmethode. Verder is rekening gehouden met de RJ 645 bepaling om een deel van de afschrijvingen te compenseren met de per 1 januari 2011 gevormde herwaardering. Per saldo bedragen de afschrijvingen € 21,5 miljoen hetgeen € 9,6 miljoen hoger is dan begroot. Ten slotte hebben verschuivingen in de investeringsactiviteiten geleid tot lagere reguliere afschrijvingslasten omdat met afschrijving op deze activiteiten op een later moment is gestart.

Waardeveranderingen materiële vaste activa (-/- € 14,9 miljoen)

Zoals vermeld bij het onderdeel RJ 645 zijn de voor het jaar 2012 begrote waardeveranderingen materiële vaste activa gebaseerd op een bedrijfswaardeberekening onder aftrek van het onrendabel deel. Onder toepassing van de bepalingen en uitgangspunten van de nieuwe RJ 645 bedragen de waardeveranderingen materiële vaste activa € 18,6 miljoen hetgeen € 14,9 miljoen hoger is dan begroot.

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

Deze overschrijding ten opzichte van begroot wordt veroorzaakt doordat met name een aantal koopprojecten die in de verkoop stonden, niet verkoopbaar bleken. De gemaakte architect-, leges en marketingkosten worden afgewaardeerd. Er zullen op de betreffende locaties nieuwe projecten ontwikkeld worden.

Bedrijfslasten (€ 0,2 miljoen)

Omschrijving	Effect op jaarresultaat
Hogere personeelslasten	-/- € 0,9 miljoen
Lagere onderhoudslasten	€ 1,2 miljoen
Hogere overige bedrijfslasten	-/- € 0,1 miljoen
Subtotaal	€ 0,2 miljoen

De bedrijfslasten zijn per saldo € 0,2 miljoen lager dan begroot.

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

Hogere personeelslasten

De hogere personeelslasten (€ 0,9 miljoen) zijn het gevolg van de volgende oorzaken. Ten tijde van het opstellen van de begroting 2012 was een aantal (sociale) premies en grondslagen nog niet bekend. De maatregel met de voor Wonen Zuid grootste impact betreft de verhoging van de premiegrondslag voor de zorgverzekeringswet en een verhoging van de werkloosheidspremie. De financiële effecten van deze twee maatregelen bedragen € 0,2 miljoen. Tijdelijke contractverlengingen (uitbreiding van activiteiten) en mutaties in het personeelsbestand leiden per saldo tot € 0,5 miljoen hogere bruto lonen/sociale lasten en pensioenpremies. Verder is er sprake van een toename van de kosten inhuur personeel € 0,2 miljoen door externe ondersteuning (o.a. vanwege vervanging wegens ziekte en zwangerschapsverloven).

Lagere onderhoudslasten

De lagere onderhoudslasten (€ 1,2 miljoen) zijn het gevolg van zowel lager planmatig onderhoud (€ 1,6 miljoen) als mutatie-onderhoud (€ 0,8 miljoen). Het klachtenonderhoud is € 1,2 miljoen hoger. Het planmatig onderhoud is € 1,6 miljoen lager dan begroot. Deze verlaging is met name het gevolg van verschoven onderhoudswerkzaamheden naar 2013, een herrubricering van kosten (naar klachten- en mutatieonderhoud) en aanbestedingsvoordelen.

Het mutatie-onderhoud is € 0,8 miljoen lager dan begroot. Dit hoofdzakelijk ten gevolge van een lager aantal mutaties, een gemiddeld lagere mutatieprijs en hogere mutatieopbrengsten.

De overschrijding op het klachtenonderhoud (€ 1,2 miljoen) wordt veroorzaakt door een toename van het aantal klachten bij interieurwerkzaamheden en installaties en de hierboven geschetste herrubricering. Verder waren er onvoorziene uitgaven met een noodzaak tot direct herstel.

Hogere overige bedrijfslasten

Diverse onder- en overschrijdingen hebben per saldo geleid tot hogere overige bedrijfslasten (€ 0,1 miljoen). De voornaamste overschrijding wordt veroorzaakt door een inhaaldotatie aan de voorziening vertrokken huurdebiteuren. De voornaamste onder-schrijding wordt veroorzaakt door lagere overige kosten vanwege een aanbestedingsvoordeel inzake energielabeling.

Financiering (€ 0,8 miljoen)

In de begroting is er van uitgegaan dat voor 2012 een bedrag van circa € 16 miljoen structureel met bankkrediet zou worden voorgefinancierd tegen een tarief van 3,1% en dat medio 2012 voor € 11 miljoen lang vreemd vermogen zou worden aangetrokken tegen een tarief van 4,35%. Als gevolg van de Vestia affaire is begin 2012 besloten om de financieringsbehoefte 2012 zeker te stellen en een bedrag van € 21 miljoen te consolideren. Dit is geëffectueerd door het aantrekken van een 5-jaars fixe lening per 1 juni 2012 tegen een tarief van 2,05%.

Mede hierdoor is minder bancaire krediet gebruikt dan begroot en bedroeg de benutting op jaarbasis circa € 9 miljoen. Dit tegen een tarief van gemiddeld 1,12% wat daarmee dus beduidend lager was dan het begrote tarief van 3,1%. Ook gold als gevolg van de lagere korte rente over een bedrag van € 25 miljoen binnen onze bestaande rolloverportefeuille een lagere rente dan begroot.

Omschrijving	Bedragen x € 1 miljoen	
Begroot voor bancaire rente 3,1% van (€ 16,5 miljoen x ½ jaar + € 15 miljoen x ½ jaar)	0,5	
Begroot rente lange financiering 4,35% x (€ 26,1 miljoen - € 15 miljoen) x ½ jaar	0,2	
		0,7
Realisatie bankkrediet € 9,2 miljoen *1,12%	0,1	
Realisatie nieuwe lening € 21 miljoen x 2,04% x 7/12	0,2	
		0,3
Lagere rente nieuwe behoefte		0,4
Lagere rente binnen bestaande portefeuille (€ 25 miljoen)		0,4
Totaal		0,8

Opbrengsten financiële vaste activa (€ 0,1 miljoen)

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

Waardeveranderingen financiële vaste activa (-/- € 0,1 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 2013 bekende informatie, verwachtingen en gehanteerde aannames, is een waardeverandering verwerkt van € 89.000,-. Het overige verschil ad. € 11.000,- betreft een waardeverandering van de verstrekte financiering aan Herontwikkeling Haalen Horn BV.

Belastinglatenties (€ 7,0 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 dan wel sloop op een termijn van vijf jaar, of
- concrete beslissingen/afspraken/overeenkomsten inzake verkoop dan wel sloop na vijf jaar heeft.

Over het jaar 2012 heeft dit geleid tot een positief effect op het jaarresultaat van € 5,4 miljoen.

Daarnaast heeft het resultaat op de projectontwikkeling in 2012 een positief effect op het jaarresultaat van € 0,3 miljoen. Dit effect is het resultaat van nieuwbouwkopen projecten waarbij eerst woningen gesloopt zijn. De waarde van de gesloopte woningen is ingebracht in het nieuwe project. In 2012 is de belastingvordering ad € 1,3 miljoen uit hoofde van het fiscale resultaat op de balans opgenomen omdat in redelijkheid aangenomen mag worden dat de realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

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 2012 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 2011 € 7,3 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 2011, aangevuld met het positieve fiscale resultaat 2012 ad € 2,0 miljoen, is er geen vennootschapsbelasting verschuldigd. Een uitgebreide toelichting op de acute belastinglast staat in de jaarrekening 2012 in hoofdstuk 8.2.1 Belastingen.

Resultaat deelnemingen (-/- € 0,7 miljoen)

Op basis van de concept jaarrekeningen 2012 respectievelijk 2011 is er per saldo sprake van negatieve resultaten uit deelnemingen. Op de volgende pagina een overzicht van de resultaten per deelneming.

Deelneming	Aandeel deelneming	Resultaat
Leigraaf Midden-Limburg BV	25 %	€ 16.000
Herontwikkeling Haalen Horn BV	50 %	-/- € 845.000
Nicolaas BV	50 %	€ 80.000
Totaal		-/- € 749.000

Voor een nadere toelichting op het resultaat uit deelnemingen en de in 2012 gevormde voorziening wordt verwezen naar de jaarrekening 2012 onderdeel 7.8.2 Voorziening Deelnemingen.

Relatie doelstellingen

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 2012 € 2,5 miljoen positief. De afwijkingen ten opzichte van de begroting zijn in dit hoofdstuk toegelicht.

Ten aanzien van de geformuleerde doelstellingen kunnen we constateren dat Wonen Zuid op grond van het continuïteitsoordeel door het CFV de A2-status heeft gekregen. Op basis van de solvabiliteitsbeoordeling concludeert het CFV dat Wonen Zuid voldoende solvabel is.

Het WSW heeft in 2012 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.

Overige zaken

Grondaankopen

In 2012 heeft een aantal grondaankopen plaatsgevonden (zie onderstaand overzicht).

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

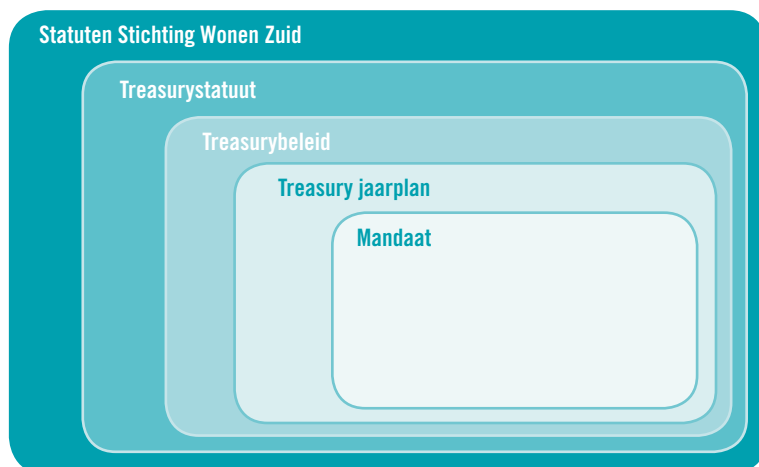
Omschrijving	Bedrag	Motivering aankoop	Kerntaken
De Kreppel, Gemeente Leudal	€ 0,8 miljoen	Inspelen op verwachte toename doelgroep	Realiseren van eengezinswoningen voor senioren met zorgindicatie
Asenray, Gemeente Roermond	€ 0,4 miljoen	Benoemd als kern voor stabilisatie en verjonging eengezinswoningen	Realiseren eengezinswoningen voor medioren, senioren en starters

7.2 TREASURY

De houding van Wonen Zuid ten aanzien van treasury is defensief en risicomijdend. De treasuryfunctie van Wonen Zuid is naar haar aard ondergeschikt aan de uitvoering van de missie en dient ter realisatie van het financieel beleid. De treasuryactiviteiten dienen erop gericht te zijn huidige en toekomstige risico's inzichtelijk te maken en te beheersen. De uitvoering van deze treasurytaak mag in ieder geval niet leiden tot een vergroting van de risico's voor de organisatie.

In 2012 hebben we ons treasurystatuut en treasurybeleid geactualiseerd en uitgelijnd met de algehele bedrijfsvoering. Uitgangspunt hierbij is dat op zo "hoog" mogelijk niveau voornamelijk de kaders en uitgangspunten (wat-vraag) worden vastgesteld en op de lagere niveaus de hoe-vraag aan de orde komt. In 2012 is hier uitvoering aan gegeven en op 19 juni 2012 is het nieuwe statuut vastgesteld. In lijn daarmee hebben we ook ons treasurybeleid in concept geactualiseerd. Als gevolg van het afkondigen van de nieuwe beleidsregel door de minister ingaande 1 oktober 2012 hebben we dit conceptbeleidsplan evenwel aangehouden. In 2013 zullen we de gevolgen van de beleidsregel vertalen naar ons treasurystatuut en treasurybeleid. In lijn daarmee zal dan ook bezien worden in hoeverre het gebruik van derivaten nog past bij Wonen Zuid.

Wonen Zuid geeft vorm en inhoud aan de treasuryactiviteiten aan de hand van een aantal instrumenten, die in onderlinge samenhang moeten worden gezien. Onderstaande afbeelding geeft inzicht hierin.



Treasurystatuut

In het treasurystatuut zijn de formele kaders vastgelegd waarbinnen uitvoering kan/mag worden gegeven aan treasuryactiviteiten. Het treasurystatuut wordt vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

Treasurybeleid

Dit is de beleidsmatige uitwerking van de kaders zoals verankerd in het treasurystatuut en geeft invulling aan de doelstellingen en randvoorwaarden die Wonen Zuid hanteert op het gebied van treasurymanagement. Onderdeel hiervan zijn in ieder geval het beleid inzake funding & liquiditeitenbeheer, rentemanagement en investor relations beheer. Ook het besturingskader (prestatie-indicatoren, kengetallen) maakt hiervan deel uit. Het treasurybeleid wordt vastgesteld door de bestuurder.

Treasury jaarplan

In het treasury jaarplan, dat jaarlijks in samenhang met de begroting wordt opgesteld, zijn de concrete activiteiten beschreven (wat, wie, wanneer, resultaat) die in het daaropvolgende kalenderjaar dienen te worden uitgevoerd. Dit betreft zowel activiteiten op het gebied van beleidsontwikkeling en organisatieontwikkeling, als operationele activiteiten (funding & liquiditeitenbeheer, rentemanagement en investor relations beheer). Het is de concretisering van het treasurybeleid. Na vaststelling is het treasury jaarplan de basis voor treasurymandaten op grond waarvan de treasurer acties kan doen. Het treasury jaarplan wordt vastgesteld door de bestuurder.

Treasurymandaat

Binnen de kaders van treasurystatuut en treasurybeleid en ter uitvoering van het treasury jaarplan worden door de treasury-commissie treasury mandaten vastgesteld. Op basis van het treasurymandaat heeft de treasurer binnen de hierin gestelde randvoorwaarden en limieten de ruimte om tot transacties over te gaan.

In ons treasury statuut ligt verankerd dat treasury dienstbaar is aan het realiseren van de strategie van Wonen Zuid. In het verlengde hiervan is de missie van treasury er enerzijds voor te zorgen dat te allen tijde voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om de plannen van Wonen Zuid te verwezenlijken. Anderzijds de rentelasten op zowel de korte als lange termijn zoveel mogelijk te verlagen binnen aanvaardbare risicogrenzen.

De beleidsregel

Volgens de nieuwe beleidsregel mogen alleen nog payerswaps met een maximale looptijd van 10 jaar en rentecaps worden afgesloten. Forward starting swaps zijn alleen nog maar mogelijk als er ook een lening aan verbonden kan worden. Daarnaast is het mogelijk dat de bestaande derivatenportefeuille moet worden afgebouwd, als de betreffende contracten bepalingen bevatten die het toezicht kunnen belemmeren. In dit verband heeft Wonen Zuid met juridische ondersteuning een risico-inventarisatie uitgevoerd van de bestaande derivatenportefeuille. Hieruit bleek dat toezicht belemmerende bepalingen zeer beperkt aanwezig zijn en tevens weinig ingrijpend. Verder zijn er nog meerdere bepalingen die enkel bij een zeer ruime uitleg van de beleidsregel als belemmerend voor het toezicht zouden kunnen worden gezien. Ook het Centraal Fonds Volkshuisvesting is hierover binnen onze sector met een onderzoek bezig. Wonen Zuid zal, indien noodzakelijk, mede op basis van de uitkomsten van deze analyses en in overleg met de betreffende partijen (WSW, BNG, ING en CFV) een actieplan opstellen.

Derivaten bij Wonen Zuid

Wonen Zuid bezit per 31 december 2012 een derivatenportefeuille met een onderliggende waarde van € 98,4 miljoen, bestaande uit 11 payersswaps en 3 caps. De negatieve marktwaarde bedraagt per die datum € 22,7 miljoen. De bij Wonen Zuid gebruikte derivaten zijn passend en er is geen sprake van een speculatieve situatie. Alle contracten lopen bij de BNG of ING onder hun raamovereenkomst financiële derivaten (RFD). De afzonderlijke overeenkomsten bevatten geen breakclauses. Er zijn met de ING en de BNG ook geen aanvullende CSA-overeenkomsten aangegaan. Contractueel hoeft Wonen Zuid daarom geen middelen te storten als onderpand voor de negatieve marktwaarde. Uit de risico-inventarisatie die we hebben laten uitvoeren blijkt wel dat banken op basis van algemeen aanvaarde bepalingen in de algemene bankvoorwaarden en/of RFD in bijzondere gevallen, vervroegde afwikkeling van bestaande posities zouden kunnen afdwingen. Er wordt momenteel nog onderzocht in welke mate Wonen Zuid in dit verband liquiditeitsrisico's loopt en op welke wijze deze dan gemitigeerd kunnen worden. Hierbij kan gedacht worden aan het maken van specifieke afspraken met partijen, het opbouwen van een separate liquiditeitsbuffer of het vervroegd afwickelen van de lopende contracten. Echter gezien de rol die beide banken momenteel binnen onze sector spelen en de gesprekken die we met hun hierover hebben gevoerd, voorzien we geen direct risico op een voortijdige beëindiging van deze contracten.

Bij de afkondiging van de nieuwe regelgeving is aangegeven dat ook de basisrenteleningen onder de werking van de beleidsregel vallen. Reeds afgesloten leningen mogen gewoon blijven doorlopen. Nieuwe leningen moeten echter aan de nieuwe regels voldoen. Wonen Zuid heeft per ultimo 2012 voor een bedrag van € 104 miljoen aan dit leningtype uitstaan. De negatieve marktwaarde bedraagt op dat moment € 35 miljoen.

Liquiditeitsbuffer

Wonen Zuid beschikte per ultimo 2012 over een kredietfaciliteit bij ING van € 35 miljoen. Deze faciliteit mag in principe alleen worden gebruikt ter voorfinanciering van projecten en voor werkkapitaalfinanciering. Dus niet voor liquiditeitsrisico's en marginverplichtingen uit derivaten. Gezien het kapitaalbeslag en de kosten die dat met zich meebrengt heeft ING ons feitelijk gebruik

van deze faciliteit in 2012 geanalyseerd teneinde de hoogte van de faciliteit daarop af te stemmen. Op basis hiervan heeft ING aangegeven de faciliteit in 2013 stapsgewijs te willen terugbrengen van € 20 miljoen per 1 februari 2013 naar € 15 miljoen per 1 april 2013. Per ultimo 2012 was een bedrag van circa € 7 miljoen van de faciliteit benut.

Facilitering WSW

Daarnaast was op basis van het aan ons toegekende WSW-faciliteringsvolume nog € 38 miljoen ruimte voor WSW-borging beschikbaar. Dit kan normaliter snel (binnen circa 1 week) liquide gemaakt worden als dat nodig zou zijn. Als reactie op het regeerakkoord heeft het WSW echter eind november aangegeven het toegekende faciliteringsvolume, voor zover dat betrekking had op de periode na 2013, in te trekken. Voor Wonen Zuid betrof dit een bedrag van € 31 miljoen, zodat per ultimo 2012 nog een faciliteringsvolume resteerde van € 7 miljoen. Wonen Zuid heeft als reactie hierop de ontwikkeling van een aantal voorgenomen projecten stopgezet in afwachting van 'zekere' financieringsruimte.

Eind 2012 heeft het WSW ook haar eigen middelen beleid bekend gemaakt. Op basis hiervan is het mogelijk om verkregen liquiditeiten uit verkoop van bestaand woningbezit en exploitatieoverschotten in te zetten als liquiditeitsbuffer voor marginverplichtingen uit derivaten volgens de CFV-definitie. Wonen Zuid voldoet aan de voorwaarden om van deze faciliteit gebruik te maken. In 2013 zullen we in overleg met CFV en WSW bekijken in hoeverre met deze faciliteit een voor Wonen Zuid passende liquiditeitsbuffer kan worden opgebouwd.

Financiering

Financiering met WSW-borging bleek ook in 2012 geen enkel probleem. De loketten bij de BNG en de NWB zijn altijd open en bijna alles is mogelijk. Ook zagen we steeds meer nieuwe partijen ten tonele verschijnen op zoek naar extra rendement. Deze partijen zijn echter veel minder flexibel dan de sectorbanken maar vaak wel iets goedkoper.

Financiering zonder WSW-borging is echter een ander verhaal. De financiering van onze niet-DAEB activiteiten geschiedt momenteel geheel met interne financiering vanuit de DAEB-activiteiten omdat commerciële financiering niet mogelijk bleek. Op basis van de nieuwe woningwet moeten deze activiteiten voortaan voor een groot deel zonder WSW-borging gefinancierd worden.

Wonen Zuid heeft de afgelopen jaren sterk ingezet op het genereren van eigen middelen uit exploitatie en uit verkoop van eigen woningbezit. Hiermee kan een substantieel deel van onze investeringen intern worden gefinancierd en zijn we minder afhankelijk van externe financiering. Daarnaast levert een sterke exploitatiekasstroom ook prima WSW/CFV-ratio's op waardoor we konden vertrouwen op een maximaal WSW-faciliteringsvolume zonder beklemming. Deze werkwijze schiep tezamen met een ruime kredietfaciliteit bij ING voor Wonen Zuid het nodige comfort.

Dit comfort zagen we echter in het laatste kwartaal 2012 snel verdampen. Dit als gevolg van:

- een overheid die financiële middelen uit onze sector onttrekt niet alleen om het Vestiadebacle te kunnen betalen, maar ook om zelf te kunnen voldoen aan de Europese begrotingsnorm;
- een WSW dat reeds verstrekte faciliteringsvolumes ook zo maar weer kan intrekken;
- een CFV dat zeer forse risicobuffers eist voor mogelijke marginverplichtingen en overige onzekere risico's uit derivatenposities;
- een huisbank die eenzijdig uit eigen kostenoverwegingen de kredietlijn fors inkrimpt en het gebruik van de lijn verbiedt voor verplichtingen uit derivaten.

Voor Wonen Zuid is dit meer dan voldoende aanleiding om in 2013 te gaan kijken naar alternatieven zonder WSW-borging of bancaire financiering. Hierbij willen we in ieder geval de mogelijkheid van een eigen rating gaan onderzoeken. Verder denken we aan de mogelijkheid om de samenwerking met pensioenfondsen op te zoeken en aan schuldschein financiering.

Verantwoording jaarmandaat 2012

Door de goedkeuring van het treasury jaarplan 2012 op 29 november 2011 heeft de treasury commissie het mandaat verkregen om voor in totaal € 171 aan langlopende acties uit te voeren. Daarnaast kon tot maximaal € 25 miljoen gebruik worden gemaakt van de bestaande bancaire kredietfaciliteit van € 35 miljoen.

Belangrijke treasurydoelen hierbij waren het kunnen blijven beschikken over liquide middelen tegen minimale kosten en uiteraard ook tegen beperkte risico's. Hiervoor golden onderstaande doelstellingen:

- portefeuillerente verlagen tot beneden 4,16%;
- duration verhogen tot boven 7,45;
- rentabiliteitswaardecorrectie vergroten tot boven € 44 miljoen;
- renterisico binnen bandbreedte van € 20 miljoen en 15% WSW-norm houden;
- indien mogelijk het marktaandeel van BNG/NBW beperken tot onder de 86%.

Financieringsbehoefte

De begrote liquiditeitsbehoefte voor 2012 bedroeg € 26,1 miljoen. Voor de financiering van dit bedrag kon beschikt worden over de kredietfaciliteit bij ING van € 35 miljoen. Deze mocht in eerste instantie voor maximaal € 30 miljoen worden benut, zodat altijd een buffer van € 5 miljoen zou resteren. De buffer is in het laatste kwartaal verhoogd naar € 10 miljoen.

De werkelijke liquiditeitsbehoefte kwam uit op € 27,7 miljoen. Dus € 1,6 miljoen meer dan begroot.

De specificatie hiervan is als volgt.

	x € 1.000
• Lagere behoefte door hoger exploitatie-overschot	2.453
• Lagere behoefte door minder investeringen	9.294
• Hogere behoefte door minder verkopen/FVA	-/- 8.211
• Hogere behoefte door mutaties in werkkapitaal	-/- 2.565
• Hogere behoefte door vervroegde aflossing lening	-/- 1.482
• Hogere benutting bankkrediet begin boekjaar	-/- 1.071
Totaal	-/-1.582

Acties 2012

Financiering middels bankkrediet

Mandaat was om onze kredietfaciliteit van € 35 miljoen te mogen benutten. Beleidsuitgangspunt in de goedgekeurde begroting was dat een bedrag van € 5 miljoen vrij beschikbaar blijft als risicobuffer. De gemiddelde benutting is in de begroting voor het gehele jaar geraamd op € 17,3 miljoen. Als gevolg van de Vestia-affaire is het volledige mandaat voor 2012 van € 21 miljoen al in april dit jaar uitgevoerd, met storting per 1 juni, om daarmee de financiering 2012 zeker te stellen. Hierdoor was het beroep op bankkrediet in de periode daarna betrekkelijk gering. Ultimo 2012 bedroeg de benutting van rekening-courantkrediet € 6,7 miljoen. Gemiddeld is in 2012 per saldo voor € 9,2 miljoen met bankkrediet voorgefinancierd. Tot 1 juni betrof dit voornamelijk kasgeldleningen op basis van de 1 weeks euribor. Vanaf 1 juni is door de financieringsactie van € 21 miljoen nog maar in beperkte mate van kasgeldfinanciering gebruik gemaakt en is rekening-courant krediet ingezet. Het gemiddelde tarief dat voor het bankkrediet in 2012 is betaald bedroeg 1,12%.

Consolidaties 2012

Er was mandaat verstrekt om voor € 11 miljoen langlopende leningen af te sluiten. Indien dit een aantrekkelijk alternatief zou zijn voor bankkrediet, kon ook nog maximaal € 10 miljoen extra aan lang vreemd vermogen worden opgenomen.

In de begroting was geraamd dat het bedrag van € 11 miljoen voorsnog in 2 tranches zou worden opgenomen, te weten € 5 miljoen in juni en € 6 miljoen in oktober.



Als gevolg van de Vestia-affaire en onze inschatting dat beschikbaarheid van financiering mogelijk beperkt zou gaan worden, is op 18 april 2012 het volledige mandaat van € 21 miljoen al tot uitvoering gekomen. Er werd een fixe lening van € 21 miljoen aangetrokken bij de BNG met storting per 1 juni 2012. De lening is geborgd door het WSW, heeft een looptijd van 5 jaar en een coupon van 2,04%.

Renteherziening bestaande leenportefeuille 2012

Er was mandaat verstrekt om binnen de bestaande leenportefeuille voor € 1,5 miljoen renteherzieningen vast te leggen.

Dit betrof een tweetal annuïtaire leningen van € 1,3 en € 0,2 miljoen bij twee verschillende partijen. Gezien type en omvang van deze leningen werd onzerzijds ingezet op vervroegde aflossing. Dit heeft in overleg met beide partijen boetevrij kunnen plaatsvinden.

Herziening liquiditeitsopslagen 2012

Er is mandaat verstrekt om bij 6 bestaande leningen van in totaal € 42 miljoen de liquiditeitsopslagen opnieuw te kunnen vastleggen. Deze herzieningen zullen zodanig worden overeengekomen dat voldaan wordt aan de hiervoor geldende WSW-norm.

In 2012 is dit mandaat als volgt uitgevoerd. Van 4 BNG-leningen van in totaal € 25 miljoen is in april 2012 de opslag voor 2 jaar gefixeerd op 22 basispunten. Van 1 BNG-lening van € 10 miljoen is in september 2012 de opslag voor 3 jaar vastgelegd op 31 basispunten. En van 1 BNG-lening van € 7 miljoen is deze in december vastgelegd op 27 basispunten voor 3 jaar vast.

Afdekking flexlening

Er is mandaat verstrekt om een bestaande rolloverlening met variabele hoofdsom van € 10 miljoen af te dekken met een rente-instrument als daarvoor aanleiding zou bestaan.

Deze lening is in 2011 afgesloten als goedkoop alternatief voor bankkrediet. De lening is momenteel volledig opgenomen. De rente bedraagt de 3 maands euribor verhoogd met een opslag van 20 basispunten.

Gezien de verwachte renteontwikkeling is dit jaar geen actie ondernomen om tot afdekking over te gaan.

Vervroegde aflossing en herfinanciering bestaande portefeuille

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

Dit jaar zijn 2 leningen waarvan de rente contractueel moest worden aangepast vervroegd afgelost. Het betrof 2 annuïteitenleningen van in totaal € 1,5 miljoen. Ons beleid is erop gericht dit type leningen – indien mogelijk – vervroegd af te lossen dan wel om te zetten in een beter passend leningtype.

Inzet rente-instrumenten

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

Gezien de ontwikkeling rondom derivaten zijn dit jaar ten aanzien van dit mandaat geen acties uitgevoerd.

Aantrekken groenlening

Er is mandaat verstrekt om een groenlening af te sluiten van € 1,3 miljoen op basis van een bestaande groenverklaring.

De groenverklaring heeft nog een geldigheidsduur tot 31 december 2019. In 2009 is besloten hier om prijstechnische redenen voorlopig geen gebruik van te maken. Sinds die tijd vindt financiering plaats met bankkrediet en later vanuit genoemde flexlening. Dit jaar is er geen aanleiding geweest hier van af te wijken.

Consolidaties/ afdekking 2013-2014

Er is mandaat verstrekt om voor deze 2 jaar in totaal voor € 32 miljoen aan acties uit te voeren. Hiervan heeft € 5 miljoen betrekking op nieuwe investeringen en € 27 miljoen op herfinancieringen.

Ook ten aanzien van dit mandaat zijn dit jaar geen concrete acties uitgevoerd. Dit gezien de onduidelijkheid over mogelijke liquiditeitsrisico's vanuit onze derivatenportefeuille. In dat geval zou dit mandaat mogelijk ook als liquiditeitsbuffer kunnen worden ingezet.

Renteherziening bestaande leenportefeuille 2013-2014

Er is mandaat verstrekt om voor deze jaren binnen de bestaande leenportefeuille voor € 8,8 miljoen renteherzieningen vast te leggen.

Gezien de forse liquiditeitsopslagen voor dit soort contracten zijn ten aanzien van dit mandaat in 2012 geen acties uitgevoerd.

Afdekking 2015-2021

Er is mandaat verstrekt om voor deze periode voor maximaal € 62 miljoen vast te leggen met rente-instrumenten.

In het kader van ons renterisicomanagement is projectmatig gewerkt aan het verkrijgen van bruikbare swaplijnen. Door de Vestia-affaire en de daaruit voortgekomen nieuwe overheidsrichtlijnen voor treasury hebben we dit project on hold gezet. Ten aanzien van dit mandaat zijn daarom dit jaar geen concrete acties uitgevoerd.

Resultaten

In dit hoofdstuk volgt een korte terugblik op de gestelde financiële hoofddoelen voor het jaar 2012 en de gerealiseerde resultaten.

Treasurymandaat

De in het jaarplan 2012 voor jaarschijf 2012 geplande acties zijn uitgevoerd rekening houdend met de wijzigingen in de geplande kasstromen en actuele risico-analyses.

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

Door genoemde acties is de gemiddelde portefeuillerente teruggebracht van 4,16% tot 3,96% met een duration van 7,34 (was 7,45) en een rentabiliteitswaardecorrectie van € 44,2 miljoen (was € 44 miljoen). De duration is gedaald door het aantrekken van een langlopende lening van € 21 miljoen met een korte looptijd van 5 jaar. In de rentabiliteitswaardecorrectie is rekening gehouden met een permanente opslag van 0,30% voor leningen waarbij er sprake is van herziening van de liquiditeitsopslag. Voorheen was dit 25%. De uitgevoerde acties passen binnen ons renterisicoprofiel. Tenslotte zien we dat het marktaandeel van BNG/NWB door het ontbreken van voldoende marktpartijen verder is toegenomen van 86% naar 89,6%.

Beoordeling WSW

Begin 2012 heeft het WSW onze financiële positie beoordeeld en op basis daarvan een kredietwaardigheidsverklaring afgegeven. Het faciliteringsvolume van maximaal 3 jaar is hierbij volledig vrijgegeven en bedroeg op dat moment – dus na aftrek van de reeds uitgegeven leningen sinds 1 januari 2012 – nog € 59 miljoen.

Beoordeling CFV

Doelstelling was het behouden van de A-status. Om deze doelstelling te realiseren zijn binnen onze financiële sturing twee zaken van belang. Ten eerste de vraag of Wonen Zuid op termijn voldoende vermogen heeft om mogelijke tegenvallers te kunnen opvangen (solvabiliteit). Ten tweede of de activiteiten te betalen/te financieren zijn (liquiditeit en financierbaarheid). Deze elementen vormen het toetsingskader waaraan de meerjarenplannen van Wonen Zuid getoetst worden.

Als gevolg van strakkere sturing op direct rendement en rendabele waarde laat de bedrijfswaarde 2012 een forse stijging zien in vergelijking met het voorgaande jaar. Het CFV heeft de nieuwe bedrijfswaarde beoordeeld en geüniformeerd en uit het solvabiliteitsoordeel 2012 blijkt dat als gevolg hiervan de CFV-solvabiliteit per ultimo 2011 uitkomt op 26,6%. Daarmee voldoen we ruimschoots aan onze doelstelling van 25%. Ook de toekomstige ontwikkeling van dit cijfer past bij onze doelstelling. Dit geldt trouwens ook voor de continuïteitsratio waarbij rekening wordt gehouden met de geplande (des)investeringen in een 5 jaars horizon.

Beoordeling ING

Doelstelling was het onverkort kunnen blijven beschikken over onze kredietfaciliteit zonder risico-opslag. Bij de laatste kredietrevisie heeft onze huisbankier aangegeven dat op grond van de gerealiseerde resultaten onze kredietfaciliteit onverkort zou worden gecontinueerd zonder extra risico-opslag op grond van de geactualiseerde rating van Wonen Zuid. Monitoring vindt plaats via een jaarlijkse debiteurenbeoordeling op basis van onze jaarrekening.

Resultaten in cijfers

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

- benutting bankkrediet € 167.000 voordelig;
- lange financiering € 1.542.000 voordelig (op basis netto contante waarde over de restant looptijd);
- exploitatiekasstroom rente 2012 (per saldo) € 1.169.000 voordelig.

Inhoud

1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2012	78
2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2012	80
3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2012 (INDIRECTE METHODE)	81
4. ALGEMENE TOELICHTING	83
5. GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA	88
6. GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT	95
7. TOELICHTING OP DE AFZONDERLIJKE POSTEN VAN DE GECONSOLIDEERDE BALANS	100
8. TOELICHTING OP DE AFZONDERLIJKE POSTEN VAN DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING	124
9. OVERIGE GEGEVENS	132
10. ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2012	133
11. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2012	135
12. GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN BEPALING VAN HET RESULTAAT	136
13. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS	137
14. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING	139
15. ONDERTEKENING	141
16. CONTROLEVERKLARING	142

1. Geconsolideerde Balans per 31 december 2012

ACTIVA	Ref.	31-12-12 x € 1.000		31-12-11 x € 1.000	
Vaste activa					
Immateriële vaste activa	7.0				
Software		5.056	5.056	3.727	3.727
Materiële vaste activa	7.1				
Sociaal vastgoed in exploitatie		759.999		788.090	
Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		5.362		12.782	
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie		4.055	769.416	5.051	805.923
Vastgoedbeleggingen	7.2				
Commercieel vastgoed in exploitatie		30.661		29.914	
Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		759		0	
			31.420		29.914
Financiële vaste activa	7.3				
Vorderingen op overige deelnemingen	7.3.1	2.983		3.079	
Leningen u/g	7.3.2	220		220	
BWS-subsidie	7.3.3	544		741	
Latente belastingvorderingen	7.3.4	7.160		4.688	
			10.907		8.728
Viottende activa					
Voorraden	7.4				
Vastgoed bestemd voor verkoop	7.4.1	3.094		0	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	7.4.2	1.709	4.803	9.435	9.435
Onderhanden projecten	7.5		0		(87)
Vorderingen	7.6				
Debiteuren	7.6.1	2.840		1.879	
Overige vorderingen	7.6.2	137		120	
Overlopende activa	7.6.3	1.326		1.035	
			4.303		3.034
Liquide middelen	7.7		9		11
			825.914		860.685

PASSIVA	Ref.	31-12-12 x € 1.000		31-12-11 x € 1.000	
Eigen vermogen	7.8				
Overige reserves	7.8.1	293.161	293.161	327.151	327.151
Voorzieningen	7.9				
Onrendabele investeringen nieuwbouw	7.9.1	1.240		2.092	
Deelnemingen	7.9.2	1.000		251	
Latente belastingverplichtingen	7.9.3	8.927		13.220	
Overige voorzieningen	7.9.4	526	11.693	533	16.096
Langlopende schulden	7.10				
Leningen kredietinstellingen	7.10.1	490.854	490.854	476.300	476.300
Kortlopende schulden	7.11				
Schulden aan leveranciers	7.11.1	5.375		4.987	
Schulden aan kredietinstellingen	7.11.2	10.117		21.287	
Schulden aan gemeenten	7.11.3	166		570	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.11.4	2.494		1.590	
Overige schulden	7.11.5	566		632	
Overlopende passiva	7.11.6	11.488	30.206	12.072	41.138
			825.914		860.685

2. Geconsolideerde Winst- en verliesrekening over 2012

	Ref.	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	8.1	74.760	73.307
Overheidsbijdragen	8.2	4	6
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	8.3	(1.288)	3.829
Netto omzet verkoopprojecten en grondposities	8.4	1.168	1.399
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	8.5	376	352
Overige bedrijfsopbrengsten	8.6	460	506
Som der bedrijfsopbrengsten		75.480	79.399
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa	8.7	21.478	22.957
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	8.8	18.273	6.930
Waardeveranderingen vlottende activa	8.9	608	532
Erfpacht		3	3
Personeelslasten	8.10	10.154	10.856
Sociale lasten en pensioenlasten	8.11	2.961	2.816
Onderhoudslasten	8.12	18.847	18.938
Leefbaarheid	8.13	438	588
Overige bedrijfslasten	8.14	11.349	11.331
Kostprijs van de verkoopprojecten	8.15	947	1.284
Som der bedrijfslasten		85.058	76.235
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.16	(306)	(1.075)
Bedrijfsresultaat		(9.884)	2.089
Rentebaten	8.17	62	126
Opbrengsten financiële vaste activa	8.18	255	342
Waardeveranderingen financiële vaste activa	8.19	(100)	(275)
Rentelasten	8.20	(20.210)	(19.949)
Resultaat voor belastingen		(29.877)	(17.667)
Belastingen	8.21	0	0
Belastinglatenties	8.21	6.765	(21.341)
Resultaat na belastingen		(23.112)	(39.008)
Resultaat overige deelnemingen	8.22	(749)	20
Jaarresultaat		(23.861)	(38.988)

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2012

KASSTROOMOVERZICHT (indirecte methode)		2012		2011	
	Ref.	x € 1.000		x € 1.000	
Kasstroom uit operationele activiteiten					
Bedrijfsresultaat			(9.884)		2.089
<i>Aanpassingen voor:</i>					
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	8.7	21.478		22.957	
Belastingen/belastinglatenties	8.21	6.765		(21.341)	
Resultaat deelnemingen	8.22	(749)		20	
Waardeverandering materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	8.8 8.16	18.580		8.005	
Mutaties in voorzieningen	7.9	(6.875)		23.187	
			39.199		32.828
Veranderingen in werkkapitaal:			(10.677)		(9.190)
Ontvangen interest	8.17 8.18	317		468	
Betaalde interest	8.20	(20.210)		(19.949)	
Waardeveranderingen financiële vaste activa	8.19	(100)		(275)	
			(19.993)		(19.756)
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten			(1.355)		5.971
Kasstroom uit investeringsactiviteiten					
Investerings in immateriële vaste activa	7.0	(1.702)		(3.727)	
Investerings in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	7.1 7.2	(23.938)		(25.357)	
Desinvesterings in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	7.1 7.2	12.146		5.541	
Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten			(13.494)		(23.543)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten					
Mutatie financiële vaste activa	7.3	293		(366)	
Opname leningen	7.10.2	70.000		75.000	
Aflossingen leningen	7.10.2	(55.446)		(57.062)	
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten			14.847		17.572
Mutatie in liquide middelen			(2)		0



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.

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.

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31-12-2012 en de winst- en verliesrekening 2012

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 artikel 26, eerste lid van het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Verder zijn de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 ('Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' herzien 2011) in het bijzonder. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie-, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

De geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening zijn opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van BW2 Titel 9 en de stellige uitspraken uit 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 Stelselwijziging

Wijzigingen richtlijn 645

Met ingang van boekjaar 2012 is de herziene Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' van toepassing.

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- het vastgoed in exploitatie dient op objectniveau te worden onderverdeeld naar sociaal en commercieel vastgoed op basis van de criteria van de EC-beschikking d.d. 15 december 2009;
- de corporatie heeft de beleidskeuze het sociaal vastgoed als geheel te kwalificeren hetzij als bedrijfsmiddel, hetzij als vastgoedbelegging;
- deze keuze leidt bij waardering tegen actuele waarde tot toepassing van de bedrijfswaarde indien gekwalificeerd als bedrijfsmiddel en van de actuele waarde i.c. de marktwaarde indien gekwalificeerd als vastgoedbelegging; voor het sociaal vastgoed heeft de corporatie de keuze om ook tegen historische kosten te waarden;
- de corporatie heeft verder de keuze het commercieel vastgoed te waarden tegen historische kosten of tegen actuele waarde, in het laatste geval geldt de marktwaarde;
- bij gecombineerde bouwprojecten is de saldering van het onrendabel sociaal deel met de te verwachten winst op het commerciële deel vervallen;
- bij toepassing van de bedrijfswaarde als waarderingsgrondslag vervalt de post 'mutatie actuele waarde' in de winst- en verliesrekening en worden waardeverminderingen van het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel (gewaardeerd tegen bedrijfswaarde) voortaan conform de algemeen geldende RJ-richtlijnen rechtstreeks in het eigen vermogen verantwoord (i.c. onder de overige reserves aangezien de herziene richtlijn 645 geen post herwaarderingsreserve kent);
- bij toepassing van de bedrijfswaarde als waarderingsgrondslag wordt voortaan conform de algemeen geldende RJ-richtlijnen afgeschreven over de bedrijfswaarde;
- wijzigingen in de modellen voor de balans en winst- en verliesrekeningen: in de balans zijn enkele posten toegevoegd zoals bouwclaims, woningen verkocht onder voorwaarden, vastgoedbeleggingen en posten gerelateerd aan groepsmaatschappijen, deelnemingen en belastingen; in de winst- en verliesrekening zijn de opbrengsten en lasten inzake servicecontracten afzonderlijk weergegeven en is de post leefbaarheid toegevoegd.

Wijziging waarderingsgrondslagen

De hiervoor genoemde RJ-wijzigingen en keuzemogelijkheden hebben ertoe geleid dat Wonen Zuid haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2012 heeft gewijzigd, danwel gecontinueerd op de volgende onderdelen:

- a** herclassificatie van het bezit in exploitatie naar sociaal vastgoed en commercieel vastgoed, waarbij de tot en met 2011 voor deze beide typologieën gevolgde historische kostenwaardering vanaf 2012 is vervangen door het actuele waardemodel i.c. de bedrijfswaarde voor het sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel en de reële waarde i.c. de marktwaarde voor het commercieel vastgoed. De waardering tegen actuele waarde draagt bij aan een verdere verbetering van het inzicht in het resultaat, de waarde van het bezit en de vermogenspositie van de corporatie;
- b** de waarderingskeuze voor de bedrijfswaarde als invulling van de actuele waarde inzake het sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel, welke keuze is gebaseerd op het beleid van de corporatie waarbij met name het realiseren van de volkshuisvestelijke taken centraal staat;
- c** aanpassingen van de bedrijfswaarde-uitgangspunten:
 - het vervallen van de rentabiliteitswaardecorrectie;
 - het uitsluitend inrekenen van vastgoedgerelateerde kosten;
 - het verlengen van de restant levensduur bij doorexploitatie naar minimaal 15 jaar in het geval nog geen concrete sloop- of verkoopbesluiten zijn genomen.
 Als gevolg van deze wijzigingen is de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie herrekend;
- d** als gevolg van de onder punt c genoemde wijzigingen is het onrendabel deel van de sociale vastgoedontwikkelprojecten bij aanvang boekjaar en voorgaand boekjaar (indien een jaar eerder reeds in ontwikkeling) herrekend;
- e** de saldering van het onrendabel sociaal deel van gecombineerde bouwprojecten met de verwachte winst op het commerciële deel is met terugwerkende kracht gecorrigeerd.

Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslag zoals genoemd bij de onderdelen a tot en met e zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2011 in de jaarrekening 2012 zijn aangepast. De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatief effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2010 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2011 (post overige reserves) en bedraagt € 327,9 miljoen positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2011 is in de individuele posten van de winst- en verliesrekening verwerkt middels aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2011 en bedraagt in totaal € 42,1 miljoen negatief. In totaal bedraagt het cumulatief effect per 1 januari 2012 € 239,0 miljoen. Dit effect en het resultaatteffect 2011, uitgesplitst naar individuele posten is als volgt:

Cumulatief effect 1-1-2012	Stand 1-1-2012 voor stelselwijziging	Stand 1-1-2012 na stelselwijziging	Cumulatief effect 1-1-2012
Sociaal vastgoed in exploitatie	542.816	788.090	245.274
Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.782	12.782	0
Commercieel vastgoed in exploitatie	25.599	29.914	4.315
Commercieel vastgoed in ontwikkeling			
Latente belastingvorderingen	15.273	4.688	(-10.585)
			239.004
Eigen vermogen	101.366	327.151	225.785
Voorziening latente belasting- verplichtingen	2	13.221	13.219
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.092	2.092	0
			239.004

Resultaateffect 2011	Baten/lasten 2011 volgens WVR 2011	Baten/lasten 2011 voor vergelijkings- doeleinden	Aangepast resultaat 2011 voor verge- lijkingdoeleinden
Verkoop onroerende en roerende zaken	6.740	3.829	(-2.911)
Afschrijving materiële vaste activa (Sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel)	24.964	22.957	2.007
Overige waardeveranderingen sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel	(-9.384)	6.930	(-16.314)
Niet-gerealiseerde waarde- veranderingen commercieel vastgoed	0	1.075	(-1.075)
Belastingen	(-2.462)	21.341	(-23.803)
			(-42.096)

Cumulatief effect 1-1-2011	Stand 1-1-2011 voor stelselwijziging	Stand 1-1-2011 na stelselwijziging	Cumulatief effect 1-1-2011
Cumulatief effect op eigen vermogen per 1-1-2012 225.785			
Waarvan resultaateffect 2011 42.096			
Rechtstreekse vermogens- mutaties in 2011* 60.043			
Cumulatief effect op eigen vermogen per 1-1-2011 327.924			
Bestaande uit de balansposten per 1-1-2011:			
Sociaal vastgoed in exploitatie	543.433	865.508	322.075
Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.518	9.518	0
Commercieel vastgoed in exploitatie	20.604	26.453	5.849
Commercieel vastgoed in ontwikkeling	(125)	(125)	0
			327.924
Eigen vermogen	98.258	426.182	327.924
Voorziening latente belasting- verplichtingen	2	2	0
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.491	1.491	0
			327.924

* Voor een toelichting op de rechtstreekse vermogensmutaties wordt verwezen naar de toelichting op het eigen vermogen.

4.3 Oordelen en schattingen

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

4.4 Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Stichting Wonen Zuid en haar groepsmaatschappijen. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin beslissende zeggenschap wordt uitgeoefend. Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen zijn in de geconsolideerde jaarrekening volledig geëlimineerd.

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

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd

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

Overige niet geconsolideerde deelnemingen

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

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

Voorts heeft Stichting Wonen Zuid naast bovengenoemde belangen de volgende verbindingen:

- Stichting Bijzonder Beheer en Dienstverlening, gevestigd te Roermond,
- Thuis in Limburg, gevestigd te Landgraaf.

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.

4.5 Financiële instrumenten

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

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

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

Derivaten met toepassing van kostprijs hedge-accounting

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

- documentatie van de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- documentatie van de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities;
- verwerking van de ineffectiviteit in de winst-en-verliesrekening: bij derivaten in een kostprijs-hedge-relatie waarbij deels sprake is van hedge-ineffectiviteit, wordt indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs, voor het ineffectieve deel dit verschil in de winst- en verliesrekening onder de post "Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van vlottende effecten" verwerkt.

De afdekkingen die aan deze voorwaarden voor hedge-accounting voldoen, worden als volgt verantwoord:

- indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd;
- zolang de afgedekte post (i.c. toekomstige herfinancieringen op bestaande leningen) in de kostprijs-hedge nog niet in de balans is verwerkt, wordt het hedge-instrument niet geherwaardeerd;
- de resultaten op het hedge-instrument worden gelijktijdig verantwoord met de resultaten op de afgedekte post;
- per balansdatum wordt de omvang van de risicopositie in de afgedekte post in de hedge-relatie vergeleken met de omvang van de risicomitigerende werking van het hedge-instrument. Indien het hedge-instrument een grotere omvang heeft dan de afgedekte post, is sprake van ineffectiviteit en wordt het ineffectieve deel tegen reële waarde gewaardeerd met waardewijzigingen in de winst- en verliesrekening.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

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

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

5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.0 Immateriële vaste activa

5.0.1 Software

De software betreft investeringen inzake het geautomatiseerd informatiesysteem. Waardering is tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, verminderd met een lineaire afschrijving. Voor de afschrijvingspercentages wordt verwezen naar hoofdstuk 6.3.1 Afschrijvingen.

5.1 Materiële vaste activa

5.1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen actuele waarde. De actuele waarde betreft voor dit doel de bedrijfswaarde.

Bij eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten om het actief in operationele staat te brengen. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw 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 afschrijving start zodra het sociaal vastgoed beschikbaar is voor exploitatie. De in de toekomst te maken kosten van sloop worden in het jaar dat de exploitatie door sloop in de toekomst wordt beëindigd ten laste van het resultaat in dat jaar verantwoord.

Het sociaal vastgoed in exploitatie (gekwificeerd als bedrijfsmiddel) wordt na eerste verwerking gewaardeerd tegen de bedrijfswaarde (welke veelal lager is dan de vervangingswaarde), onder aftrek van lineaire afschrijvingen gebaseerd op de verwachte gebruiksduur en rekening houdend met de componentenbenadering. Indien de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde van de opstallen in de loop van de tijd wijzigingen ondergaan, worden deze als een schattingswijziging verantwoord.

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 zijn gedefinieerd.

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten 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 binnen 5 jaar (gerelateerd aan de huidige WOZ). Met verkoop wordt in de bedrijfswaarde uitsluitend rekening gehouden indien verkoop binnen vijf jaar plaats vindt op basis van een geformaliseerd verkoopplan.

Buitengebruikstelling (sloop) of afstoting (verkoop) op termijn wordt verwerkt in de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie. De bedrijfswaarde is bepaald op basis van doorexplotatie van het sociaal vastgoed over een veronderstelde economische gebruiksduur van doorgaans 50 jaar totdat het vastgoed op grond van een sloopbesluit teniet gaat; de toekomstige sloopkosten worden in de bedrijfswaarde meegenomen.

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 2012 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van renovaties. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component.

Waardevermeerderingen als gevolg van verschillen tussen de boekwaarde op basis van de bedrijfswaarde en de boekwaarde op basis van historische kosten (herwaardering) worden rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt. Voor zover de waardevermeerdering een terugname is van een waardevermindering van hetzelfde actief, die voorheen als last in de winst- en verliesrekening was verwerkt, wordt de waardevermeerdering in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Waardeverminderingen als gevolg van een herwaardering worden ten laste van het eigen vermogen verwerkt tot het bedrag dat met betrekking tot het betreffende actief als ongerealiseerde waardestijging in het eigen vermogen is opgenomen. Voor het meerdere wordt de waardevermindering in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Realisatie van de herwaardering door afschrijvingen wordt voor het verschil tussen de (hogere) afschrijving op basis van bedrijfswaarde en de afschrijving op basis van de historische kosten ten gunste van de winst- en verliesrekening verantwoord. Dit maximaal tot het bedrag van de gevormde herwaarderingsreserve.

Positieve verschillen tussen de boekwaarde op basis van de bedrijfswaarde en de boekwaarde op basis van historische kosten worden conform RJ Richtlijn 645 (herzien 2011) alinea 506 als ongerealiseerde waardestijging toegelicht bij het eigen vermogen.

Onroerende- en roerende zaken als centrale antenne-installaties, warmtemeters en inrichtingskosten die verrekend worden via de servicekosten, worden afgeschreven via het lineaire systeem.

5.1.2 Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreffen investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering). Waardering vindt plaats tegen de kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs) onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen als gevolg van een lagere realiseerbare waarde (bedrijfswaarde). De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten.

Bijzondere waardeverminderingen worden in de jaarrekening verantwoord bij het aangaan van feitelijke investeringsverplichtingen inzake het sociaal vastgoed. Hiervan is sprake zodra voldaan wordt aan de criteria “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Intern geformaliseerd: zodra het bestuur het onomkeerbare besluit heeft genomen (ontwerpfase goedgekeurd). Extern gecommuniceerd: zodra hierover uitingen zijn gedaan naar huurders, gemeenten en overige stakeholders.

Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering in het geval de vastgoedontwikkeling onderdeel zal worden van de bestaande kasstroomgenererende eenheid (complex), wordt rekening gehouden met de bedrijfswaarde van de bestaande kasstroomgenererende eenheid.

Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de bestede kosten van het sociaal vastgoed in ontwikkeling, wordt het vastgoed naar nihil afgewaardeerd en wordt voor het resterende bedrag van de waardevermindering een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en verkoopprojecten. Aangezien er nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten, worden de posities gerubriceerd onder de post “Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie”. De posities worden gewaardeerd tegen historische kostprijs en bijkomende kosten of lagere realiseerbare waarde. Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart. Tijdelijke exploitatiekasstromen uit de opstallen worden in het resultaat verantwoord.

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 en cumulatieve bijzondere waardeverminderingsverliezen. Voor de afschrijvingspercentages verwijzen wij naar hoofdstuk 6.3.1 Afschrijvingen.

5.1.4 Commercieel vastgoed in exploitatie

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

Bij de eerste verwerking wordt het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten. Verder wordt tijdens de bouw rente op vreemd vermogen geactiveerd. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangehouden, wordt de intrestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Voor zover geen specifieke leningen zijn aangetrokken, wordt de geactiveerde rente berekend op basis van de gewogen gemiddelde rente over de rentedragende schulden.

Na eerste verwerking wordt het commercieel vastgoed in exploitatie vanaf boekjaar 2012 gewaardeerd tegen reële waarde overeenkomstig het actuele waardemodel van RJ 213 "Vastgoedbeleggingen". De reële waarde wordt bepaald met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop toegelaten instellingen actief zijn en de bepalingen zoals opgenomen in het Bbsh.

Wonen Zuid geeft als volgt invulling aan de reële waarde:

- | | |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| • woningen | 92% van de WOZ-waarde * |
| • commerciële ruimtes: | 10 x de jaarhuur (waarbij jaarhuur is 12 x netto maandhuur) |
| • garages en parkeerplaatsen: | 10 x de jaarhuur (waarbij jaarhuur is 12 x netto maandhuur) |

* De marktwaarde van de woningen ultimo 2012 is gebaseerd op de actuele WOZ-waarden verminderd met een afslag. De afslag is gebaseerd op actuele verkooptransacties, waarbij de gerealiseerde verkoopopbrengst is geconfronteerd met de WOZ-waarde. Hieruit volgt dat de gemiddelde opbrengst 92% bedraagt van WOZ hetgeen als uitgangspunt dient voor de bepaling van de reële waarde.

Op het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen reële waarde wordt op grond van RJ 213 "Vastgoedbeleggingen" niet afgeschreven.

Uitgaven inzake vastgoedbeleggingen na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd.

Het commercieel vastgoed wordt 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.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de reële waarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Het verschil tussen de boekwaarde van voor en na de herwaardering wordt als ongerealiseerde waardeverandering toegelicht bij het eigen vermogen. Per 1 januari 2012 betreft dit het verschil tussen de reële waarde en de boekwaarde op basis van de historische kosten. Per 31 december 2012 betreft dit het verschil tussen de reële waarde per die datum en de - gefixeerde - boekwaarde per 1 januari 2012 op basis van de historische kosten.

5.1.5 Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft onroerende zaken in aanbouw of in ontwikkeling voor gebruik als vastgoedbelegging. De waardering bij eerste verwerking is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

Verder wordt tijdens de ontwikkelingsperiode rente op vreemd vermogen geactiveerd. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de intrestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Voor zover geen specifieke leningen zijn aangetrokken, wordt de geactiveerde rente berekend op basis van de gewogen gemiddelde rente over de rente-dragende schulden.

De waardering na eerste verwerking is tegen reële waarde. De reële waarde wordt bepaald door taxatie door een onafhankelijke en ter zake deskundig taxateur van het bedrag waartegen het object bij oplevering bestens kan worden verkocht onder aftrek van de nog te maken kosten om het vastgoed te realiseren. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds gemaakte kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere reële waarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post "Overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen".

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 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Dit betreft opgeleverde, nog niet verkochte nieuwbouwwoningen bestemd voor verkoop. De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

5.3.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

5.3.3 Onderhanden projecten

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

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

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

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

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

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, zijn als voorraden (onderhanden werk of vooruitbetalingen op voorraden) of als overlopende activa verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten.

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.

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 opgenomen 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 sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De voorziening voor onrendabele investeringen nieuwbouw wordt per project bepaald.

5.6.2 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.

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.

5.6.3 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. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin 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 het eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Projectopbrengsten en projectkosten

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

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

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

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de 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 huurrunde 2012 heeft de overheid besloten dat de jaarlijkse huurverhoging niet meer mag bedragen dan het inflatieniveau over het voorafgaande jaar. Voor het verslagjaar 2012 bedroeg dit maximumpercentage 2,3%.

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 gehandicapten.

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 doorberekende kosten voor administratie en btw restituties voorgaande jaren.

6.3 Bedrijfslasten

6.3.1 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

De afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en onroerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De afschrijvingen op het sociaal vastgoed in exploitatie worden gebaseerd op de bedrijfswaarde aan het begin van het boekjaar. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode dan wel de annuïtaire methode op basis van de geschatte economische levensduur zonder rekening te houden met een restwaarde.

Met een mogelijke restwaarde van de opstallen wordt geen rekening gehouden aangezien wordt uitgegaan van sloop aan het einde van de economische levensduur, tenzij bij sociaal vastgoed in exploitatie de woningen binnen vijf jaar worden verkocht in welk geval de afschrijving wordt gestopt gelet op de hogere restwaarde door verkoop dan de boekwaarde.

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

Hieronder worden (teruggenomen) afwaarderingsverliezen verantwoord voor in het boekjaar aangegane juridische en feitelijke investeringsverplichtingen inzake (im)materiële vaste activa en sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Daarnaast worden hieronder waardeverminderingen verantwoord inzake het sociaal vastgoed in exploitatie, in het geval dat voor het betreffend sociaal vastgoed geen sprake is van een eerder in het eigen vermogen opgenomen ongerealiseerde waardestijging.

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 terugnemings 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 Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

6.3.7 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

Hieronder wordt de jaarlijkse waardeveranderingen opgenomen van het tegen reële waarde (marktwaarde) gewaardeerde commercieel vastgoed in exploitatie. Verder worden hieronder eventuele afwaarderingsverliezen verantwoord voor in het boekjaar aangegane juridische en feitelijke investeringsverplichtingen inzake commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De jaarlijkse waardeveranderingen van de vastgoedbeleggingen worden voor het ongerealiseerde deel bij het eigen vermogen toegelicht.

6.3.8 Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop deze betrekking hebben.

6.3.9.1 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.

6.3.9.2 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.

6.3.9.3 Waardeveranderingen financiële vaste activa

Onder deze post zijn bijzondere waardeveranderingen opgenomen inzake de aan overige deelnemingen verstrekte leningen.

6.3.9.4 Rentelasten

Rente wordt toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

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.

6.3.10 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 openingsbalans 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-afrekbare 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 bestuur 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 bestuur het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het bestuur:

- sociaal vastgoed in exploitatie, bepaling bedrijfswaarde;
- commercieel vastgoed in exploitatie, bepaling marktwaarde;
- timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering.

Sociaal vastgoed in exploitatie, bepaling bedrijfswaarde

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen bedrijfswaarde. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. 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.

Commercieel vastgoed in exploitatie, bepaling marktwaarde

Commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van de woningen ultimo 2012 is gebaseerd op de actuele WOZ-waarden verminderd met een afslag. De afslag is gebaseerd op actuele verkooptransacties, waarbij de gerealiseerde verkoopopbrengst is geconfronteerd met de WOZ-waarde. Hieruit volgt dat de gemiddelde opbrengst 92% bedraagt van WOZ hetgeen als uitgangspunt dient voor de bepaling van de reële waarde.

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 herstructureringen 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 ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan 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 2012 door de fiscus 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 2012 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan en kunnen belastinglatenties een andere waarde kennen.

7. Toelichting op de afzonderlijke posten van de geconsolideerde balans

De bedragen in deze toelichting zijn in euro's x 1.000 tenzij anders is weergegeven.

7.0 Immateriële vaste activa

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

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
1 januari		
Verkrijgingsprijzen	3.727	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	0	0
Boekwaarde per 1 januari	3.727	0
Mutaties 2012:		
Investeringsprijzen	1.702	3.727
Afschrijvingen	(373)	0
Totaal mutaties	1.329	3.727
31 december		
Verkrijgingsprijzen	5.429	3.727
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(373)	0
Boekwaarde 31 december	5.056	3.727

De investeringen in 2012 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 2012 zijn in het volgende schema samengevat:

	Sociaal vastgoed in exploitatie x € 1.000	Sociaal vastgoed in ontwikkeling x € 1.000	(On)roerende zaken tdv exploitatie x € 1.000	Totaal x € 1.000
1 januari 2012				
Verkrijgingsprijzen	738.279	20.241	10.441	768.961
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(195.463)	(7.459)	(5.390)	(208.312)
Boekwaarde vóór stelselwijziging	542.816	12.782	5.051	560.649
Effecten stelselwijziging	245.274	0	0	245.274
Bedrijfswaarde / boekwaarde	788.090	12.782	5.051	805.923
Mutaties 2012				
Investerings				
- Nieuwbouw huur	61	7.938	0	7.999
- Sloop		53	0	53
- Aankopen	88	0	778	866
- Renovatie en verbetering	460	10.256	0	10.716
Desinvesterings				
- Verkopen	(11.286)	0	(295)	(11.581)
- Sloop	(388)	0	0	(388)
Herclassificatie				
- Vastgoedbeleggingen naar sociaal vastgoed	3.128	0	0	3.128
- Sociaal vastgoed naar vastgoedbeleggingen	(609)	0	0	(609)
- Ten dienste van naar vastgoedbeleggingen	0	0	(548)	(548)
- Voorraad naar sociaal vastgoed in ontwikkeling	0	2.483	0	2.483
Herwaardering via eigen vermogen	6.969	0	0	6.969
Herwaardering via resultaat	(16.670)	0	0	(16.670)
Afschrijvingen	(36.189)	0	(1.168)	(37.357)
Waardeverminderingen	0	(2.165)	0	(2.165)
Waardeverminderingen (verhuurderheffing 2013)	(200)	0	0	(200)
Terugneming van waardeverminderingen	0	1.453	0	1.453
Afwaardering aanloopkosten	0	(91)	0	(91)
Gecumuleerde afschrijving desinvestering	0	0	237	237
Oplevering:				
- Nieuwbouw huur	11.393	(11.393)	0	0
- Renovatie	15.152	(15.152)	0	0
- Overig	0	(53)	0	(53)
Totaal opleveringen	26.545	(26.598)	0	(53)
Mutatie voorziening onrendabele top	0	(2.093)	0	(2.093)
Overheveling cumulatieve verkrijgingsprijzen	0	0	(506)	(506)
Overheveling cumulatieve waardeverminderingen	0	1.344	506	1.850
Totaal mutaties 2012	(28.091)	(7.420)	(996)	(36.507)
31 december 2012				
Bedrijfswaarde / verkrijgingsprijzen	759.999	10.631	9.870	780.500
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen		(5.269)	(5.815)	(11.084)
Boekwaarde per 31 december 2012	759.999	5.362	4.055	769.416

De mutaties in de materiële vaste activa 2011 zijn in het navolgende schema samengevat:

	Sociaal vastgoed in exploitatie x € 1.000	Sociaal vastgoed in ontwikkeling x € 1.000	(On)roerende zaken tdv exploitatie x € 1.000	Totaal x € 1.000
1 januari 2011				
Verkrijgingsprijzen	727.889	14.923	10.088	752.900
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(184.456)	(5.405)	(5.120)	(194.981)
Boekwaarde vóór stelselwijziging	543.433	9.518	4.968	557.919
Effecten stelselwijziging	322.075	0	0	322.075
Bedrijfswaarde / verkrijgingsprijzen	865.508	9.518	4.968	879.994
Mutaties 2011				
Investeringsprijzen	1.220	17.073	1.434	19.727
Desinvesteringen				
- Verkopen	(5.338)	0	(76)	(5.414)
- Sloop	(128)	(65)	0	(193)
Herclassificatie				
- Vastgoedbeleggingen naar sociaal vastgoed	837	0	0	837
- Sociaal vastgoed naar vastgoedbeleggingen	(76)	0	0	(76)
Herwaardering via eigen vermogen	(39.692)	0	0	(39.692)
Herwaardering via resultaat	(7.378)	0	0	(7.378)
Afschrijvingen	(38.580)	0	(1.329)	(39.909)
Waardeverminderingen	0	(2.251)	0	(2.251)
Terugneming van waardeverminderingen	0	221	0	221
Gecumuleerde afschrijving desinvestering	27	0	54	81
Opleveringen	11.690	(11.690)	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	(77.418)	3.264	83	(74.071)
31 december 2011				
Bedrijfswaarde / verkrijgingsprijzen	788.090	20.241	10.441	818.772
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen		(7.459)	(5.390)	(12.849)
Boekwaarde per 31 december 2011	788.090	12.782	5.051	805.923



Sociaal vastgoed in exploitatie

Bedrijfswaarde

De actuele waarde van het sociaal vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de bedrijfswaarde en bedraagt € 760,0 miljoen (2011: € 788,1 miljoen). Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de kasstroomgenererende eenheden. 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 binnen 5 jaar.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het management weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2012 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van renovaties.

De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveau's.

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

Verder zijn de volgende uitgangspunten in aanmerking genomen:

Omschrijving	2012	2011
Percentage jaarlijkse huurverhogingen jaar 1	4,00%*	2,00%
Percentage jaarlijkse huurverhogingen jaar 2 t/m 5	2,19%	2,15%
Percentage jaarlijkse huurverhogingen vanaf jaar 6	2,00%	2,00%
Huurharmonisatie voor de jaren 1 t/m 5 tot gemiddeld 80% van de maximaal redelijke huur	0,5%	0,5%
Percentage jaarlijkse huurderving	2%	2%
Mutatiegraad	5%	8%
Jaarlijkse stijgingen van de aan het sociaal vastgoed gerelateerde variabele lasten jaar 1 t/m 5	2,20%	2,20%
Jaarlijkse stijgingen van de aan het sociaal vastgoed gerelateerde variabele lasten vanaf jaar 6	3,00%	2,00%
Genormeerde variabele lasten (OZB, verzekering en algemeen beheer) in € per verhuureenheid	€ 1.453,-	€ 1.419,-
Kosten van planmatig-, klachten- en mutatie-onderhoud	Conform meerjaren-onderhoudsbegroting, waarbij in de laatste 9 jaar van de exploitatie gecalculeerd wordt met een aflopend onderhoudspatroon	eerste vijf jaar conform meerjarenonderhoudsbegroting; vanaf jaar 6 normatief waarbij in de laatste 5 jaar van de exploitatie gecalculeerd wordt met een instandhoudingsnorm
Overheidssubsidies berekend volgens het BWS subsidiesstelsel	Ja	Ja
Rekenrente voor WSW-geborgde woningen en voor niet-WSW-geborgde woningen, bedrijfsmatige en overige onroerende zaken	5,25%	5,25%
Moment van disconteren	Medionumerando	Medionumerando
Resterende levensduur van de complexen (variërend van 15 tot 50 jaar). De minimale levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur verwacht wordt	Complexafhankelijk	Complexafhankelijk
De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, de Verhuurderheffing ** en de te betalen Vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde. Dit indien van toepassing voor zowel 2011 als 2012.		

* In de bedrijfswaarde 2012 is rekening gehouden met zowel het inflatievolgend huurbeleid (2,5%) als de effecten van het Woonakkoord (extra huurstijging (1,5%) boven inflatie en de Verhuurderheffing) en wel voor de jaarschijf 2013. Met extra inkomensafhankelijke huurstijgingen is in de bedrijfswaarde 2012 geen rekening gehouden. Voor de jaren na 2013 is geen rekening gehouden met de (meerjarige) financiële effecten voortvloeiende uit het Woonakkoord.

Redenen voor Wonen Zuid welke ten grondslag liggen aan het enkel voor het jaar 2013 inrekenen van de effecten van het Woonakkoord in de bedrijfswaarde zijn gelegen in het feit dat de Eerste Kamer slechts goedkeuring heeft gegeven aan de uitvoering van het Woonakkoord in het eerste jaar (i.c. 2013). Grote onzekerheden over de wijze van uitvoering van het Woonakkoord voor de latere jaren vormen aanleiding voor Wonen Zuid om voor deze jaren geen rekening te houden met zowel de extra huurstijgingen als de hieraan gerelateerde Verhuurderheffing.

** De Verhuurderheffing is enkel voor het jaar 2013 in de bedrijfswaarde 2012 betrokken. Het aandeel voor Wonen Zuid bedraagt € 0,2 miljoen.

Onroerende- en roerende zaken als centrale antenne-installaties, warmtemeters en inrichtingskosten die verrekend worden via de servicekosten, worden afgeschreven via het lineaire systeem.

Aangegane verplichtingen

De aangegane verplichtingen, per saldo op 31-12-2012 € 9,1 miljoen, betreffen de nieuwbouwcomplexen 24 woningen St. Anna te Heel, 35 woningen de Kreppel te Heel en 12 woningen Ridder van Asenrodeweg te Asenray. Verder hebben de aangegane verplichtingen voornamelijk nog betrekking op verbeteringswerkzaamheden (renovatie en planmatig onderhoud).

Financiering en zekerheidsstelling

De activa zijn grotendeels gefinancierd met vreemd vermogen, middels WSW-borging dan wel door overheid gegarandeerde onderhandse kapitaalmarktleningen. Per ultimo 2012 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 bijbehorende opstallen zijn op uitgebreide basis verzekerd. Alle vervoermiddelen zijn verzekerd tegen wettelijke aansprakelijkheid en tegen casco'schade.

Bouwrente

In het boekjaar is terzake van onroerende goederen in aanbouw een bedrag ad € 0,3 miljoen aan bouwrente geactiveerd.

Desinvesteringen

Dit betreft de boekwaarde van onroerende zaken in exploitatie te weten 90 woningen die in 2012 zijn verkocht alsmede de boekwaarde van 12 gesloopte woningen samen ad € 11,7 miljoen.

Daarnaast betreft het desinvesteringen veroorzaakt door verkoop van bedrijfsauto's voor € 0,1 miljoen.,

Erfpacht

Wonen Zuid heeft in het verleden een aantal woningen verkocht middels een erfpachtconstructie. Dit ter stimulering van de verkoop. Dit heeft geresulteerd in verkoop van 80 woningen met erfpacht tot en met 2012 waarvan inmiddels 15 erfpachtcontracten zijn afgelost. Ultimo 2012 zijn er nog 65 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 2012 € 2,3 miljoen.

Mutatie bedrijfswaarde sociaal vastgoed in exploitatie

De bedrijfswaarde in het verslagjaar is afgenomen met een bedrag van € 28,1 miljoen ten opzichte van de bedrijfswaarde ultimo het voorgaande verslagjaar. De afname in de bedrijfswaarde laat zich als volgt verklaren:

	x € 1 miljoen
Jaarresultaat	
- Effect contante waarde en restant levensduur	(13,5)
Gevolgen van nadere inschattingen parameters	
- verkochte en gesloopte verhuureenheden	0,6
- in exploitatie nemen van nieuwbouwhuur	15,1
- huurprijscomponent	49,7
- in de onderhoudslasten	(41,0)
- in de overige lasten	(7,1)
- in de levensduur	11,0
- in de inflatie overeenkomstig sectoruitgangspunten	(42,7)
- in verhuurderheffing	(0,2)
Totaal mutatie bedrijfswaarde sociaal vastgoed in exploitatie	(28,1)

Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar het volkshuisvestingsverslag hoofdstuk 7 financieel gezond zijn en blijven, waarin we nader ingaan op andere inschattingen.

Verhuurderheffing

De actuele waarde van het sociaal vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de bedrijfswaarde en bedraagt ultimo 2012 € 760,0 miljoen. Bij de berekening van deze waarde is voor het jaar 2013 rekening gehouden met zowel een inflatievolgend huurbeleid (2,5%) als de effecten van het Woonakkoord (1,5% extra huurstijging boven inflatie) in combinatie met de voor 2013 voorziene Verhuurderheffing.

Scenario

Wonen Zuid heeft een scenario opgesteld waarin de effecten van het Woonakkoord verdisconteerd zijn. Bij dit scenario is in lijn met de zittingsduur van het kabinet Rutte 2 rekening gehouden met een jaarlijkse extra huurstijging boven inflatie van 1,5% en de Verhuurderheffing en wel voor de jaren 2013 tot en met 2016.

Het effect van dit scenario bedraagt per saldo € 30,0 miljoen positief hetgeen tot een balanswaardering van het sociaal vastgoed in exploitatie ad € 790,0 miljoen zou leiden.

Sociaal vastgoed in ontwikkeling

Opleveringen

De opleveringen sociaal vastgoed in ontwikkeling 2012 zijn in het navolgende schema samengevat:

	Investerings 2012 x € 1.000	Oplevering 2012 x € 1.000
Nieuwbouw huur:		
- Stationspark te Roermond	2.999	3.945
- Moveoo te Roermond	3.148	5.421
- Treebeek nieuwbouw te Brunssum	2.027	2.027
Renovatie:		
- Vrijveld te Roermond	587	587
- Componistenbuurt te Roermond	2.345	2.345
- Statenlaan te Valkenburg a/d Geul 2e en 3e fase	2.853	5.069
- Treebeek dakrenovatie te Brunssum	1.378	1.857
- Erensteinerveld te Kerkrade	2.776	5.184
- Molenberg 9e fase 45 woningen te Heerlen	111	111
Overige:		
- Sloop Heeserveld te Heerlen	23	52
Totaal	18.247	26.598

Waardeverminderingen projecten sociaal vastgoed in ontwikkeling

De waardeverminderingen ultimo 2012 zijn in het navolgende schema samengevat:

	31-12-12 x € 1.000	31-12-11 x € 1.000
Onrendabele top projecten in ontwikkeling:		
- Stationspark te Roermond	0	2.627
- St Anna te Heel	1.449	1.051
- De Kreppel te Heythuysen	1.468	0
- Ridder van Asenrodeweg te Asenray	383	0
- Treebeek te Brunssum	0	1.455
- Kerkraderweg te Kerkrade	150	150
Afwaardering naar lagere realiseerbare waarde:		
- Campinaterrein te Roermond	527	1.200
- Grond Pastoor Adamsstraat te Roermond	205	0
- Grond Mr. Delhoofenstraat te Heel	111	0
- Mariagewande te Hoensbroek	586	586
- Grondpositie Treebeek te Brunssum	371	371
- Planontwikkelingskosten Hopel en Erensteinerveld te Kerkrade	12	12
- Planontwikkelingskosten Rolduckerveld te Kerkrade	7	7
Totaal	5.269	7.459

(On)roerende zaken tdv exploitatie

De onroerende zaken tdv exploitatie betreffen: gebouwen € 1,2 miljoen (2011: € 1,9 miljoen), inventaris € 2,2 miljoen (2011: € 2,6 miljoen) en vervoermiddelen € 0,7 miljoen (2011: € 0,6 miljoen).

7.2 Vastgoedbeleggingen

De mutaties in de vastgoedbeleggingen 2012 zijn in het navolgende schema samengevat:

	Comm. vastgoed in exploitatie x € 1.000	Comm. vastgoed in ontwikkeling x € 1.000
1 januari 2012		
Boekwaarde	25.599	0
Stelselwijziging per 1 januari 2012 (cumulatief effect 1 januari 2012)	4.315	0
Boekwaarde 1 januari 2012 na stelselwijziging	29.914	0
Mutaties 2012:		
Opleveringen	2.020	(2.020)
Investerings	304	4.000
Desinvesteringen	(802)	0
Herclassificatie:		
- Vastgoedbeleggingen naar sociaal vastgoed	(3.128)	0
- Sociaal vastgoed naar vastgoedbeleggingen	609	0
- Ten dienste van naar vastgoedbeleggingen	548	0
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.450	0
Aanpassingen reële waarde	(254)	(1.221)
Totaal mutaties	747	759
Boekwaarde per 31 december 2012	30.661	759

De mutaties in de vastgoedbeleggingen 2011 zijn in het navolgende schema samengevat:

	Comm. vastgoed in exploitatie x € 1.000	Comm. vastgoed in ontwikkeling x € 1.000
1 januari 2011		
Boekwaarde	20.604	(125)
Stelselwijziging per 1 januari 2011 (cumulatief effect 1 januari 2011)	5.849	0
Boekwaarde 1 januari 2011 na stelselwijziging	26.453	(125)
Mutaties 2011:		
Opleveringen	5.472	(5.472)
Investerings	33	5.597
Desinvesteringen	(208)	0
Herclassificatie:		
- Vastgoedbeleggingen naar sociaal vastgoed	(837)	0
- Sociaal vastgoed naar vastgoedbeleggingen	76	0
Aanpassingen reële waarde	(1.075)	0
Totaal mutaties	3.461	125
Boekwaarde per 31 december 2011	29.914	0

Desinvesteringen

Dit betreft de boekwaarde van 12 commerciële ruimtes die in 2012 zijn verkocht ad € 0,8 miljoen (2011: € 0,2 miljoen, zijnde de boekwaarde van 1 commerciële ruimte.).

Opleveringen

In 2012 betreft dit de oplevering van 16 nieuwbouw huurwoningen project Treebeek te Brunssum (2011: 18 nieuwbouwhuurwoningen Sweelinckstraat te Roermond).

7.3 Financiële vaste activa

7.3.1 Vorderingen op overige deelnemingen

	Leigraaf Midden-Limburg BV x € 1.000	Nicolaas BV x € 1.000	Herontwikkeling Haelen Horn BV x € 1.000	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Verstreking lening	4.639	904	412	5.955	5.502
Cumulatieve waardeverandering	(2.821)	0	(55)	(2.876)	(2.601)
Saldo per 1 januari	1.818	904	357	3.079	2.901
Verstreking	10	25	0	35	210
Aflossing	(150)	0	0	(150)	0
Rentebijdrage	90	19	11	120	243
Waardeverandering	(90)	0	(11)	(101)	(275)
Totaal mutaties	(140)	44	0	(96)	178
Saldo per 31 december	1.678	948	357	2.983	3.079

Specificatie van aan overige deelnemingen verstrekte leningen:	Looptijd in jaren	Rente %
- Leigraaf Midden-Limburg BV	1	3,50%
- Nicolaas BV	-	2,00%
- Herontwikkeling Haelen Horn BV	-	1,94%

Voor een toelichting op de waardeveranderingen van de leningen Leigraaf Midden-Limburg BV en Herontwikkeling Haelen Horn BV verwijzen wij naar de toelichting op de afzonderlijke posten van de winst- en verliesrekening onderdeel 8.19 Waardeveranderingen financiële vaste activa.

7.3.2 Leningen U/G

	Erfpacht x € 1.000	Personeels- leningen x € 1.000	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Saldo per 1 januari	195	25	220	229
Bijschrijving erfpachtcanon Aflossingen	31 (11)	0 (20)	31 (31)	40 (49)
Saldo per 31 december	215	5	220	220

De erfpachtvorderingen vloeien voort uit verkochte nieuwbouwwoningen.

Met ingang van 15 januari 2010 worden er geen nieuwe personeelsleningen meer verstrekt.

7.3.3 BWS-subsidie

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Saldo per 1 januari	741	1.276
Rentebijdrage Ontvangsten Correctie voorgaande jaren	35 (232) 0	112 (572) (75)
Saldo per 31 december	544	741

Deze subsidie betreft de BWS-subsidies van 14 complexen met in totaal 283 woningen die onder het BWS-regime zijn gereaaliseerd. In 2012 heeft geen algehele aflossing voor complexen plaatsgevonden. De restant looptijd van de te vorderen BWS-subsidies bedraagt 4 jaar.

7.3.4 Latente belastingvorderingen

	31-12-12 x € 1.000	31-12-11 x € 1.000
Saldo per 1 januari	4.688	12.809
Mutaties:		
Kortlopend < 1 jaar	1.181	(2.617)
Langlopend > 1 jaar	1.291	(5.504)
Saldo per 31 december	7.160	4.688
Specificatie latente belastingvordering ultimo boekjaar		
- Onroerende zaken in exploitatie (sloop) *	3.318	2.889
- (On)roerende zaken t.d.v. exploitatie	0	0
- Erfpacht vorderingen	569	595
- Derivaten	206	227
- Voorraden	956	21
- Onderhanden werk	0	22
- Disagio langlopende schuld	786	934
- Fiscaal verrekenbare verliezen **	1.325	0
	7.160	4.688

- * Voor woningen in exploitatie met verwachte sloop in de jaren 2013-2017 wordt een belastinglatentie gevormd voor het verschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde.
- ** Aangezien verwacht wordt dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering is uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen een actieve belastinglatentie gevormd.

Voor een uitgebreide toelichting over de gevormde latenties verwijzen wij naar het volkshuisvestingsverslag, hoofdstuk 7 financiën.

7.4 Voorraden

7.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Saldo per 1 januari	0	0
Af: overheveling van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	3.094	0
Saldo per 31 december	3.094	0

Het betreft met name de nieuwbouwprojecten voor de verkoop: Kapelse Tuyn en Mozartstraat, beiden te Roermond en Haanrade te Kerkrade. Verder betreft het projecten in Horn, Hulsberg en Kerkrade.

7.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Saldo per 1 januari	9.435	10.714
Bij: investeringen	925	(398)
Af: overheveling naar onderhanden projecten	(87)	(47)
Af: desinvesteringen	(975)	0
Af: overheveling naar sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	(2.483)	0
Af: overheveling naar commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	(1.450)	0
Af: overheveling naar vastgoed bestemd voor verkoop	(3.094)	0
Bij/Af: waardeverandering	(562)	(834)
Saldo per 31 december	1.709	9.435

7.5 Onderhanden projecten

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Saldo per 1 januari	(87)	(109)
Af: gedeclareerde termijnen	0	(70)
Bij: overheveling van / naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	87	47
Bij/Af: resultaatneming	0	45
Saldo per 31 december	0	(87)

7.6 Vorderingen

7.6.1 Debiteuren

	31-12-12 x € 1.000	31-12-11 x € 1.000
Zittende huurdebiteuren	753	810
Vertrokken huurdebiteuren	1.666	1.271
Overige debiteuren	2.087	850
	4.506	2.931
Af: Voorziening wegens incourantheid	(1.666)	(1.052)
Totaal	2.840	1.879

Het verloop van de voorziening wegens incourantheid is als volgt:

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Saldo per 1 januari	1.052	733
Onttrekking	(314)	(6)
Dotatie	928	325
Saldo per 31 december	1.666	1.052

In 2012 is besloten 100% van het saldo van de vertrokken huurders te voorzien, waardoor er in 2012 sprake is van een inhaal-dotatie.

7.6.2 Overige vorderingen

	31-12-12 x € 1.000	31-12-11 x € 1.000
Gemeenten	99	92
Overige vorderingen	38	28
Totaal	137	120

7.6.3 Overlopende activa

	31-12-12 x € 1.000	31-12-11 x € 1.000
Vooruitbetaalde kosten	698	570
Financiële afwikkeling grondexploitatie	457	431
Schade-uitkeringen	134	32
Overige overlopende posten	37	2
Totaal	1.326	1.035

7.7 Liquide middelen

	31-12-12 x € 1.000	31-12-11 x € 1.000
Kas	3	2
Rabobank	0	3
Bank Nederlandse Gemeenten	5	5
SNS bank	1	1
Totaal	9	11

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Stichting Wonen Zuid.

7.8 Eigen vermogen

7.8.1 Overige reserves

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Stand per 1 januari	101.366	98.258
Bij: cumulatief effect 1 januari 2012 resp. 2011 wegens stelselwijziging	225.785	327.924
Stand per 1 januari op basis van nieuwe grondslagen	327.151	426.182
Bij / Af: rechtstreekse vermogensmutaties	(10.129)	(60.043)
Resultaat 2011 volgens jaarrekening 2011		3.108
Aanpassing resultaat 2011 voor vergelijkingsdoeleinden		(42.096)
Aangepast resultaat 2011 voor vergelijkingsdoeleinden		(38.988)
Resultaat 2012	(23.861)	
Resultaat van het jaar	(23.861)	(38.988)
Stand 31 december op basis van nieuwe grondslagen	293.161	327.151

In de overige reserves is ultimo 2012 een bedrag ad. € 257,6 miljoen (2011: € 272,8 miljoen) aan ongerealiseerde waardeestijging begrepen bestaande uit:

	31-12-12 x € 1.000	31-12-11 x € 1.000
Ongerealiseerde waardeestijging sociaal vastgoed in exploitatie	251.665	266.124
Ongerealiseerde waardeestijging commercieel vastgoed in exploitatie	5.926	6.707
Totaal	257.591	272.831

De ongerealiseerde waardeestijging sociaal vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de bedrijfswaarde en de boekwaarde op basis van de historische kosten ultimo boekjaar.

De ongerealiseerde waardeestijging commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde van voor en na de herwaardering, zijnde de - per 1 januari 2012 gefixeerde - boekwaarde op basis van de historische kosten en de reële waarde ultimo boekjaar.

Bij vorenvermelde herwaarderingen is geen rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat door een voorziening belastinglatentie ten laste van de ongerealiseerde waardeestijgingen te vormen. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting op de belastingen.

7.9 Voorzieningen

7.9.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Saldo per 1 januari	2.092	1.491
Mutaties:		
Dotatie	1.240	667
Vrijval	(2.092)	(66)
Totaal mutaties	(852)	601
Saldo per 31 december	1.240	2.092

Dit betreft de onrendabele top van de projecten Ridder van Asenrodeweg te Asenray en de Kreppel te Heythuysen.

7.9.2 Voorziening deelnemingen

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Saldo per 1 januari	251	271
Mutaties:		
Vrijval	(96)	(40)
Dotatie	845	20
Totaal mutaties	749	(20)
Saldo per 31 december	1.000	251

Specificatie voorziening deelneming	31-12-12 x € 1.000	31-12-11 x € 1.000
- Herontwikkeling Haelen Horn BV	1.000	155
- Leigraaf Midden-Limburg BV	0	16
- Nicolaas BV	0	80
Totaal	1.000	251

Op grond van onzekerheid ten aanzien van de ontwikkelingen met betrekking tot de activiteiten in de deelneming Herontwikkeling Haelen Horn BV is een voorziening getroffen van € 1 miljoen.

Specificatie overige deelnemingen:

Naam	Vestigingsplaats	Geplaatst aandelen- kapitaal x € 1.000	% deelname
Leigraaf Midden-Limburg BV (1)	Posterholt	18	25%
Herontwikkeling Haelen Horn BV (2)	Roermond	18	50%
Nicolaas BV (3)	Heerlen	18	50%

- (1) Deze deelneming betreft Leigraaf Midden-Limburg BV, een samenwerkingsverband tussen Wonen Zuid, Wonen Limburg en projectontwikkelaar Bouwontwikkeling Zuid BV met als doel het ontwikkelen van het gebied tussen Melick en Roermond voor woningbouw.
- (2) Deze deelneming betreft een samenwerkingsverband tussen Wonen Zuid Regio Midden-Limburg BV en Bouwontwikkeling Jongen BV met als voornaamste 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 woningbouwlocaties in de kernen Haelen en Horn binnen de gemeente Leudal.
- (3) Deze deelneming betreft een samenwerkingsverband tussen Wonen Zuid Regio Parkstad BV, Grouwels/Daelmans Vastgoed CV en Emve Heerlen BV met als voornaamste doelen het bouwen, verwerven en vervreemden van onroerende zaken 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 6.5 Verbindingen van het volkshuisvestingsverslag.

7.9.3 Voorziening latente belastingverplichtingen

	31-12-12 x € 1.000	31-12-11 x € 1.000
Saldo per 1 januari	13.220	0
Mutaties:		
Kortlopend < 1 jaar	(814)	1.889
Langlopend > 1 jaar	(3.479)	11.331
Saldo per 31 december	8.927	13.220
Specificatie latente belastingverplichting ultimo boekjaar		
- Onroerende zaken in exploitatie (verkoop)	8.060	12.583
- (On)roerende zaken t.d.v. exploitatie	392	635
- Onderhanden werk	475	0
- Herinvesteringsreserve	0	2
	8.927	13.220

7.9.4 Overige voorzieningen

Specificatie overige voorzieningen	31-12-12 x € 1.000	31-12-11 x € 1.000
Personeelsjubilea	271	271
Loopbaanontwikkelingsbudget	255	262
Saldo per 31 december	526	533

Personeelsjubilea	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Saldo per 1 januari	271	0
Mutaties:		
Ontrekking	(8)	0
Dotatie	8	271
Totaal mutaties	0	271
Saldo per 31 december	271	271

Loopbaanontwikkelingsbudget	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Saldo per 1 januari	262	0
Mutaties:		
Ontrekking	(39)	0
Dotatie	32	262
Totaal mutaties	(7)	262
Saldo per 31 december	255	262

7.10 Langlopende schulden

7.10.1 Kredietinstellingen

	Boekjaar korter dan vijf jaar x € 1.000	Boekjaar langer dan vijf jaar x € 1.000	31-12-12 x € 1.000	31-12-11 x € 1.000
Leningen overheid/gemeenten	2	453	455	474
Leningen kredietinstellingen	135.439	358.402	493.841	479.602
Totaal leningen	135.441	358.855	494.296	480.076
Af: aflossing leningen volgend boekjaar *	(1.661)	(1.781)	(3.442)	(3.776)
Totaal	133.780	357.074	490.854	476.300

* Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden aan kredietinstellingen.

Financiële instrumenten

Per 31 december 2012 staan 14 contracten inzake financiële instrumenten uit, te weten 11 rente swaps en 3 caps. De onderliggende waarde bedraagt € 83,4 miljoen voor de 11 rente swaps en € 15 miljoen voor de caps. Op grond van ons treasurystatuut is het gebruik van derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's, looptijdrisico's van onderliggende leningen danwel toekomstige financieringsbehoefte.

Eind 2012 vertegenwoordigde de marktwaarde van deze derivaten een ongerealiseerd verlies van € 22,7 miljoen. De tegenhangers van deze contracten zijn de overeenkomsten van geldlening waaraan ze gekoppeld zijn. Deze laten per balansdatum een tegengesteld resultaat ontstaan ad € 22,7 miljoen.

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

Nummer	Type	Contractpartij	Nominaal	Strike	Afloop	Marktwaaarde 31-12-12
D6	Payerswap	BNG	2.400.000	5,4400%	1-feb-2013	-8.823
D19	Payerswap	ING	10.000.000	4,2800%	4-jul-2022	-2.482.602
D20	Payerswap	ING	10.000.000	4,3400%	2-jul-2023	-2.643.852
D21	Payerswap	ING	5.000.000	4,1900%	1-mrt-2022	-1.178.373
D22	Payerswap	ING	10.000.000	5,0350%	1-jul-2021	-2.964.811
D23	Payerswap	ING	15.000.000	5,0500%	1-dec-2021	-4.588.659
D24	Payerswap	BNG	10.000.000	4,6450%	1-apr-2020	-2.418.795
D25	Payerswap	BNG	7.000.000	4,6900%	15-dec-2020	-1.809.385
D26	Payerswap	BNG	4.000.000	3,5700%	1-dec-2058	-1.341.515
D27	Payerswap	BNG	5.000.000	3,5550%	1-okt-2059	-1.631.199
D28	Payerswap	BNG	5.000.000	3,5350%	3-apr-2059	-1.656.776
Totaal swaps			83.400.000			(22.724.790)
D13	Cap	ABN AMRO	5.000.000	5,5000%	1-okt-2013	0
D15	Cap	ING	7.000.000	5,5000%	1-jul-2015	33
D16	Cap	Artesia	3.000.000	5,5000%	1-sep-2015	23
Totaal caps			15.000.000			56

De swaps worden off-balance gepresenteerd door het toepassen van kostprijs-hedge-accounting. De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd vijf jaar bedraagt. Na vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 5 basispunten en 31 basispunten. Wonen Zuid heeft per ultimo 2012 voor een bedrag van € 104 miljoen aan basisrenteleningen uitstaan. De negatieve marktwaarde bedraagt ultimo 2012 negatief € 35 miljoen. Een eventuele bijstortverplichting kan slechts ontstaan indien bij het herafsluiten van kredietopslagen geen overstemming wordt bereikt tussen Wonen Zuid en de banken. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat wij niet tot overeenstemming komen.

Financiële instrumenten

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De houding van Wonen Zuid ten aanzien van treasury is defensief en risicomijdend. De treasuryfunctie van Wonen Zuid is naar haar aard ondergeschikt aan de uitvoering van de missie en dient ter realisatie van het financieel beleid. De treasuryactiviteiten dienen erop gericht te zijn huidige en toekomstige risico's inzichtelijk te maken en te beheersen. De uitvoering van deze treasurytaak mag in ieder geval niet leiden tot een vergroting van de risico's voor de organisatie.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Wonen Zuid over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Wonen Zuid aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 35 miljoen (2011: € 35 miljoen). Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien de langlopende vorderingen en schulden vastrentend zijn.

Renterisico (kasstroomrisico's)

Wonen Zuid loopt rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt Wonen Zuid risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van

veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteaftspraken wordt het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de marktrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Verwezen wordt verder naar paragraaf 7.2 van het jaarverslag en “Hedges” van dit hoofdstuk.

Derivaten bij Wonen Zuid

Wonen Zuid bezit per 31 december 2012 een derivatenportefeuille met een onderliggende waarde van € 98,4 miljoen, bestaande uit 11 payersswaps en 3 caps. De negatieve marktwaarde bedraagt per die datum € 22,7 miljoen. De bij Wonen Zuid gebruikte derivaten zijn passend en er is ook geen sprake van een speculatieve situatie.

Alle swapcontracten lopen bij de BNG of ING onder hun raamovereenkomst financiële derivaten (RFD) en de afzonderlijke overeenkomsten bevatten geen break-clauses. Er zijn met de ING en de BNG ook geen aanvullende CSA-overeenkomsten aangegaan. Contractueel hoeft Wonen Zuid derhalve geen middelen te storten als onderpand voor de negatieve marktwaarde. Uit de risico-inventarisatie die we hebben laten uitvoeren blijkt wel dat banken op basis van algemeen aanvaarde bepalingen in de algemene bankvoorwaarden en/of RFD in bijzondere gevallen vervroegde afwikkeling van bestaande posities zouden kunnen afdwingen.

Hedges

Algemene hedgestrategie

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

Hedge accounting

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

Hedge documentatie

Wonen Zuid heeft gekozen voor het toepassen van kostprijs-hedge-accounting op basis van generieke documentatie waarbij periodiek de effectiviteit van de hedge-relatie wordt beoordeeld. Hierin zijn de doelstellingen van risicobeheer en van de hedgestrategie beschreven alsmede de afgedekte posities en in te zetten hedge-instrumenten inclusief de verwachte effectiviteit. De hedge-instrumenten worden bijgehouden in een hedge-tabel. In deze tabel wordt het verband gelegd tussen de hedge-instrumenten en de bestaande en verwachte leningen met een hoogst waarschijnlijk karakter.

Effectiviteit hedge-relatie

Voor elke verslaggevingsperiode wordt ten aanzien van de rentestromen de effectiviteit van de hedge relaties getest middels het vergelijken van de kritische kenmerken (o.a. omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Indien ineffectiviteit wordt vastgesteld, wordt deze direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. In het verslagjaar is hiervan geen sprake geweest.

Renteswaps

Wonen Zuid heeft een aantal swapcontracten afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit leningcontracten met een variabele rente af te dekken. De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderhandse leningen. Zoals onder de waarderingsgrondslagen toegelicht past Wonen Zuid daarbij kostprijs-hedge-accounting toe, waardoor de renteswaps tegen kostprijs worden gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waardemutaties niet in het resultaat worden verantwoord.

Wonen Zuid zal voor de aan te trekken leningen dezelfde kenmerken qua looptijd, vervaldatum e.d. met financiers afspreken als de kenmerken van de swapcontracten.

In de afgesloten swapcontracten zijn geen break-clauses en/of margin call verplichtingen opgenomen. Verwezen wordt verder naar paragraaf 7.2 van het jaarverslag onderdeel “Derivaten bij Wonen Zuid”.

Leningen overheid/gemeenten en kredietinstellingen

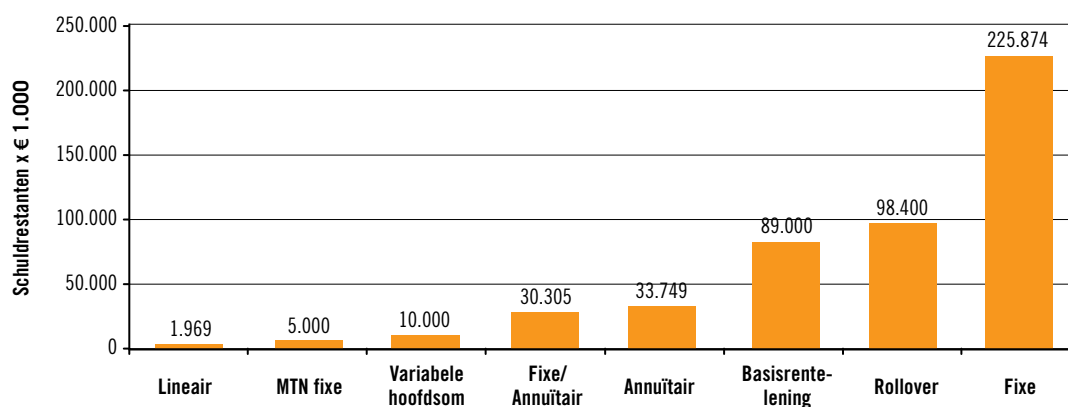
	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Verloopoverzicht langlopende leningen:		
Saldo 1 januari	480.076	462.289
Ontvangsten: nieuwe leningen	70.000	75.000
Betalingen: gewone aflossingen	(3.777)	(3.927)
extra aflossingen	(52.003)	(53.286)
Saldo 31 december	494.296	480.076

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

	tot 4%	4-6%	6-8%	≥ 8%	Totaal
Gemiddelde looptijd in jaren	21	9	9	3	
Schuldrestant (x € 1.000)	292.788	195.263	5.751	494	494.296
Aandeel	59,2%	39,5%	1,2%	0,1%	

De rentabiliteitswaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2012 € 463,1 miljoen. Bij de bepaling van deze waarde is uitgegaan van een discontofactor van 5,25%. De duration van de portefeuille bedraagt 5,9 jaar.

Samenstelling leningportefeuille per 31 december 2012



7.11 Kortlopende schulden

7.11.1 Schulden aan leveranciers

	31-12-12 x € 1.000	31-12-11 x € 1.000
Schulden aan handelscrediteuren	5.375	4.987
Totaal	5.375	4.987

7.11.2 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-12 x € 1.000	31-12-11 x € 1.000
Rekeningcourantkrediet ING	6.675	17.511
Aflossingsverplichting langlopende schulden komend boekjaar	3.442	3.776
Totaal	10.117	21.287

Wonen Zuid beschikte per ultimo 2012 over een kredietfaciliteit bij ING van € 35 miljoen.

7.11.3 Schulden aan gemeenten

	31-12-12 x € 1.000	31-12-11 x € 1.000
Schulden aan Gemeenten	166	570
Totaal	166	570

7.11.4 Belastingen en premies sociale verzekering

	31-12-12 x € 1.000	31-12-11 x € 1.000
BTW aangifte laatste tijdvak verslagjaar	2.084	1.077
BTW suppletie aangifte 2010	2	0
BTW suppletie aangifte 2011	(91)	(150)
Loonheffingen en pensioenpremies	499	663
Totaal	2.494	1.590

7.11.5 Overige schulden

	31-12-12 x € 1.000	31-12-11 x € 1.000
Nog af te rekenen service-en stookkosten	566	632
Totaal	566	632

7.11.6 Overlopende passiva

	31-12-12 x € 1.000	31-12-11 x € 1.000
Niet vervallen rente leningen	9.135	9.880
Huurders vooruitontvangen	1.028	846
Huurtoeslag vooruitontvangen	171	190
Diversen	1.154	1.156
Totaal	11.488	12.072

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Meerjarige financiële verplichtingen:

Ultimo 2012 zijn er twee leningen met financiers overeengekomen voor een totaal bedrag ad € 15 miljoen waarvan de storting in 2013 zal plaatsvinden. Deze leningen zijn onder de navolgende condities overeengekomen:

Hoofdsom	Storting	Looptijd	Coupon	Kredietopslag	Geldgever
€ 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 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 € 9,1 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar ná balansdatum. Activa in ontwikkeling waarvan investeringsverplichtingen zijn aangegaan worden niet gekwalificeerd als actief maar als niet afgewikkelde overeenkomst. Dergelijke niet-afgewikkelde overeenkomsten worden conform RJ 212-604 niet verwerkt in de balans, doch slechts toegelicht onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Eventuele hieruit voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden wel voorzien in de jaarrekening.

Obligo WSW

Per 31 december 2012 heeft Stichting Wonen Zuid een obligo ontstaan ten bedrage van € 18,3 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 € 20K (2011 € 19K). De totale verplichting ultimo boekjaar 2012 bedraagt € 38K. 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 activiteiten dienen te voldoen aan de doelstellingen zoals statutair is vastgelegd.

Overige deelnemingen	Kredietlimiet	verstrekt ultimo 2012	Restant
Herontwikkeling Haelen Horn BV	€ 420.000	€ 422.188	(€ 2.188)*
Nicolaas BV	€ 1.000.000	€ 947.453	€ 52.547
Totaal	€ 1.420.000	€ 1.369.641	€ 50.359

* Er is sprake van een lichte overschrijding van de kredietlimiet. In 2013 wordt een nieuwe overeenkomst gesloten.

8. Toelichting op de afzonderlijke posten van de geconsolideerde winst- en verliesrekening

8.1 Huren

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Woningen en woongebouwen	75.445	73.503
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.401	1.489
	76.846	74.992
Af: Huurderving woongelegenheden		
- wegens leegstand	(1.837)	(1.426)
- wegens oninbaarheid	(92)	(147)
Af: Huurderving overige verhuureenheden		
- wegens leegstand	(157)	(112)
	(2.086)	(1.685)
Totaal huren	74.760	73.307

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

Gemeenten	x € 1.000
Brunssum	3.184
Heerlen	10.613
Kerkrade	9.567
Leudal	6.331
Maasgouw	2.217
Nederweert	140
Nuth	6.728
Roermond	31.381
Valkenburg a/d Geul	6.685
Totaal	76.846

De jaarlijkse huurverhoging bedroeg per 1 juli 2012 2,3% (2011: 1,3%).

8.2 Overheidsbijdragen

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Bijdragen op grond van woningaanpassingen	4	6
Totaal overheidsbijdragen	4	6

8.3 Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Opbrengsten verkopen bestaand bezit	9.214	9.122
Af: boekwaarde	(11.271)	(5.338)
Boekwinsten verkoop bestaand bezit	(2.057)	3.784
Opbrengsten verkoop commerciële ruimten	1.550	249
Af: boekwaarde	(802)	(208)
Boekwinsten verkoop commerciële ruimten	748	41
Opbrengsten verkopen roerende zaken	78	26
Af: boekwaarde	(57)	(22)
Boekwinsten verkoop roerende zaken	21	4
Totaal verkoopresultaat	(1.288)	3.829

In 2012 zijn 90 woningen uit het bestaand bezit verkocht, waarbij het verkoopresultaat is bepaald als het saldo van de directe opbrengstwaarde en de WOZ-waarde. In 2011 betrof de verkoop uit het bestaand bezit 87 woningen, waarbij het verkoopresultaat is bepaald als het saldo van directe opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde.

8.4 Netto omzet verkoopprojecten en grondposities

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Opbrengst verkopen projecten derden	1.168	1.399
Totaal opbrengst verkopen projecten derden	1.168	1.399

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 nieuwbouwkoopprojecten in het Roermondse Veld en de Kemp.

8.5 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Geactiveerde bouwrente	275	293
Kosten werkapparaat	101	59
Totaal productie ten behoeve van het eigen bedrijf	376	352

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.

Specificatie geactiveerde bouwrente	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Geactiveerde productie m.b.t. projecten koopwoningen	1	0
Geactiveerde productie m.b.t. projecten huurwoningen	274	293
Totaal	275	293

Specificatie kosten werkapparaat	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Doorberekening administratiekosten nieuwbouw koop- en huurwoningen	81	43
Doorrekening administratiekosten service- en stookkosten	0	(13)
Doorberekening tussentijdse investeringen	19	28
Overig	1	1
Totaal	101	59

8.6 Overige bedrijfsopbrengsten

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Doorberekende administratiekosten	86	56
BTW suppletie aangifte (2005 t/m 2009)	0	106
BTW suppletie aangifte 2010	0	162
BTW suppletie aangifte 2011	34	150
BTW suppletie aangifte 2012	130	0
Financiële afwikkeling realiseringsovereenkomst	100	0
Diversen	110	32
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	460	506

8.7 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Software	373	0
Sociaal vastgoed in exploitatie	36.176	38.537
(On)roerende goederen t.d.v. de exploitatie	1.168	1.329
Terugname afschrijving t.g.v. herwaarderingsreserve	(16.239)	(16.909)
Totaal afschrijvingen	21.478	22.957

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. Voor een nadere toelichting zie waarderingsgrondslagen hoofdstuk 5.1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie.

8.8 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Afwaardering wegens onrendabel deel sociaal vastgoed in ontwikkeling	3.496	2.918
Terugneming eerder genomen afwaardering sociaal vastgoed in ontwikkeling	(1.453)	(221)
Waardeverminderingen sociaal vastgoed in exploitatie	16.231	4.233
Totaal waardeveranderingen materiële vaste activa	18.274	6.930

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.

8.9 Waardeveranderingen vlottende activa

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Afboeking rentevordering	0	241
Afboeking tot fair value voorraad gronden	608	16
Afwaardering naar lagere marktwaarde onverkochte koopwoningen	0	275
Totaal waardeveranderingen vlottende activa	608	532

8.10 Personeelslasten

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Brutoloon	8.978	8.628
Jubilea en afscheid personeel	9	10
Reiskosten	155	159
Inhuren derden	512	1.015
Bedrijfsopleidingen	228	160
Overige personeelslasten	279	351
Dotatie voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	(7)	262
Dotatie voorziening personeelsjubilea	0	271
Totaal personeelslasten	10.154	10.856

Het aantal fte's ultimo 2012 bedraagt 153 (2011: 163)

8.11 Sociale lasten en pensioenlasten

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Sociale lasten	1.268	1.156
Pensioenlasten	1.693	1.660
Totaal sociale lasten en pensioenlasten	2.961	2.816

8.12 Onderhoudslasten

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Klachtenonderhoud	6.023	5.586
Mutatie-onderhoud	4.074	4.509
Planmatig onderhoud	8.750	8.843
Totaal onderhoudslasten	18.847	18.938

8.13 Leefbaarheid

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten	188	176
Leefbaarheidsuitgaven inzake fysieke activiteiten	250	412
Totaal leefbaarheid	438	588

8.14 Overige bedrijfslasten

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Contributie Aedes	107	108
Leveringen en diensten aan huurders	85	99
Verzekeringen	269	261
Oninbaarheid van huurders	753	531
Indirecte belastingen	3.976	3.833
Huisvestingskosten	1.502	1.436
Automatiseringskosten	1.157	1.074
Internet en telefonie	233	194
Kantoorkosten	348	395
Autokosten	254	231
Advieskosten	986	681
In- en externe communicatie	310	319
Kosten Raad van Commissarissen	104	88
Accountantskosten	206	85
Woonruimteverdeling	126	138
Vogelaarheffing	228	437
Bijdrageheffing saneringssteun CFV	0	335
Opleiding Homerun	46	174
Diversen	659	912
Totaal overige bedrijfslasten	11.349	11.331

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:

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Controle van de jaarrekening	80	85
Meerwerk jaarrekeningcontrole 2011 (inclusief analyse CFV oordeel en controle woningtoewijzingen 2011)	84	0
Overige dienstverlening	42	0
Totaal	206	85

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Stichting Wonen Zuid en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door Ernst & Young -accountantscontrole jaarrekening, 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.

8.15 Kostprijs van de verkoopprojecten

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Kostprijs van de verkoopprojecten	947	1.284
Totaal kostprijs van de verkoopprojecten	947	1.284

8.16 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Terugneming eerder genomen afwaardering vastgoedbeleggingen	(208)	0
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	514	1.075
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	306	1.075

8.17 Rentebaten

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Rente vastgoedtransacties	60	59
Rente rekeningcourant	0	3
Heffingsrente belastingdienst voorgaande jaren	2	64
Totaal rentebaten	62	126

8.18 Opbrengsten financiële vaste activa

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Rente langlopende vordering BWS	35	(5)
Rente leningen u/g	101	104
Rente vorderingen op overige deelnemingen	119	243
Totaal opbrengsten financiële vaste activa	255	342

8.19 Waardeveranderingen financiële vaste activa

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Waardeverandering lening Leigraaf Midden-Limburg BV	(89)	(220)
Waardeverandering lening Herontwikkeling Haalen Horn BV	(11)	(55)
Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa	(100)	(275)

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 2013 bekende informatie, verwachtingen en gehanteerde aannames is in 2012 een aanvullende waardevermindering verwerkt van € 0,1 miljoen op de verstrekte lening aan Leigraaf Midden Limburg BV gebaseerd op de rentebijbeschrijving 2012 van de verstrekte financiering.

8.20 Rentelasten

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Rentelasten langlopende schulden	20.009	20.290
Rente kasgeldleningen	85	323
Overige rentelasten	42	114
Provisie en kosten betalingsverkeer	74	58
Waardering rente-instrument	0	(836)
Totaal rentelasten	20.210	19.949

8.21 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Acute belastingen boekjaar	0	0
Mutatie latente belastingen	6.765	(21.341)
Totaal belastingen	6.765	(21.341)

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Resultaat vóór belasting	(29.877)	3.235
Resultaat projectontwikkeling	(1.152)	(1.430)
Onderhoudslasten	(7.059)	(7.961)
Agio leningen en derivaten	(676)	(417)
Vordering BTW-suppletie 2005 t/m 2007	0	(121)
Fiscale afwikkeling grondpositie	(100)	0
Waarderingsverschil rente-instrument	0	(836)
Verkoopresultaat onroerende zaken	4.009	(5.568)
Bouwrente	638	1.127
Afschrijvingen vaste activa	19.570	22.809
Waardeveranderingen materiële vaste activa	17.477	(11.718)
Waardeveranderingen vlottende activa	0	258
Vogelaarheffing	228	437
Bijdrageheffing saneringssteun CFV	0	335
Afboeking herinvesteringsreserve	(1.374)	(1.421)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(306)	0
Correcties rondrekening aangifte	614	740
Totale permanente en tijdelijke verschillen	31.869	(3.766)
Belastbaar bedrag	1.992	(531)
Fiscale verliescompensatie	(7.291)	(7.626)
Belastbaar bedrag na verliescompensatie	(5.299)	(8.157)
Verschuldigde winstbelasting	0	0

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 2012 is op basis van herziene inzichten een aantal latenties feitelijk gewijzigd ten opzichte van de jaarrekening 2011. De reden van de feitelijke wijziging is gelegen in een verdiepingsslag van VSO-2 waarover in het jaar 2012 verdere verduidelijking is gekomen. Het effect van deze wijziging op het jaarresultaat 2012 bedraagt € 0,3 miljoen positief.

8.22 Resultaat overige deelnemingen

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Leigraaf Midden-Limburg BV	16	(2)
Herontwikkeling Haelen Horn BV	(845)	34
Nicolaas BV	80	(12)
Totaal resultaat overige deelnemingen	(749)	20

9. Overige gegevens

9.1 Werknemers

Eind 2012 had Wonen Zuid 153 fte aan werknemers in dienst; eind 2011 was dit aantal 163.

9.2 Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen van:

- bestuurder: A. van Malde

	2012	2011
Salaris	159.684	157.200
Pensioenlasten	41.224	40.715
Vakantiegeld	12.733	12.576
Sociale lasten	9.239	8.124
	222.880	218.615

- commissarissen

	69.417	66.893
--	--------	--------

Vergoeding voorzitter Raad van Commissarissen	14.700	13.696
-----------------------------------------------	--------	--------

Vergoeding lid Raad van Commissarissen	9.800	8.866
----------------------------------------	-------	-------

In de totale bezoldiging van de bestuurder over 2012 is een bedrag van € 1.600 opgenomen aan crisisheffing dat over het boekjaar 2012 aan de fiscus is verschuldigd.

10. Enkelvoudige Balans per 31 december 2012

ACTIVA	Ref.	31-12-12 x € 1.000		31-12-11 x € 1.000	
Vaste activa					
Immateriële vaste activa					
Software		5.056	5.056	3.727	3.727
Materiële vaste activa					
Sociaal vastgoed in exploitatie		759.999		788.090	
Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		5.362		12.782	
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie		4.055	769.416	5.051	805.923
Vastgoedbeleggingen					
Commercieel vastgoed in exploitatie		30.661		29.914	
Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		759		0	
			31.420		29.914
Financiële vaste activa	13.1				
Deelnemingen	13.1.1	0		0	
Vorderingen op overige deelnemingen	13.1.2	5.525		5.555	
Leningen u/g		220		220	
BWS-subsidie		544		741	
Latente belastingvorderingen		7.160		4.688	
			13.449		11.204
Viottende activa					
Vorraden					
Vastgoed bestemd voor verkoop		3.094		0	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		1.709	4.803	9.435	9.435
Onderhanden projecten			0		(87)
Vorderingen					
Debiteuren		2.840		1.879	
Overige vorderingen		137		120	
Overlopende activa		1.326	4.303	1.035	3.034
Liquide middelen			9		11
			828.456		863.161

PASSIVA	Ref.	31-12-12 x € 1.000		31-12-11 x € 1.000	
Eigen vermogen					
Overige reserves		293.161	293.161	327.151	327.151
Voorzieningen	13.2				
Onrendabele investeringen nieuwbouw		1.240		2.092	
Deelnemingen	13.2.1	3.350		2.499	
Latente belastingverplichtingen		8.927		13.220	
Overige voorzieningen		526	14.043	533	18.344
Langlopende schulden					
Leningen o/g		490.854	490.854	476.300	476.300
Kortlopende schulden	13.3				
Schulden aan leveranciers		5.375		4.987	
Schulden aan kredietinstellingen		10.320		21.526	
Schulden aan gemeenten		166		570	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.494		1.590	
Overige schulden		566		632	
Overlopende passiva	13.3.1	11.477	30.398	12.061	41.366
			828.456		863.161

11. Enkelvoudige Winst- en verliesrekening over 2012

Ref.	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Bedrijfsopbrengsten		
Huren	74.760	73.307
Overheidsbijdragen	4	6
Verkoop onroerende en roerende zaken	(1.288)	3.829
Netto omzet verkoopprojecten en grondposities	1.168	1.399
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	376	352
Overige bedrijfsopbrengsten	460	506
Som der bedrijfsopbrengsten	75.480	79.399
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	21.478	22.957
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	18.273	6.930
Waardeveranderingen vlottende activa	608	532
Erfpacht	3	3
Personeelslasten	10.154	10.856
Sociale lasten en pensioenlasten	2.961	2.816
Onderhoudslasten	18.847	18.938
Leefbaarheid	438	588
Overige bedrijfslasten	11.337	11.320
Kostprijs van de verkoopprojecten	947	1.284
Som der bedrijfslasten	85.046	76.224
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(306)	(1.075)
Bedrijfsresultaat	(9.872)	2.100
Rentebaten	171	209
Opbrengsten financiële vaste activa	136	99
Rentelasten	(20.210)	(19.949)
Resultaat voor belastingen	(29.775)	(17.541)
Belastingen	0	0
Belastinglatenties	6.765	(21.341)
Resultaat na belastingen	(23.010)	(38.882)
Resultaat overige deelnemingen	(851)	(106)
Jaarresultaat	(23.861)	(38.988)

12. Grondslagen voor waardering van activa en passiva en bepaling van het resultaat

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva wordt verwezen naar de opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de netto-vermogenswaarde in overeenstemming met de geconsolideerde jaarrekening.

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

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

Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2012

De toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2012 is beperkt tot die posten die afwijken van de corresponderende posten die op de geconsolideerde balans per 31 december 2012 zijn opgenomen.

13. Toelichting op de enkelvoudige balans

13.1 Financiële vaste activa

13.1.1 Deelnemingen

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Saldo per 1 januari	0	0
Mutaties	0	0
Saldo per 31 december	0	0

Stichting Wonen Zuid heeft een 100% deelneming in Wonen Zuid Holding BV. Ultimo 2012 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

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Saldo per 1 januari	5.555	5.271
Mutatie	-30	284
Saldo per 31 december	5.525	5.555

Specificatie van aan deelnemingen verstrekte leningen:	x € 1.000
- Wonen Zuid Holding BV	5.525

13.2 Voorzieningen

13.2.1 Voorziening deelnemingen

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Saldo per 1 januari	2.499	2.393
Resultaat	(851)	(106)
Saldo per 31 december	3.350	2.499

Specificatie voorziening deelneming:	x € 1.000
- Wonen Zuid Holding BV	3.350

13.3 Kortlopende schulden

13.3.1 Overlopende passiva

	31-12-12 x € 1.000	31-12-11 x € 1.000
Niet vervallen rente leningen	9.135	9.880
Huurders vooruitontvangen	1.028	846
Huurtoeslag vooruitontvangen	171	190
Diversen	1.143	1.145
Totaal	11.477	12.061



14. Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

14.1 Overige bedrijfslasten

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Contributie Aedes	107	108
Leveringen en diensten aan huurders	85	99
Verzekeringen	269	261
Oninbaarheid van huurders	753	531
Indirecte belastingen	3.976	3.833
Huisvestingskosten	1.502	1.436
Automatiseringskosten	1.157	1.074
Internet en telefonie	233	194
Kantoorkosten	348	395
Autokosten	254	231
Advieskosten	986	681
In- en externe communicatie	310	319
Kosten raad van toezicht	104	88
Accountantskosten	195	79
Woonruimteverdeling	126	138
Vogelaarheffing	228	437
Bijdrageheffing saneringssteun CFV	0	335
Opleiding Homerun	46	174
Diversen	658	907
Totaal overige bedrijfslasten	11.337	11.320

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

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Rente vastgoedtransacties	60	59
Rente rekeningcourant	109	86
Heffingsrente belastingdienst voorgaande jaren	2	64
Totaal rentebaten	171	209

14.3 Opbrengsten financiële vaste activa

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Rente langlopende vordering BWS	35	(5)
Rente leningen u/g	101	104
Totaal opbrengsten financiële vaste activa	136	99

14.4 Resultaat deelnemingen

	2012 x € 1.000	2011 x € 1.000
Wonen Zuid Holding BV	(851)	(106)
Totaal resultaat deelnemingen	(851)	(106)



15. Ondertekening van de jaarrekening

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Bestuur.

w.g.
ir. A. van Malde

Roermond, 18 juni 2013

De jaarrekening is goedgekeurd te Roermond door de Raad van Commissarissen dd. 18 juni 2013

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.
mr. R.L.J. Stevens

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 Commissarissen en het Bestuur van Stichting Wonen Zuid

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2012 van Stichting Wonen Zuid te Roermond gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2012 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2012 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 (Bbsh), 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 Bbsh. 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 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, 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 Bbsh, 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 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Maastricht, 18 juni 2013

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. J.M. Heijster RA

Wonen Zuid

Kantoor Roermond

Buitenop 9, 6041 LA roermond

T 0475 355 355

Kantoor Heerlen

Geerstraat 103 A, 6411 NP Heerlen

T 045 573 74 75

Kantoor Valkenburg

Berkelplein 218, 6301 ZK Valkenburg a/d Geul

T 045 573 74 75

Post: postbus 400, 6040 AK Roermond

E wonen-zuid@wonen-zuid.nl

I www.wonen-zuid.nl

