



Jaarverslag Wonen Zuid 2013

Samen ondernemen voor
en met onze klanten

Inhoud

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	2
1. INLEIDING	2
2. MIDDEN IN DE SAMENLEVING STAAN	4
3. DUURZAAM BOUWEN EN ONTWIKKELEN VOOR DE TOEKOMST	18
4. VRAAGGESTUURD IN DENKEN EN DOEN	25
5. INTEGRALE KERN- EN WIJKONTWIKKELING	28
6. PROFESSIONALISERING VAN DE ORGANISATIE	31
6.1 Human resource management	31
6.2 Governance	34
6.3 Raad van Commissarissen	38
6.4 Ondernemingsraad	46
6.5 Verbindingen	49
7. FINANCIEEL GEZOND ZIJN EN BLIJVEN	56
7.1 Financiën	56
7.2 Treasury	72
JAARREKENING	80



INLEIDING

In 2013 is de sociale huursector weer flink in beweging gebracht. Begin 2013 kreeg Wonen Zuid te maken met het sectorbreed intrekken van het faciliteringsvolume door het WSW. Dat leidde er voor Wonen Zuid toe dat we geen nieuwe investeringsverplichtingen meer konden aangaan. Ver in het tweede kwartaal kregen we ‘groen licht’ van het WSW. Vanaf dat moment konden we pas echt aan de slag gaan met de uitvoering van onze transformatie-ambities.

Deze onzekerheid heeft er ook toe geleid dat we begin 2013 een nieuwe begroting hebben gemaakt waarin we rekening hebben gehouden met extra bezuinigingen. Als gevolg van de onzekerheid om externe financiering te kunnen aantrekken hebben we onze investeringen in nieuwbouw huur en renovatie-activiteiten in het eerste halfjaar noodgedwongen op een laag pitje moeten zetten. Dat heeft ertoe geleid dat we de nodige vertraging opgelopen hebben.

Na het toekennen door het WSW van het nieuwe faciliteringsvolume hebben we onze inspanningen weer gericht op deze activiteiten. Voor wat betreft de verkoop van bestaand bezit zijn we verheugd dat onze inspanningen in 2013 er toe hebben geleid dat we onze doelstellingen ruimschoots hebben kunnen realiseren. Meer dan 130 klanten hebben in 2013 een woning van ons gekocht.

Politiek/stelsel

De minister heeft in februari 2013 het Woonakkoord bekend gemaakt, waarna medio 2013 hieraan een mogelijk nadere duiding is gegeven door de bekend geworden novelle. Begin 2014 heeft de minister zijn plannen verder uiteengezet.

Volkshuisvestelijk stelsel

Ook Wonen Zuid volgt met grote belangstelling de ontwikkelingen rondom de inrichting en vormgeving van het nieuwe volkshuisvestelijk stelsel. We maken ons hierbij nadrukkelijk zorgen over de ingezette ontwikkeling waarbij de corporaties door middel van de verhuurderheffing een stevige bijdrage moeten leveren aan de schatkist. Hoewel we reeds een aantal zaken rondom verlaging van onze bedrijfskosten ingezet hebben, ontkomen we er niet aan om een deel van deze heffing bij onze huurders in rekening te brengen. En daarmee komt de rekening deels terecht bij de financieel minst draagkrachtigen in de samenleving.

Transformatie-opgave

Wonen Zuid heeft een ondernemingsplan waarin we een grote transformatie-opgave voorzien in de woningmarkten waarin Wonen Zuid werkzaam is. Hieraan willen wij graag onze bijdrage leveren zodat niet alleen onze huidige klanten maar ook onze toekomstige klanten op ons kunnen blijven rekenen voor wat betreft passende huisvesting. Dit vraagt wel dat we ons als onder-



nemende corporatie kunnen opstellen. Ondernemend in de zin van zoeken naar mogelijkheden om dat wat (nog) niet mogelijk lijkt, toch gedaan te krijgen. Niet in de zin van het nemen van onverantwoorde risico's.

Samenwerking

In ons ondernemerschap zoeken wij ook nadrukkelijk de samenwerking. Samenwerking met onze huurders, huurdersorganisaties, maar ook met gemeenten, zorgpartijen en onze bouwpartners. We geloven erin dat we door het actief realiseren van samenwerking binnen deze keten meer kunnen bereiken dan de individuele partijen zouden kunnen. Ik vraag u opnieuw om samen met ons de handschoen op te pakken en met ons in overleg te treden zodat wij samen kunnen blijven bouwen aan goed wonen voor onze huidige en toekomstige klanten.

Resultaatgebieden

Hiervoor ben ik al kort ingegaan op de bereikte resultaten ten aanzien van de transformatie van ons woningbezit. In het jaarverslag gaan wij hier dieper op in. Dit doen wij evenals vorig jaar aan de hand van de in ons ondernemingsplan opgenomen resultaatgebieden, te weten:

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

Inzet van velen

In 2013 hebben we op een groot aantal fronten resultaten kunnen realiseren. We hebben onze organisatie klaar gemaakt voor de toekomst. En ondanks de onzekerheid over onze financiële speelruimte een aantal nieuwbouw en renovatieprojecten gerealiseerd. Ook hebben we dankzij extra inzet onze verkooptargets ruim gehaald. Dat was alleen mogelijk door de inzet van velen; zowel binnen als buiten Wonen Zuid. Daarvoor wil ik iedereen die hier een bijdrage aan heeft geleverd van harte bedanken. Ik vertrouw erop, dat we ook in de toekomst samen verder kunnen bouwen aan onze ambities en de woonwensen en woonkansen van onze klanten.

Arnold van Malde
bestuursvoorzitter



MIDDEN IN DE SAMENLEVING STAAN

Samen ondernemen voor en met onze klanten

Als sociaal maatschappelijk ondernemer is Wonen Zuid er voor al haar klantgroepen. We staan midden in de samenleving. Dat komt ook tot uiting in onze missie: 'wij helpen mensen te wonen zoals zij wensen, met de mogelijkheden die ze hebben'. Daarbij hebben we extra aandacht voor onze primaire klantgroep: de mensen die voor goed wonen 'afhankelijk' zijn van woningcorporaties. Wij zijn betrokken bij de wereld om ons heen en werken samen met andere partijen in ons speelveld. In dit hoofdstuk geven we u een beeld van onze rol en positie in de lokale samenleving, ons doelgroepenbeleid en de bereikte maatschappelijke resultaten.

Het beheren en bouwen van woningen voor de huidige en toekomstige klant is onze core business. De wensen van de klant staan daarin centraal. 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.

Overleg met klanten

De dialoog met onze klanten en lokale inbedding geven we vorm via overleg en samenwerking. Zo zorgen we ervoor dat we op lokaal niveau maatwerk kunnen bieden. Omdat we niet met alle individuele klanten de dialoog aan kunnen gaan vinden we het belangrijk om naast onze dagelijkse klantcontacten ook periodiek overleg te hebben met vertegenwoordigers van huurders op complex-, afdelings- 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. In 2013 waren er 35 bewonersgroepen actief. Met 33 daarvan is in 2013 overleg gevoerd. De frequentie van het overleg varieert van maandelijks tot 1 of 2 maal per jaar.



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 2013 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 facilitering 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 2013 voor een waarde van ruim € 144.000,- gefaciliteerd.

Overleg met huurdersverenigingen

Wij hechten veel belang aan goed overleg met onze 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. De tabel op de volgende pagina geeft een overzicht van de bestuurlijke overleggen die we in 2013 hebben gevoerd met de drie huurdersverenigingen. Daarnaast zijn er veelvuldig ambtelijke overleggen geweest tussen leden van de huurdersverenigingen en medewerkers van Wonen Zuid over diverse onderwerpen.

	Op het Zuiden	HTM	St. Pietersrade
Aantal overleggen	13	8	8
Onderwerpen	<ul style="list-style-type: none"> • Kwartaalrapportages • Begroting • Gevolgen woonakkoord • Wijkontwikkelingsplan Donderberg • Woonruimteverdeling en DAEB • Stand van zaken prestatieafspraken • Stand van zaken nieuwe opzet huurdersparticipatie • Huurbeleid 2013 • Prestatieafspraken gemeente Roermond • Doorberekenen afvalcontainers in servicekosten • Modernisering woonruimte verdeelbeleid • Draaiboek planmatig onderhoud • Ontwikkelingen Javastraat Roermond • Vooruitblik op jaarrekening 2013 • Uitvoeringsplan ledenwerving Op het Zuiden • Evaluatie uitvoering huurbeleid • Versnellingsagenda Wonen Zuid • Wijkvisie Tegelveld • Mutatiebeleid • Beleid woningverbetering en huurverhoging • Tuinonderhoudsbeleid • Klanttevredenheidsonderzoek Thuis in Limburg • Stand van zaken projecten & complexen • Werk- en procesafspraken 2014 • Nieuwe ledenadministratie Op het Zuiden 2014 • Gezamenlijke onderzoeksopdracht n.a.v. eindrapportage Rigo naar de woonlasten van huurders in opdracht van de Woonbond • Webportalen • Nieuwe serviceconcept 	<ul style="list-style-type: none"> • Kwartaalrapportages • Gevolgen woonakkoord • Huurbeleid 2013 • DAEB • Erensteinerveld • Stand van zaken huurronde 2013 • Klanttevredenheidsonderzoek Thuis in Limburg • Beleid woningverbetering en huurverhoging • Evaluatie prestatieafspraken gemeente Kerkrade • Evaluatie Thuis in Limburg • Nieuwe serviceconcept • Onderhoudsbegroting • Stand van zaken lopende projecten • Bereikbaarheid medewerkers • Bereikbaarheid servicenummer in weekeinden • Spreekuur in Treebeek • Vergoeding voor rolluiken bij renovaties • Ramen wassen in gemeenschappelijke ruimtes • Toewijzingsbeleid • Financiële consequenties solidariteitsregeling • Servicekosten • Oplevering projecten • Toekomst kantoren en steunpunten • Subsidie bewonerscommissie • Veiligheid bij stroomuitval • Spelregels bij mutatie • Aanvraag vernieuwing in woning • Onderhoudsbegroting en servicekosten • Projecten 2014 • Schriftelijk vastleggen financiën HBV's 	<ul style="list-style-type: none"> • Kwartaalrapportages • Gevolgen woonakkoord • Huurbeleid 2013 • DAEB • Erensteinerveld • Stand van zaken huurronde 2013 • Klanttevredenheidsonderzoek Thuis in Limburg • Beleid woningverbetering en huurverhoging • Evaluatie prestatieafspraken gemeente Kerkrade • Evaluatie Thuis in Limburg • Nieuwe serviceconcept • Onderhoudsbegroting • Stand van zaken lopende projecten • Bereikbaarheid medewerkers • Bereikbaarheid servicenummer in weekeinden • Spreekuur in Treebeek • Vergoeding voor rolluiken bij renovaties • Ramen wassen in gemeenschappelijke ruimtes • Toewijzingsbeleid • Financiële consequenties solidariteitsregeling • Servicekosten • Oplevering projecten • Toekomst kantoren en steunpunten • Subsidie bewonerscommissie • Veiligheid bij stroomuitval • Spelregels bij mutatie • Aanvraag vernieuwing in woning • Onderhoudsbegroting en servicekosten • Projecten 2014 • Schriftelijk vastleggen financiën HBV's
Aanwezigen namens HBV	Bestuur en directie	Bestuur	Bestuur
Aanwezigen namens Wonen Zuid	Directie, managers en beleidsmedewerkers	Directie, managers en beleidsmedewerkers	Directie, managers en beleidsmedewerkers

Vernieuwing huurdersparticipatie

Wonen Zuid en de huurders(organisaties) willen het overleg met huurders beter aan laten sluiten bij de huidige tijd. Met Op het Zuiden heeft Wonen Zuid hiervoor een samenwerkingsmodel ontwikkeld. In dit model gaan we uit van een gezamenlijke aanpak en overleg op vier verschillende niveaus. Dit model gaan we in 2014 samen met de huurdersverenigingen HTM, St. Pietersrade en Op het Zuiden verder vormgeven.

Vier overlegtafels

Het nieuwe samenwerkingsmodel gaat uit van vier soorten overleg. We noemen dat de overlegtafels. Deze zijn:

1. *Individuele overlegtafel*

Individueel overleg of contact tussen Wonen Zuid en een huurder of woningzoekende, of tussen een huurdersorganisatie en een aangesloten lid. Het gaat hier om concrete individuele zaken, zoals woningtoewijzing, huurbetaling of klachtafhandeling.

2. *Wijk & Buurtgerichte overlegtafel*

Lokaal overleg gericht op betrokkenheid bij het beheer van woningen en wijkontwikkeling. Het gaat hierbij om de uitvoering van concrete activiteiten en leefbaarheidsinitiatieven. Dit kan in de vorm van een traditioneel overleg zijn, maar ook een digitale overlegvorm (bijvoorbeeld een e-community via Facebook of Twitter).

3. *Beleidsmatige overlegtafel*

Georganiseerd overleg over algemene beleidsonderwerpen die spelen tussen Wonen Zuid en de huurdersorganisaties. Bijvoorbeeld het strategisch voorraad beleid, huurbeleid, sociaal plan, ZAV-beleid, mutatiebeleid, klachtencommissie en prestatieafspraken.

4. *Bestuurlijke overlegtafel*

Bestuurlijk overleg tussen Wonen Zuid en de huurdersorganisaties. Dit overleg is gericht op het signaleren van maatschappelijke en politieke ontwikkelingen op het terrein van wonen. Ook voor andere (maatschappelijke) organisaties kan een stoel aan de bestuurlijke overlegtafel worden gereserveerd.

Inbedding in de praktijk

Het opbouwen en onderhouden van goede relaties met onze stakeholders is zeer belangrijk, maar ook complex. Inbedding en lokale samenwerking maken het mogelijk dat we maatwerk kunnen leveren voor onze klanten en in kunnen spelen op lokale en regionale ontwikkelingen. Op deze manier kunnen we samen ondernemen voor en met onze klanten.

Gemeenten

Het werkgebied van Wonen Zuid bestaat uit 9 gemeenten: Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Nuth, Roermond en Valkenburg a/d Geul. Met al deze gemeenten werken we samen en voeren we periodiek overleg. 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 2013 hebben we de prestatieafspraken met de gemeente Kerkrade (2012-2017) geëvalueerd en hier een aanvulling op gemaakt. Met de gemeente Nuth hebben we nieuwe prestatieafspraken (2013-2016) gemaakt. Met de gemeente Valkenburg hebben we het overleg over nieuwe prestatieafspraken opgestart. Met de gemeente Roermond hebben we nieuwe prestatieafspraken (2013-2017) vastgesteld. Met de gemeente Maasgouw is intensief overleg geweest over prestatieafspraken. Deze worden naar verwachting begin 2014 ondertekend.

Maatschappelijke organisaties

Maatschappelijke organisaties zijn belangrijke overleg- en samenwerkingspartners voor Wonen Zuid. Zij behartigen immers ook de belangen van onze klanten en zetten zich in voor goed wonen in leefbare wijken. Daarom overleggen wij 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 marktpartijen 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.

Overleg op corporate niveau

In het verslagjaar is ook bestuurlijk en ambtelijk overleg op corporate niveau 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.

Huurbeleid

De overheid heeft in 2013 voor het eerst ruimte geboden voor een inkomensafhankelijk huurbeleid. Wonen Zuid heeft dit toegepast. Niet omdat wij voorstander zijn van een inkomensafhankelijk huurbeleid. Wij zijn van mening dat de kwaliteit van de woning bepalend dient te zijn voor de huurprijs. Omdat wij echter de extra inkomsten uit een inkomensafhankelijk huurbeleid nodig hebben om een deel van de heffingen van de overheid te compenseren en te kunnen blijven investeren in onze woningportefeuille, hebben we besloten over te gaan tot een inkomensafhankelijk huurbeleid.

De huren van onze woningen zijn per 1 juli 2013 verhoogd. De basis van de huurverhoging bedroeg 4,0% (2,5% inflatie en een opslag van 1,5%). Daarnaast bestond de huurverhoging uit een inkomensafhankelijk deel.

De huurverhoging per inkomenscategorie bedroeg:

- 4% voor huishoudinkomens tot € 33.614,-;
- 4,5% voor huishoudinkomens tussen € 33.614,- en € 43.000,- (waarvan 0,5% inkomensafhankelijk);
- 6,5% voor huishoudinkomens hoger dan € 43.000,- (waarvan 2,5% inkomensafhankelijk).

Huurders van woningen die op de nominatie staan voor sloop of renovatie en huurwoningen die in 2013 zijn opgeleverd hebben geen huurverhoging gekregen. De huurprijzen van de overige verhuureenheden, zoals garages, parkeerplaatsen en bedrijfsruimten zijn met 4,5% verhoogd. Alle huurders van Wonen Zuid zijn voor 1 mei 2013 persoonlijk geïnformeerd over de huurverhoging. De gemiddelde huurverhoging die per 1 juli 2013 is gerealiseerd bedraagt 4,24%.

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.

Nieuw huurbeleid

Op 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. In dit nieuwe beleid worden markt en kosten meer als uitgangspunten gehanteerd. Omdat we nog wachten op een voorstel van de minister voor Wonen en Rijksdienst over de vereenvoudiging van het woningwaarderingsstelsel en toepassing van een huursombenadering hebben we op het gebied van een nieuw huurbeleid even een pas op de plaats gemaakt.

In 2013 zijn nieuw beleid en een berekeningsmethodiek ontwikkeld die Wonen Zuid toe kan passen bij investeringen in bestaande woningen. Hierin zijn afspraken gemaakt over de wijze van berekenen van huurverhoging bij woningverbetering. Daarbij zijn ook eenheidsprijzen vastgesteld en is het adviestraject met de huurdersverenigingen opgestart. De drie huurdersbelangenverenigingen hebben positief geadviseerd over het nieuwe beleid. Dit beleid wordt in 2014 geïmplementeerd.

Ondanks de vele onzekerheden starten we in 2014 met het verder vormgeven van een nieuw huurbeleid. We zoeken daarbij nadrukkelijk de aanhaking met de energielasten, die een steeds groter deel uitmaken van de totale woonlasten waar wij als Wonen Zuid invloed op kunnen uitoefenen.

Prestaties Wonen Zuid versus landelijke referentie

	Wonen Zuid	Landelijk
Index huurprijsontwikkeling 2009-2012 (2009=100)	103	109
Netto huur als percentage van maximaal toegestaan	68,0%	67,2%
Prijs-kwaliteitsverhouding (netto huurprijs/WWS-punten)	€ 3,07	€ 3,12

Bron: Corporatie in perspectief Centraal Fonds Volkshuisvesting 2013 (cijfers per eind 2012)

Woningen versus klantgroepen

Eind 2013 heeft 98,5% van ons bezit een huurprijs tot de liberalisatiegrens. Hiermee zijn deze woningen bereikbaar voor onze primaire klantgroep; mensen die voor goed en betaalbaar wonen vaak afhankelijk zijn van woningcorporaties. Onze secundaire klantgroep zijn mensen die voor goed wonen niet afhankelijk zijn van de corporatie, maar die vaak op basis van prijs-kwaliteit-verhoudingen en/of gemak kiezen voor huren bij Wonen Zuid. Voor deze klantgroep 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 31 december 2013

Tot € 374,44 (goedkoop/kwaliteitskortingsgrens)	10,9%
€ 374,45 tot € 535,91 (betaalbaar)	69,2%
€ 535,92 tot € 574,35 (betaalbaar)	10,4%
€ 574,36 tot € 681,02 (middelduur)	8,0%
Vanaf € 681,03 (duur)	1,5%

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 verstrekt. Voor woningen die Wonen Zuid specifiek bereikbaar wil houden voor jongeren tot 23 jaar wordt de kwaliteitskortingsgrens gehanteerd.

Woningtoewijzing

Wonen Zuid werkt met twee modellen voor woningtoewijzing: het 'aanbodmodel' en het model 'direct te huur'. Bij woningen die wij adverteren in het 'aanbodmodel' is 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 woningen in Zuid-Limburg 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 deelnemende corporaties. Zowel op de website van Wonen Zuid als op de site van Thuis in Limburg wordt verantwoording afgelegd over de woningtoewijzing.

In 2013 hebben we 1.133 woningen opnieuw verhuurd. Dat komt neer op een mutatiegraad van 8,2%.

Ontwikkeling mutatiegraad in %

2009	2010	2011	2012	2013
9,5%	8,7%	8,4%	7,9%	8,2%

Woningzoekenden

Eind 2013 waren bij Wonen Zuid in Midden-Limburg 8.684 woningzoekenden ingeschreven; ruim 1.200 minder dan een jaar eerder. Eind 2013 waren bij Thuis in Limburg 36.368 woningzoekenden ingeschreven; 2.700 minder dan een jaar eerder.

Een bepaald aantal ingeschreven woningzoekenden betekent niet dat deze huishoudens op het moment van inschrijven 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 25% van alle woningzoekenden is actief woningzoekend.

De reactiegraad in het werkgebied Midden-Limburg was in 2013 28,1 (in 2012 was dit 26,6). De reactiegraad voor alle via Thuis in Limburg aangeboden woningen was in 2013 70,1 voor het aanbodmodel en 35,8 voor het direct te huur model.

Bij de toewijzing van woningen houden we rekening met passendheid qua inkomen.

Ontwikkeling passende toewijzingen periode 2005-2012 in %*

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Wonen Zuid	92,4	92,6	92,6	93,3	92,9	91,9	90,9	91,5	95,8%
Landelijk	90,9	91,0	91,0	90,6	90,2	89,0	87,0	84,4	*
Verskil	1,5	1,6	1,6	2,7	2,7	2,9	3,9	5,4	

* de rapportage van het CFV over 2013 is nog niet beschikbaar

Detailinformatie toewijzingen over 2013

	< kwaliteitskortingsgrens	kwaliteitskortingsgrens tot laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens
Eenpersoonshuishoudens			
Jonger dan 65 jaar			
Inkomen < inkomensgrens HTS	102	280	57
Inkomen > inkomensgrens HTS	10	102	23
65 jaar of ouder			
Inkomen < inkomensgrens HTS	0	55	16
Inkomen > inkomensgrens HTS	1	11	4
Tweepersoonshuishoudens			
Jonger dan 65 jaar			
Inkomen < inkomensgrens HTS	12	149	47
Inkomen > inkomensgrens HTS	1	32	29
65 jaar of ouder			
Inkomen < inkomensgrens HTS	0	22	13
Inkomen > inkomensgrens HTS	0	8	8
	< kwaliteitskortingsgrens	kwaliteitskortingsgrens < hoogste aftoppingsgrens	> hoogste aftoppingsgrens
Drie-en meerpersoonshuishoudens			
Jonger dan 65 jaar			
Inkomen < inkomensgrens HTS	0	133	6
Inkomen > inkomensgrens HTS	1	23	4
65 jaar of ouder			
Inkomen < inkomensgrens HTS	0	0	0
Inkomen > inkomensgrens HTS	0	0	0

HTS = huurtoeslag

Maatwerk in dienstverlening

Huurtoeslag

Wij helpen onze klanten ook met huurtoeslag. Onze kantoren functioneren als Huurtoeslag Informatiepunt en huurders kunnen ervoor kiezen hun huurtoeslag rechtstreeks naar Wonen Zuid over te laten maken; de zogenaamde geclusterde betaling. Eind 2013 maakten 1075 huurders daar gebruik van.

De Belastingdienst heeft besloten de mogelijkheid van geclusterde betaling per 1 januari 2014 te laten vervallen. Dat betekent dat de huurder zijn huurtoeslag niet meer naar Wonen Zuid over kan laten maken, maar rechtstreeks ontvangt van de Belastingdienst. Wonen Zuid brengt vervolgens het gehele huurbedrag bij de huurder in rekening. Wij hebben alle huurders die gebruik maakten van de mogelijkheid de huurtoeslag aan de corporatie te betalen persoonlijk geïnformeerd over deze wijziging.

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 2013 minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen moeten aanbieden aan huishoudens met een jaarinkomen tot maximaal € 34.229,-.

Aantal nieuwe verhuringen tot liberalisatiegrens (€ 681,02)

	Inkomen t/m € 34.229,-	Inkomen vanaf € 34.229,-	Totaal
Aantal	1050	46	1096
Percentage	95,8%	4,2%	100%

In 2013 hebben we 95,8% van onze sociale huurwoningen toegewezen aan mensen met een huishoudinkomen lager dan de gestelde inkomensgrens. Hiermee voldoet Wonen Zuid aan de richtlijnen m.b.t. woningtoewijzing.

Huurachterstanden en huisuitzettingen

We werken gericht aan vermindering van huurachterstand en begeleiding van huurders met huurachterstand. Omdat hulp het gemakkelijkst is als problemen in een vroegtijdig stadium ontdekt worden, zijn wij hier extra alert op. Daarnaast hebben we een aantal maatregelen getroffen. Denk daarbij aan capaciteit in de vorm van gespecialiseerde incassomedewerkers, het vormen van één centrale incassoafdeling, deelname aan convenanten huisuitzetting in diverse gemeenten, een informatieve brochure met informatie over huur betalen, intensieve samenwerking met hulpverlenende instanties, maatwerk communicatie over het afschaffen van geclusterde betaling en het accepteren van contante betaling bij huurachterstand. Om te voorkomen dat huurachterstand oploopt voeren we een strikt incassobeleid. Daarnaast proberen we betalen via automatische incasso zo veel mogelijk te stimuleren.

Door de extra inspanningen is de huurachterstand ook in 2013 weer gedaald.

Ontwikkeling huurachterstanden en huisuitzettingen periode 2005-2013

	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
2013	0,85%	56

We blijven werken aan het verder terugdringen van huurachterstanden. Omdat de problematiek en partners waarmee Wonen Zuid hierbij samenwerkt per gemeente kunnen verschillen is maatwerk hierbij belangrijk. In 2013 hebben we 56 huurovereenkomsten via de rechter beëindigd en zijn we over moeten gaan tot huisuitzetting. De redenen hiervoor waren:

- huurachterstand: 48
- drugs: 3
- overlast: 3
- illegale bewoning: 2

Leegstand

Bewuste leegstand is de leegstand van woningen bij ingrijpende renovatie waarbij de klant gedurende de werkzaamheden niet in zijn woning kan blijven wonen of voorafgaand aan sloop. De huurderiving van woningen als gevolg van bewuste leegstand bedroeg 1,93% in 2013. Onbewuste leegstand (frictieleegstand) is de leegstand bij wisseling van de huurder. Deze wordt 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 ook in 2013 weer lager geworden en bedroeg 0,8%.

Ontwikkeling leegstand

	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%
2013	1,93%	0,80%	2,73%

Bijzondere klantgroepen

Wonen Zuid staat voor het aanbieden van voldoende kwalitatief goede woningen. Hierbij richten we ons in eerste instantie op onze primaire klantgroep: 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, onder andere afhankelijk van inkomen en mobiliteit.

Grote overeenkomst bij de groep ouderen is dat ze vaak zo lang mogelijk in de eigen woning willen blijven wonen, maar hierbij meer en meer behoefte hebben aan zorg. Om tegemoet te komen aan deze wens, werken wij samen met hierin gespecialiseerde partijen zoals zorgorganisaties. Hierbij gaat het om de volgende organisaties:

- De Zorggroep,
- Stichting Proteion Thuis,
- Stichting Welzijnszorg,
- Stichting Wel.kom,
- Pedagogisch Sociaal Werk Midden-Limburg,
- Mondriaan,
- Stichting Fokus,
- RIAGG,
- Stichting Land van Horne,
- Centrum voor Maatschappelijk Werk en Welzijnswerk,
- Sevagram,
- Meandergroep,
- Cicero Zorggroep,
- Stichting Rimo.

In 2013 hebben we ons woningbezit verder afgestemd op de groeiende vraag van de doelgroep ouderen.

Eind 2013 waren 2.333 woningen (eind 2012: 2.338) specifiek bestemd voor senioren en 263 (eind 2012: 263) voor zorgbehoevende senioren. Eind 2013 waren er 37 woningen voor (zorgbehoevende) senioren en medioren in aanbouw.

Gehandicapten

We (ver)bouwen ook voor mensen met een handicap. In 2013 hebben we 35 nieuwe woningen opgeleverd waarvan 6 zogenaamde kangoeroewoningen. Deze zijn bestemd voor mensen met een zorgbehoefte en hun mantelzorgers. In Brunssum, Kerkrade en Roermond verhuren we Fokuswoningen voor zwaar lichamelijk gehandicapten. Daarnaast hebben in 2013 in het kader van de WMO 116 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.

Starters

Starters zijn voor hun eerste huur- of koopwoning vaak afhankelijk van woningcorporaties. Van ons bezit is 10,9% goedkoper dan € 374,44 en daarmee ook bereikbaar voor jongeren onder 23 jaar. In de koop loopt het startersegment tot circa € 180.000,-. Alle bestaande huurwoningen bestemd voor de verkoop passen binnen dit segment. In Brunssum, Kerkrade, Leudal, Maasgouw, Nuth en Roermond konden kopers in 2013 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.

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 2013 hebben we 73 statushouders gehuisvest.

Taakstelling en realisatie huisvesting statushouders per gemeente

Gemeente	Taakstelling*	Realisatie Wonen Zuid
Brunssum	0	0
Heerlen	3	4
Kerkrade	14	11
Leudal	24	9
Maasgouw	22	2
Nederweert	7	0
Nuth	geen taakstelling	19
Roermond	35	14
Valkenburg a/d Geul	12	14

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

Gemeenten en corporaties leveren een forse inspanning om te voldoen aan de taakstelling en ook voor deze klantgroep 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.

Woonwagenbewoners

Ook woonwagenbewoners behoren tot onze klantgroep. Om in te spelen op de vraag van de overheid heeft Wonen Zuid in 2002 samen met collega corporatie Woongood 2Duizend de Stichting Bijzonder Beheer en Dienstverlening (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 woonwagenbewoners in de lokale maatschappelijke verbanden.

Voor de uitvoering van de taken heeft Wonen Zuid toestemming van het (toenmalige) ministerie van VROM.

In 2013 heeft overleg plaatsgevonden met de gemeenten Roermond, Leudal, Echt-Susteren en Beesel. 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).

Verhuur aan bijzondere klantgroepen via 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 het overzicht op de volgende pagina 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.

- Beethovenstraat Roermond: 12 Fokuswoningen voor lichamelijk gehandicapten aan Stichting Fokus.
- Godswaersingel 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 Roggel: 24 woningen voor verstandelijk gehandicapten aan Stichting de vier jaargetijden.
- Op den Toum 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 Roermond: 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.
- 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 Heerlen: 1 woning voor psychosociale hulpverlening aan Team Revita.
- J. v. Vondelstraat Heerlen: 1 woning voor dagopvang van licht dementerende ouderen aan de Tweede Kamer.
- De Tichel Heerlen, 2 woningen voor begeleiding van gehandicapte jongeren aan Adelante.
- Elbereveldstraat Kerkrade: 1 woning voor begeleiding van cliënten met een beperking door Radar.

Wonen, welzijn en zorg

Wonen, welzijn en zorg zijn belangrijke elementen in het bevorderen van een goed leefklimaat. Zowel voor onze 'reguliere' klanten als voor klanten die extra aandacht en/of begeleiding nodig hebben. Daarom participeert Wonen Zuid in lokale overleggen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Zo hebben we in 2013 in opdracht van Parkstad Limburg en het Regionaal Overleg Woningcorporaties een onderzoek gedaan naar de behoefte aan zorgwoningen en zorginfrastructuur in Parkstad. Hieruit komt naar voren dat de gezamenlijke opgave uit drie grote uitdagingen bestaat.

- De realisatie van woningen voor mensen met een lichte zorgvraag via het opplussen van de bestaande woningvoorraad.
- Mensen effectief langer thuis laten wonen met 24-uurs zorg arrangementen in '15-minuten'* woningen.
- Een aanbod van geclusterd verzorgd wonen voor de zwaarste extramurele zorgvragers. Het betreft rolstoelgeschikte '5-minuten'* woningen waarvan 60% wordt gerealiseerd via het opplussen van de bestaande woningvoorraad, de rest is nieuwbouw.

60% van de opgave dient in 2018 te zijn gerealiseerd. De resterende 40% in 2028.

* Indicatie van de tijd waarbinnen zorg ter plekke moet zijn.

In Midden-Limburg hebben gemeenten, corporaties en zorgpartijen eind 2013 het concept van de regionale structuurvisie Wonen Welzijn Zorg opgeleverd. 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 wijk rondgangen en overlegvormen;
- inrichting van wijkzorgsteunpunten in diverse complexen.

Bijdrage aan werkgelegenheid

Wonen Zuid is een maatschappelijk ondernemer. In die rol bieden we niet alleen passende woningen voor onze doelgroep, we tonen onze maatschappelijke betrokkenheid en verantwoordelijkheid ook door het inschakelen van lokale en regionale partijen. Daarmee 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 2013 hebben we € 16,6 miljoen aan onderhoud en € 7,1 miljoen aan investeringen strategisch voorraadbeleid uitgegeven;
- schoonmaakbedrijven, die de gemeenschappelijke ruimtes van woongebouwen schoonmaken;
- hoveniersbedrijven, die groenvoorzieningen voor ons onderhouden;
- glazenwassers, die door bewoners zelf niet bereikbare ramen van gestapelde woningen reinigen;
- notarissen en makelaars, die door ons worden ingeschakeld bij verkoop van bestaand bezit en nieuwe koopwoningen.

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.

In onze rol als werkgever bieden we werkgelegenheid en ruimte voor werkervaring aan onze eigen medewerkers en stagiaires (zie [hoofdstuk 6 Professionalisering van de organisatie](#)).

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 2013 in totaal 8 klachten in een zitting behandeld, waarvan 2 klachten uit 2012.

Van de behandelde klachten werden:

- 1 geground verklaard,
- 1 gedeeltelijk geground verklaard,
- 6 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

Wonen Zuid vindt het belangrijk om met klanten, woningzoekenden en andere stakeholders op een laagdrempelige manier te communiceren. Daarom richten wij onze communicatiekanalen en -middelen daarop in. Dat geldt voor bezoek aan onze kantoren, telefonisch contact, foldermateriaal en internetsite.

Digitale media spelen een steeds grotere rol in de communicatie met onze omgeving. Klanten en woningzoekenden kunnen veel via onze internetsite regelen. Daarnaast zijn we in 2013 gestart met het onderzoeken van en experimenteren met social media. Vanaf medio 2014 gaan we social media als een volwaardig communicatiekanaal inzetten.

Ook maken we voor al onze klanten een blad, 'de Huiskrant' genaamd. In 2013 hebben we dit blad omgevormd tot een eigentijds magazine met de naam 'Home Sweet Home'. Naast internet en ons magazine 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

Wonen Zuid heeft veel trouwe huurders. Huurders die al 50 jaar of meer in een woning van Wonen Zuid of haar rechtsvoorgangers wonen. Wij zijn daar blij mee en geven deze huurders graag wat extra aandacht. Dat doen we door ieder jaar de huurders die 50 jaar bij ons huren in het zonnetje te zetten en ze een geschenk te geven. De afgelopen jaren waren dat er enkele honderden. In 2013 mochten we 22 trouwe huurders in het zonnetje zetten.



DUURZAAM BOUWEN EN ONTWIKKELEN VOOR DE TOEKOMST

Ondernemen voor onze klanten

We investeren fors in de transformatie van onze woningportefeuille. Zo geven we invulling aan de veranderende klantwensen en economische en demografische ontwikkelingen. In de afgelopen veertien jaar hebben we ca. 60% van onze woningvoorraad aangepakt. Hierdoor is de kwaliteit van ons woningaanbod toegenomen en is het aantal woningen met ca. 15% afgenomen. De komende jaren gaan we verder met onze transformatieopgave.

We leven in een tijd van grote demografische en economische ontwikkelingen en staan aan de vooravond van een forse transformatie van ons woningbezit. Daarmee willen we inspelen op actuele en toekomstige veranderingen. Als maatschappelijk ondernemer zien wij het bouwen aan een passend en duurzaam verhuurbaar woningaanbod als een logische stap, zowel voor de klant van nu als in de toekomst.

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 onze klanten, nu en in de toekomst. In het kader van ons programma strategisch voorraadbeleid hebben we in 2013 € 6,4 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw huur en € 0,7 miljoen in renovatie van huurwoningen.

Dat is minder dan begroot. De redenen hiervoor liggen met name in de financiële onzekerheid en de tijdelijke beperking van de borging van leningen via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Naar aanleiding van de plannen van het kabinet Rutte II heeft het WSW sectorbreed de afgegeven borging ingetrokken waardoor onzekerheid ontstond ten aanzien van het kunnen verkrijgen van externe financiering. Goed ondernemerschap betekent voor Wonen Zuid ook dat we geen verplichtingen aangaan als we niet zeker weten dat we deze ook waar kunnen maken. Daarom hebben we begin 2013 een groot aantal projecten 'on hold' moeten zetten. Nadat we van het WSW bericht hebben gekregen dat er weer ruimte was om nieuwe leningen aan te gaan, hebben we vanaf mei/juni een doorstart kunnen maken. Als gevolg van deze latere start hebben we een deel van de voor 2013 geplande productie door moeten schuiven naar 2014.

Begroot en gerealiseerd

Projecten en bouwstromen zijn niet binnen kalenderjaren in te passen. Daarom werken we met meerjarenbegrotingen. De begroting voor het jaar 2013 is onderdeel van de meerjarenbegroting 2013-2017.

Begroot versus realisatie 2013

	Begroot	Gerealiseerd	In %
Nieuwbouw huur	78	35	45%
Nieuwbouw koop	4	0	0%
Sloop	129	3	2%
Renovatie	357	31	9%
Verkoop bestaand bezit	100	132	132%

De opbrengsten van verkoop bestaand bezit zijn mede bepalend voor de ruimte die we hebben om te ondernemen, te investeren in het realiseren van onze ambities op het gebied van nieuwbouw huur en renovatie. Ondanks de economische crisis hebben we in 2013 onze verkoopdoelstelling ruim overtroffen. Dat konden we realiseren dankzij extra inspanningen en een herijking van de verkooppele. Hierdoor hebben we een zeer goed verkoopresultaat behaald.

De nieuwbouw is achtergebleven op de planning. De redenen hiervoor zijn: latere oplevering dan gepland (huurproject Sint Anna Heel) en latere start dan gepland (huurprojecten Mauritssingel Schin op Geul, Wethouder Paulssenlaan Valkenburg en Schildstraat Brunssum).

Omdat bij de projecten die we 'on hold' hebben moeten zetten ook een aantal slooprojecten zaten, is de sloop achtergebleven. Daarnaast hadden we bij sloop ook te maken met langer durende onthuring van woningen en onduidelijkheid over te realiseren nieuwbouw.

Ook de resultaten op het gebied van renovatie zijn fors beïnvloed door de kabinetsplannen en het tijdelijk niet kunnen beschikken over investeringsruimte. Het gros van de projecten is wel in 2013 opgestart, maar in dat jaar nog niet afgerond. Daarnaast hadden we bij renovatie ook te maken met langere vergunningstrajecten en langere overlegtrajecten met huurders.

Uitgevoerd programma strategisch voorraadbeheer 2013 per gemeente

	Nieuwbouw huur	Nieuwbouw koop	Sloop	Renovatie bestaand	Verkoop bestaand
Woningmarktgebied Midden-Limburg					
Roermond	3	0	3	0	19 *
Leudal	0	0	0	0	14
Maasgouw	26	0	0	0	6
Nederweert	0	0	0	0	0
Totaal	29	0	3	0	39
Woningmarktgebied Parkstad & Heuvelland					
Brunssum	6	0	0	0	7
Heerlen	0	0	0	31	8
Kerkrade	0	0	0	0	22
Valkenburg	0	0	0	0	18
Nuth	0	0	0	0	38
Totaal	6	0	0	31	93

*inclusief één winkel/bedrijfsruimte

De tabel kan een vertekend beeld geven, want deze heeft betrekking op de jaarschijf 2013, terwijl Wonen Zuid met een meerjarenbegroting werkt. Naast de in de tabel opgenomen nieuwbouwaantallen waren er eind 2013 nog 55 huurwoningen in aanbouw. Daarnaast was eind 2013 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 35 nieuwe huurwoningen opgeleverd. In 2013 zijn 3 huurwoningen gebouwd met stichtingskosten boven de € 200.000,- allemaal in het project kangoeroewoningen in Treebeek. Dit is onderdeel van het Masterplan Hart voor Treebeek dat we met de gemeente Brunssum afgesloten hebben. Kangoeroewoningen zijn woningen speciaal bestemd voor mensen met een zorgbehoefte en hun mantelzorgers. In dit project bestaan ze uit een zelfstandige benedenwoning en bovenwoning. Bij de kangoeroewoningen is extra kwaliteit aangebracht op het gebied van duurzaamheid. Als gevolg daarvan kwamen de stichtingskosten bij 3 van de 6 woningen boven de € 200.000,-.

We hebben in 2013 geen nieuwbouw koop gerealiseerd. Dit heeft te maken met het economisch klimaat en de stagnatie op de verkoopmarkt.

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 2013 hebben we 3 woningen gesloopt.

Renovatie

Via renovatie verbeteren we de kwaliteit van woningen. Door aanpassing van woon- en bouwtechnische kwaliteiten maken we ook woningen geschikter 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 2013 was dit het geval bij alle gerenoveerde woningen. De gemiddelde huurverhoging hiervoor bedroeg € 20,- per woning per maand.

In 2013 hebben we 31 woningen gerenoveerd voor een totaalbedrag van € 0,7 miljoen. Dat is gemiddeld € 23.000,- per woning.

Sociaal plan

Omdat wij het belangrijk vinden dat bij ingrijpende renovatie en sloop geen onduidelijkheid kan bestaan over rechten en plichten van zowel Wonen Zuid als haar klanten werken we met een sociaal plan. 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 2013 verhoogd met 2,5%. De verhuiskostenvergoeding bij verplichte verhuizing bedroeg daarmee in het verslagjaar € 5.681,-. De vergoeding van Wonen Zuid ligt iets boven de verplichte landelijke verhuiskostenvergoeding (€ 5.658,-). De vergoeding bij ingrijpende opknapbeurt waarbij geen verhuizing nodig is, bedraagt bij Wonen Zuid maximaal € 2.710,-.

Op basis van het sociaal plan hebben 128 huishoudens in 2013 een vergoeding voor renovatie ontvangen; 14 huishoudens een verhuiskostenvergoeding (totaal € 60.000,-) en 114 een overlastvergoeding (totaal € 15.000,-). En 28 huishoudens hebben een verhuiskostenvergoeding ontvangen (€ 401.000,-) omdat hun woning gesloopt is of gaat worden. Het gaat hierbij om de volgende projecten:

- renovatie Van Weerden Poelmanstraat (Heerlen),
- sloop Joost van Vondelstraat (Heerlen),
- renovatie Componistenbuurt (Roermond),
- renovatie De Genestetstraat (Heerlen),
- renovatie Plutolaan (Roermond),
- sloop Van Heutszstraat (Roermond),
- sloop Prinses Irenestraat/Poyckstraat (Kerkrade),
- sloop Karel Doormanplein (Roermond).

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

Bijzondere projecten

Medio 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 hebben de partners bindende afspraken gemaakt 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. In 2013 is met de eerste fase begonnen, een ingrijpende renovatie van de eerste 73 woningen. Bijzonder aan de aanpak van de eerste fase is bovendien dat de huurders een rol hebben gehad in de aanbesteding. Hun mening over de plannen van de diverse aannemers is meegewogen in de besluitvorming.

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. In januari 2014 is een overeenkomst getekend tussen de Gemeente Brunssum, Wonen Zuid en Plus Vastgoed BV. Hiermee is de weg vrij gemaakt voor het echte hart van de wijk, met in elk geval een nieuwe supermarkt, enkele andere winkels en 36 huurappartementen voor alle klantgroepen boven de commerciële ruimte. De appartementen worden afgenomen door Wonen Zuid.

Onderhoud

Om de kwaliteit van onze woningen te waarborgen besteden we naast de ingrepen uit ons programma strategisch voorraadbeleid ook veel aandacht aan onderhoud. Op het gebied van onderhoud werken we aan een zo efficiënt mogelijke inzet van onze financiële middelen. Dit met behoud van woonkwaliteit voor onze klanten. In 2013 hebben we bijna € 16,6 miljoen aan onderhoud geïnvesteerd.

Onderhoudskosten gesplitst naar soort 2013 x € 1.000,-

Planmatig onderhoud	€ 7.214,-
Klachtenonderhoud	€ 4.707,-
Mutatieonderhoud	€ 4.645,-
Totaal	€ 16.566,-

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, bevorderen we de doorstroming en verkrijgen we financiële middelen om onze transformatieopgave deels te kunnen bekostigen. We verkopen op basis van vastgesteld beleid.

Ondanks de stroeve woningmarkt is Wonen Zuid er in 2013 in geslaagd 132 woningen te verkopen. Dat is mogelijk geweest dankzij een aantal extra acties. Denk hierbij aan:

- de verlenging van de 2% actie waarbij Wonen Zuid de resterende 2% overdrachtsbelasting voor haar rekening neemt;
- het verruimen van de verkooppoule;
- deelname aan de open huizen dag van de NVM;
- deelname aan straatmarkten en een woonbeurs;
- het geven van een kwaliteitsimpuls aan de woningen.

Van de woningen zijn er 50 aan zittende huurders en 81 in onbewoonde staat verkocht. Eén verhuureenheid betrof een winkel/commerciële ruimte).

Verkoop bestaand bezit per gemeente 2013

	Verkoop bij mutatie	Verkoop aan zittende huurders
Woningmarktgebied Midden-Limburg		
Roermond	17	1
Leudal	14	0
Maasgouw	5	1
Nederweert	0	0
Totaal	36	2
Woningmarktgebied Parkstad & Heuvelland		
Brunssum	6	1
Heerlen	5	3
Kerkrade	14	8
Valkenburg	9	9
Nuth	11	27
Totaal	45	48

Woningbezit

De uitvoering van de maatregelen in het kader van strategisch voorraadbeleid leidt tot een afname van ons woningbezit. Eind 2013 hadden we 14.005 woningen in bezit.

Ontwikkeling bezit Wonen Zuid per gemeente 2013

	Bezit per 1-1-2013	Bezit per 31-12-2013
Woningmarktgebied Midden-Limburg		
Roermond	5.727	5.709
Leudal	1.165	1.151
Maasgouw	379	399
Nederweert	24	24
Totaal	7.295	7.283
Woningmarktgebied Parkstad & Heuvelland		
Brunssum	615	614
Heerlen	1.938	1.930
Kerkrade	1.768	1.746
Valkenburg	1.219	1.201
Nuth	1.269	1.231
Totaal	6.809	6.722

Behalve woningen heeft Wonen Zuid in 2013 ook nog de volgende onroerende zaken in bezit.

Overige onroerende zaken in exploitatie 2013

	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
Totaal	1.301	1.301	121	121	683	683	51	51	25	24

Het programma strategisch voorraadbeleid 2013 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 klant- en 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 samen met lokale partners opgestelde wijkvisies en wijkontwikkelingsplannen.

Uitgevoerde maatregelen in het kader van actieplan strategisch voorraadbeleid 2000-2013

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Totaal
Nieuwbouw huur	23	67	37	16	113	53	45	64	46	98	121	38	83	35	840
Nieuwbouw koop	15	55	110	28	97	8	40	42	66	60	22	15	22	0	572
Sloop	82	318	242	168	72	34	0	276	19	57	18	1	12	3	1.302
Renovatie	509	312	669	424	265	598	426	264	129	162	239	357	446	338	5.038
Verkoop bezit	124	271	202	146	222	196	132	113	122	65	68	88	90	132	2.016

Strategische vastgoedsturing

In 2013 zijn we gestart met het project Strategische Vastgoedsturing. Op basis van onder andere marktverkenningen hebben we onze vastgoedportefeuille tegen het licht gehouden. In 2014 gaan we dit verfijnen om zo in beeld te brengen wat onze toekomstige wensportefeuille is en hoe we deze kunnen realiseren.

Veiligheid, duurzaamheid, energie en milieu

Veilig wonen

Wij vinden het belangrijk dat onze klanten veilig kunnen wonen. Daarom is brandveiligheid één van onze speerpunten en hebben wij in overleg met brandweer en gemeenten een plan ontwikkeld om al onze oudere woningen weer op het veiligheidsniveau van nu te brengen. Dit plan wordt in fases uitgevoerd. De werkzaamheden voor de prioriteit I woningen en woongebouwen zijn in 2012 en 2013 volgens planning uitgevoerd. In dat kader hebben we in 2013 ruim 1.200 brandwerende maatregelen in woningen getroffen. Denk daarbij aan het aanpassen van bovenlichten, brandwerend maken van luiken, plaatsen van rookmelders en brandwerend maken van kozijnen en deuren. In 2014 rest nog een klein deel van prioriteit I. Daarna wordt gestart met de werkzaamheden aan de prioriteit II woningen.

Visie op duurzaamheid

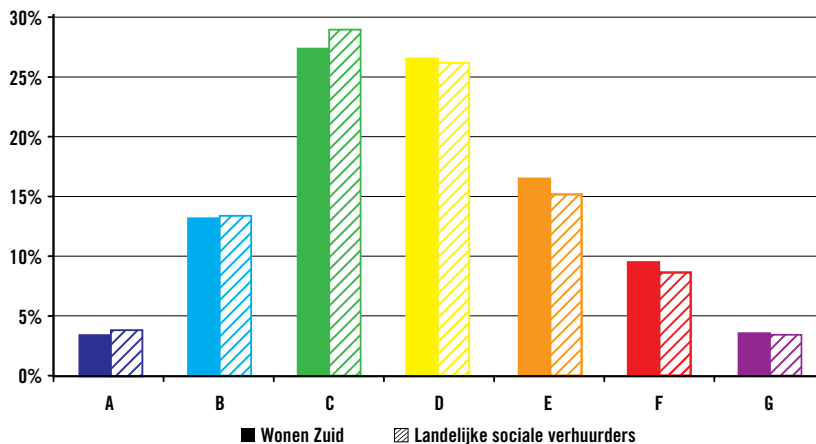
Thema's als duurzaamheid, energiebesparing en woonlastenbeperking staan steeds nadrukkelijker op de agenda. Niet alleen op de externe agenda's, ook op die van Wonen Zuid. Een van de oorzaken daarvan is de CO2-reductiedoelstelling voor 2020 die in Europees verband is afgesproken en waar de diverse overheden (nationaal, regionaal en lokaal) steeds nadrukkelijker op gaan sturen. Daarnaast zijn wij van mening dat wij als klantgericht ondernemer hierin een duidelijke opgave hebben.

Bij het opstellen van ons energie- en duurzaamheidsbeleid volgen we twee sporen. Bij onze projecten strategisch voorraadbeleid bekijken we hoe we hierin energie- en duurzaamheid mee kunnen nemen. Daarnaast ontwikkelen we een visie met daarin aandacht voor kaders waarbinnen gewerkt kan worden, werkafspraken en innovatieve duurzame ontwikkelingen.

Energielabeling

Wonen Zuid is gecertificeerd om de energielabeling van woningen zelf uit te voeren. We voorzien gemuteerde en te verkopen of opnieuw te verhuren woningen van een energielabel. In 2013 hebben we zo 645 energielabels afgegeven, voornamelijk als gevolg van ketelvervanging. Als gecertificeerde organisatie worden we jaarlijks geaudit op de kwaliteit van de door ons afgegeven energielabels. De externe audit 2013 heeft in juni en september plaatsgevonden, waarna ons certificaat voor de periode van een jaar verlengd is.

Verdeling afgemelde energielabels van Wonen Zuid en landelijk (peildatum 31-12-2013)



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 446 nieuwe Hr-ketels geplaatst voor ruim € 1 miljoen. Daarnaast hebben we ook andere energiebesparende maatregelen uitgevoerd. Dit betrof met name isolatie van gevels en daken en het plaatsen van nieuwe kozijnen. In totaal gaat het om 978 woningen en een bedrag van ongeveer € 1,2 miljoen. Ook hebben we in 2013 ruim 800 energiezuinige LED-armaturen in de algemene ruimtes van appartementencomplexen geplaatst.

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 voor zonnepanelen beschikbaar voor huurders.

Het project is in 2012 opgestart en liep tot 1 juli 2013. In totaal hebben 680 huishoudens opdracht gegeven zonnepanelen op hun woning te plaatsen. Vertaald naar Wonen Zuid gaat het om 114 huishoudens.

Eind 2013 heeft de stuurgroep een voorstel gedaan aan het Platform Limburgse Woningcorporaties om een plan van aanpak te laten opstellen voor een doorstart; fase II van het project Zonnig Limburg. Tot nu toe heeft zich een vijftiental corporaties bij dit initiatief aangesloten, waaronder Wonen Zuid. Uitgangspunt is dat gezocht wordt naar mogelijkheden om - met medewerking van provincie, Woonbond en Aedes - zonnepanelen breder toe te passen.



VRAAGGESTUURD IN DENKEN EN DOEN

Klantvraag als basis voor ondernemerschap

Zoveel mensen, zoveel wensen. Bij een ondernemende corporatie staat de klantvraag centraal. Daarom gaat Wonen Zuid bij het realiseren van haar transformatieopgave uit van de vraag van de huidige en toekomstige klant. Kwaliteit is hierbij even belangrijk als kwantiteit. Daarom meten wij geregeld of ons woningaanbod nog aansluit bij de vraag van de huurders.

Ons werkgebied is zeer divers. Niet alleen qua geografische spreiding. De diversiteit is zeker ook terug te vinden in de individuele behoeften en wensen van onze klanten. Om hierop in te kunnen spelen is het van groot belang niet met kant-en-klare plannen en concepten naar buiten te gaan, maar te beginnen met de vraag aan de klant 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.

KWH Huurlabel

Vanaf 2011 laten wij onze dienstverlening 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. In 2013 heeft KWH onze dienstverlening weer gemeten. We hebben op alle onderdelen de KWH-norm gehaald en daarmee begin 2014 het label weer voor 2 jaar ontvangen. De klant geeft ons een 7,5.

Reparatieverzoeken

Ook laten wij online onderzoek uitvoeren naar de beleving van onze klanten als het gaat over onze dienstverlening rondom reparatieverzoeken. Dat doen we via de methodiek van Feeddex. Wij vragen daarbij naar feedback van klanten over onze service en de service van aannemers die voor ons werken. Feeddex geeft de prestaties weer op basis van een viertal zones: zeer positief, positief, neutraal en negatief. Op alle onderdelen zaten we in 2013 in de positieve zone.

Intake en exit

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.

Thuis in Limburg

In 2013 heeft onderzoek plaatsgevonden naar de klantbeleving onder 55+ gebruikers van de woningsite www.thuisinlimburg.nl. Het betrof een afstudeeronderzoek van de Hogeschool Zuyd. Voor het onderzoek zijn 2.000 ingeschreven woningzoekenden vanaf 55 jaar in Parkstad schriftelijk benaderd. De uitkomsten zijn getoetst in 4 klantenpanels. De uitkomsten van het onderzoek zullen worden meegenomen in de verdere verbetering van de kwaliteit van de communicatie en de manier van werken binnen Thuis in Limburg.

Treebeek

In het verslagjaar hebben we voor de wijk Treebeek onderzoek gedaan en ideeën aangedragen voor een positioneringsstrategie voor de wijk. Hiervoor hebben we een onderzoek uitgevoerd naar hoe bewoners en bezoekers van Treebeek de wijk zien, welke communicatiemiddelen zij gebruiken en waarover zij geïnformeerd willen worden. Dat is verder uitgewerkt in een communicatie- en marketingplan voor de wijk. In 2014 wordt besloten welke ideeën uit dit plan worden uitgevoerd.

Donderberg

In 2013 is door de partners binnen het Wijk Ontwikkelingsplan Donderberg een positioneringsstrategie voor de wijk Donderberg uitgewerkt met daaraan gekoppeld een communicatieplan. Dit plan wordt verankerd in de projectorganisatie van het Wijk Ontwikkelingsplan Donderberg. In 2014 wordt een aantal concrete acties opgepakt, waaronder de implementatie van de nieuwe positionering.

Klantenpanels op complexniveau

Om de juiste richting te bepalen voor de toekomst van onze complexen werken we ook met klantenpanels. Deze zetten we in om een match te vinden tussen de renovatiescenario's en de wensen van de klantgroepen. In deze panels vragen we klanten naar de sterke en zwakke punten van de woningen, het complex en de wijk, inclusief verbeterpunten. Ook werken we met schetsmodellen om de plannen op een heldere manier te communiceren.

Jongerenhuisvesting

In de Roermondse wijk Donderberg hebben we in 2013 een onderzoek naar jongerenhuisvesting uitgevoerd. Doel van dit onderzoek was om zicht te krijgen op de omvang van de behoefte van jongeren uit deze wijk om in de toekomst daar zelfstandig te willen wonen en de wensen van jongeren m.b.t. huisvesting. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen aanleiding is om het aantal woningen in de Donderberg specifiek voor jongeren uit te breiden. Wel dient bij de promotie van de woningen meer rekening gehouden te worden met media die jongeren aanspreken en wordt gekeken hoe we de slaagkans voor jongeren kunnen vergroten.

Demografische en economische ontwikkelingen

Limburg is koploper op het gebied van krimp. In Parkstad Limburg krimpt het aantal huishoudens al enige tijd. Binnen enkele jaren krijgen ook de regio's Maastricht en Mergelland - en later ook Midden-Limburg - te maken met deze trend. Wonen Zuid ziet krimp niet als een bedreiging, maar als een kans. Inspeland op krimp gaan we minder geliefde delen van wijken in nauw overleg met de bewoners aanpakken. Daarom participeren we in de projectgroep 'Krimp als kans'.

Uit prognoses van huishoudensontwikkeling blijkt dat de krimp minder hard gaat dan oorspronkelijk werd verwacht. Voor een deel komt dat ook door de toegenomen instroom van mensen uit Midden- en Oost Europa. Dat neemt echter niet weg dat bepaalde marktsegmenten onder druk (komen te) staan. Door periodiek onderzoek naar de ontwikkeling van de klantvraag 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.

Woningmarktonderzoeken

Om een beeld te krijgen van de marktsegmenten met de beste en minder goede marktperspectieven, laten we één 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 de leefstijlen van onze (toekomstige) klanten.

Doelgroepen/leefstijlen/mentalities

Om nog beter in te kunnen spelen op de vraag naar maatwerk maken we gebruik van mentality-gegevens van Motivaction. Dit is een model dat klantgroepen segmenteert in acht waardenprofielen, waarmee meer inzicht wordt gekregen in de dieperliggende wensen en behoeften van klanten. Door het leefstijlenmodel toe te passen kunnen we scherper afstemmen op de klant en kan de verhuurbaarheid verbeterd worden. We willen het leefstijlenmodel daarom verankeren in onze bedrijfsvoering. In 2014 krijgen medewerkers van Wonen Zuid training in dit model en wordt het werken met leefstijlen verder opgenomen in processen en werkwijzen.

SEV-experiment

Eind 2009 is Wonen Zuid in Midden-Limburg gestart met het experiment 'krimpen in (leef)stijl'. Dit experiment had tot doel te onderzoeken of leeftijdsgerichte maatregelen de aantrekkelijkheid en verhuurbaarheid van ons woningbezit kunnen optimaliseren. Hierbij hebben we gebruik gemaakt van het Mentality Model van Motivaction. Voor verschillende wooncomplexen is uitgezocht voor welke doelgroepen deze aantrekkelijk zouden kunnen zijn. Vervolgens is gekeken welke maatregelen nodig zijn om de woningen beter te laten aansluiten bij de woonwensen van deze doelgroepen. Hierbij is niet alleen gekeken naar de fysieke aanpak van de woningen, maar ook hoe we de communicatie en promotie van woningen kunnen verbeteren. Het experiment is in 2013 afgerond en positief geëvalueerd.

Modernisering woningtoewijzingsbeleid

De markt verandert, onze klanten veranderen en Wonen Zuid verandert. Zo zien we bijvoorbeeld dat als gevolg van bevolkingskrimp en meer ontspanning er meer concurrentie ontstaat in de woningmarkt. Klanten worden mondiger en kritischer en hebben meer keus in een ontspannen woningmarkt. Ondernemer Wonen Zuid speelt hier op in. We willen immers ook in de toekomst onze woningen zo goed mogelijk blijven verhuren. Daarom werken we aan het moderniseren van ons woningtoewijzingsbeleid. We willen dit omvormen naar een klantgerichtere en efficiëntere manier van woningen verhuren.

In 2013 hebben we het verhuurproces doorlopen door de ogen van verschillende klantgroepen. Daarnaast hebben we diverse klanten gevraagd om ons via interviews inzicht te geven in hun ervaringen bij het zoeken naar een woning bij Wonen Zuid en de emoties die dat oproept. Op basis van deze input hebben medewerkers training en coaching gekregen om nog beter op de wensen van de klant in te kunnen spelen.

Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)

Wij vinden het belangrijk dat onze klanten hun woning aan hun eigen wensen aan kunnen passen. In ons ZAV beleid hebben we afspraken gemaakt over het soort veranderingen dat huurders aan hun woning kunnen aanbrengen. In 2013 heeft Wonen Zuid 454 aanvragen ontvangen voor ZAV's. Van de aangevraagde ZAV's is 92% gehonoreerd. Het ZAV-beleid van Wonen Zuid dateert van 2004, met de nodige aanpassingen tussentijds. In 2014 wordt het ZAV-beleid geëvalueerd.

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 overleg met de huurdersbelangenverenigingen zijn we in 2013 gestart met het aanbieden van het service-abonnement in een tweetal pilotwijken, te weten Treebeek (Brunssum) en Tegelarijveld (Roermond). In 2014 wordt de pilot geëvalueerd.



INTEGRALE KERN- EN WIJKONTWIKKELING

Samenwerking maakt ondernemen mogelijk

Woningen staan niet op zich. Ze zijn een onderdeel van een straat, buurt en wijk. Een wijk waar geleefd en beleefd wordt. Daarom vinden wij het belangrijk te werken aan een goed woon- en leefklimaat in onze wijken. Dat doen we door zaken in een breder perspectief te plaatsen. Zo werken we aan de toekomst van wijken. Werken aan leefbaarheid kunnen wij niet alleen. Wij hebben partners nodig om samen te bouwen aan goede wijken. Een belangrijke rol daarin is weggelegd voor de bewoners zelf.

De fysieke en sociale kwaliteit van de woonomgeving zet de toon voor een goed woon- en leefmilieu. Wonen Zuid wil daaraan bijdragen. Dat is een van onze kerntaken als maatschappelijk ondernemer en sociale verhuurder. Het vraagt van ons een duidelijke visie voor de wijken waar wij sterk vertegenwoordigd zijn. Een visie ontwikkeld in samenwerking met en afgestemd op de beleidsintenties van onze partners in deze wijken.

Wijkvisies

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 doen we dat samen met onze klanten en andere belanghebbenden in de wijk. 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. Onze bijdrage is afhankelijk van ons aandeel in het woningbezit in de betreffende wijk en van onze verantwoordelijkheden op dit gebied.

Samen met de gemeente Roermond, Provincie Limburg en collega corporatie Wonen Limburg hebben we in 2012 een wijkontwikkelingsplan Donderberg opgesteld. Het wijkontwikkelingsplan bestaat uit 3 fasen. Fase 1 bestaat voor ons uit de renovatie van 73 eengezinswoningen. Hiermee zijn we in 2013 gestart.

In Brunssum hebben Wonen Zuid en de gemeente in 2011 het strategisch transformatieproject Brunssum-West (Treebeek) opgesteld. Als afgeleide daarvan is in 2012 gestart met het opstellen van een gezamenlijke stadsdeelvisie voor Brunssum-West. Deze wordt begin 2014 afgerond.

Voor de Heerlense wijk Molenberg is in 2013 gewerkt aan een wijkontwikkelingsplan. Ook dit plan wordt in 2014 afgerond.

In Kerkrade is in 2013 gewerkt aan een nieuwe gebiedsvisie voor Kerkrade Oost. Deze gebiedsvisie is begin 2014 vastgesteld.

Leefbare en veilige buurten

Wij 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:

- welkom- en nazorggesprekken met nieuwe bewoners;
- wijk rondgangen in herstructureringswijken;
- bestrijding van ongedierte;
- inrichting binnentuinen appartementencomplexen;
- aanbrengen van verlichting en toegangspoorten bij brandpaden;
- verhogen van veiligheid door o.a. camera's;
- onderhoud van groenvoorzieningen en opruimen tuinen en brandpaden.

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

Infrastructuur

Voor de 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. Na de bijdragen van de afgelopen jaren hebben we in 2013 € 63.792,- terug gekregen van de gemeente Roermond in verband met de afwikkeling van de infrastructuur Keulsebaan locatie 2 in de wijk De Kemp.

Indirecte investeringen in leefbaarheid

Behalve deze directe investeringen hebben we in 2013 ook weer indirect geïnvesteerd in leefbaarheid. Denk hierbij aan de inzet van 10 voltijdbanen aan wijkbeheerders. 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 wijkcoördinatoren - bij burenruzies en attenderen bewoners op gevaarlijke situaties. Ook 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 2013 hebben we naast de reguliere investeringen op het gebied van strategisch voorraadbeleid, circa € 0,9 miljoen aan leefbaarheid besteed.

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 in wijken waar wij substantieel bezit hebben 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 2013 door ons gesponsorde activiteiten:

- bewonersactiviteiten bewonersgroep Kemp/Kitskensberg/Heide;
- paasmiddag bewonersgroep Trommel/Harp;
- paasbrunch bewonersgroep Vliegende Viever;
- barbecue bewonersgroep Klaverhof;
- kindervakantiewerk Roermond;
- bouwdoorp Donderberg via Wel.kom;
- straatvoetbalkampioenschappen SVBN Tigers Donderberg Roermond;
- straatspeeldag Jupiterstraat/Apollostraat;
- bewonersactiviteiten bewonersgroep Oude Linde;

- parelloop Brunssum;
- open dag woonkamer van de buurt;
- straatspeeldag bewonersgroep Tegelarijveld;
- sportkooiturnooi Kemp/Kitskensberg/Heide;
- buitenspeeldag Treebeek;
- tuinfeest Huize op den Dries;
- speeltuin Toreke Nuth;
- verkiezing Veldenaar van het Jaar, wijkraad Roermond Oost;
- bewonersactiviteit De steltloper Kerkrade;
- burendag Nuinhofwijk, Nuth;
- aanpassing speeltoestellen voor mensen met een beperking in speeltuin Kitskensberg;
- lichtstoet Heerlen;
- thuisadministratie Stichting Humanitas;
- fancy fair St. Magdalena, zorgcentrum Proteion;
- buurtvereniging Hekerbeek, Valkenburg;
- opfleuren hal complex Viever/Vliegenier;
- (kerst)versiering hal de Haagdoorn, Heerlen;
- open inloop Beegden voor 55+;
- braderie Tuyn van Vondel, wijkraad Oost Roermond;
- boodschappen Plus Bus Roermond;
- deelname landelijke burendag door buurtvereniging Nuinhof Nuth;
- speeltuin Daelzicht;
- braderie Componistenbuurt via Wel.kom;
- comité Kerstviering Roermond;
- duurzame investering in kansarme jongeren via Stichting Vrienden Leergeld Roermond;
- straatmarkt Molenberg;
- wijkblad Donderberg;
- jubileum scouting Eygelshoven, Kerkrade;
- viering St. Maarten en Sinterklaas in Heel/Beegden;
- kerstbingo buurtvereniging Hekerbeek, Valkenburg;
- sneeuwschuiver voor hulpgroep De Kapel Roermond;
- nieuwjaarsreceptie Bewonersgroep de Harp, Roermond;
- activiteit rondom troonswisseling Oranjevereniging Treebeek;
- schooluitstapje Vincent van Goghschool Donderberg, Roermond;
- jubileum tafeltennisvereniging Treebeek;
- stichting Hulphond;
- nieuwe speeltuin Stichting Speelvoorzieningen Nuth;
- kindervakantieweek Stichting Buurtbeheer Molenberg.

In totaal hebben we in 2013 ca. € 25.000 aan sponsoring besteed. Het sponsorbeleid van Wonen Zuid is na te lezen op www.wonen-zuid.nl.



PROFESSIONALISERING VAN DE ORGANISATIE

Samen ondernemen

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. De toekomst van onze klanten en hun eigen toekomst. Vanuit een financieel solide basis sturen wij meer en meer op professionaliteit van de organisatie. Klantgerichtheid, ondernemerschap en samenwerking zijn daarbij onze kernwaarden die bijdragen aan het naar een hoger niveau brengen van zowel onze organisatie als de individuele medewerkers. En daarmee ons maatschappelijk rendement te optimaliseren.

6.1 Human resource management

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

Organisatieontwikkeling

Om onze klanten nog beter van dienst te kunnen zijn en onze ambities en opgaven uit onze ondernemingsstrategie te kunnen blijven realiseren binnen ons steeds veranderende speelveld, hebben we onze organisatie anders ingericht. Tegen deze achtergrond zijn in de afgelopen jaren al een aantal belangrijke stappen gezet. De regio Midden-Limburg is omgeturnd naar een organisatie met een duidelijkere focus op enerzijds service aan onze klanten (afdeling Wonen) en anderzijds onze transformatie-opgave (afdeling Transformatie). De twee zuidelijke regio's zijn samengevoegd tot een nieuwe regio Parkstad & Heuvelland. Door deze voorbereidingen konden we in 2013 relatief eenvoudig een nieuwe organisatiestructuur invoeren.

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 verminderd 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 structuur ontwikkeld, uitgaande van 4 beleidspijlers, die elk een afdeling van de nieuwe organisatie vormen, te weten:

- Wonen;
- Transformatie;
- Financiën & ICT;
- Strategie & Organisatie.

Het bouwen/in standhouden/renoveren en het slopen/verkoppen 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, beleidsontwikkeling en HRM valt onder de afdeling Strategie & Organisatie. De financiële sturing en informatievoorziening om dit alles mogelijk te maken valt onder de afdeling Financiën & ICT.

In de nieuwe organisatie is gekozen voor een managementstructuur met 3 lagen. Los van de Raad van Commissarissen is het bestuur het hoogste orgaan binnen Wonen Zuid. Daaronder vallen de directeurs van de afdelingen Wonen, Transformatie, Financiën & ICT en Strategie & Organisatie, die samen met het bestuur het directieteam vormen.

Voor de implementatie van diverse facetten van de nieuwe organisatie zijn een aantal 'draaiboeken' ontwikkeld. Op het gebied van HRM gaat het om draaiboeken over cultuur, opleidingen, beoordelen en Het Nieuwe Werken. Met de ontwikkeling en uitvoering van deze draaiboeken is in 2013 gestart. De afronding van de draaiboeken is voor 2014 gepland.

Daarnaast hebben we in 2013 de reorganisatie met vakbonden en Ondernemingsraad geëvalueerd. Als input hiervoor is onder andere gebruik gemaakt van de resultaten van de door de Ondernemingsraad gehouden enquête. Conclusie uit de evaluatie is dat het sociaal plan goed heeft gewerkt en dat we verder gaan op de ingeslagen weg.

Instroom, doorstroom en uitstroom

Wonen Zuid heeft eind 2013 167 medewerkers in dienst. Onderstaand een meerjarige vertaling van het aantal medewerkers in fte.

periode	aantal fte
2011	163
2012	153
2013	152

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.

In 2013 hebben 17 medewerkers hun dienstverband bij Wonen Zuid beëindigd. Hiervan zijn er 5 met pensioen gegaan, één persoon heeft gekozen voor een carrière buiten Wonen Zuid en van 11 medewerkers is hun tijdelijke contract afgelopen en niet verlengd.

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. Daarnaast is er ruimte voor intern traineeship als voorbereiding op eventuele interne doorstroming van medewerkers.

In de nieuwe organisatieopzet is samenwerking vanuit een matrixprincipe de nieuwe werkwijze. Medewerkers van de verschillende afdelingen werken projectmatig samen aan het bereiken van de geformuleerde ondernemingsdoelen. Om deze werkwijze te ondersteunen is een opleidingsprogramma Projectmatig Werken ontwikkeld voor alle medewerkers van Wonen Zuid.

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 2013 hebben 22 studenten bij ons hun stage doorlopen. Wonen Zuid is een door Ecabo en Fundeon erkend leerbedrijf.

Beoordelen en belonen

Wonen Zuid werkt met een beoordelingssysteem dat uitgaat van beoordeling op basis van het maken van resultaatafspraken in combinatie met competentie management. De resultaatafspraken worden afgeleid van de ondernemingsdoelstellingen en afdelingsdoelstellingen. 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. In 2013 hebben we alle leidinggevenden opnieuw getraind in het voorbereiden en voeren van plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprekken.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over het jaar 2013 bedroeg 5,28%. Hiermee is het ziekteverzuim hoger dan in 2012 (4,2%). De toename van het ziekteverzuim is veroorzaakt door de toename van het langdurig verzuim. Het kort verzuim betrof 1,45 % van het totale ziekteverzuim.

Wonen Zuid heeft een ziekteverzuimbeleid vastgelegd met als doel het zoveel mogelijk voorkomen en verminderen van ziekteverzuim. Een goed samenspel tussen werknemer en organisatie is hierbij een voorwaarde. Met duidelijke wederzijdse afspraken en regels. Om de medewerkers hierover te informeren is in 2013 de folder 'Ik ben ziek... en dan?' ontwikkeld. Daarnaast maken we gebruik van een veelvoud aan afspraken op het gebied van arbeidsinhoud, arbeidsomstandigheden, arbeidsverhoudingen en sociaal-medische begeleiding om het (langdurig) verzuim te beperken.

Beleidsontwikkeling

Wonen Zuid werkt ook op het gebied van organisatie aan beleidsontwikkeling. In dat kader zijn er ook in 2013 een aantal stappen gezet.

- Verdere oriëntatie op 'Het Nieuwe Werken'.
- Voorbereiding van de invoering van de werkkostenregeling per 2015.
- In kaart brengen van de gevolgen van de nieuwe CAO en implementatie hiervan.
- Verder ontwikkelen van het Arbobeleidsplan.
- Ontwikkelen van een strategische personeelsplanning.
- HR-accounting.
- Verdere ontwikkeling van het personeelsinformatiesysteem.

Dienstverlening aan derden

Naast werkzaamheden voor onze eigen organisatie heeft Wonen Zuid in 2013 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

Het optimaal bedienen van onze klanten en het behalen van onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen staat voorop. Good governance is een voorwaarde voor verantwoord ondernemerschap en het kunnen realiseren van onze doelstellingen. Openheid, transparantie en vertrouwen over en weer zijn voor Wonen Zuid 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,
- gedragscode Raad van Commissarissen,
- profielschetsen commissarissen,
- reglementen auditcommissie, commissie voortgang projecten, wervings- en selectiecommissie en beoordelings- en beloningscommissie.

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 verbindingen van de corporatie. Bij de invulling van haar taak richt het bestuur zich primair op haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen. Taak en werkwijze zijn beschreven in de statuten van Wonen Zuid. Het bestuur is verantwoordelijk voor het naleven van alle relevante wet- en regelgeving en het beheersen van de risico's verbonden aan de bedrijfsvoering van de corporatie. Het bestuur rapporteert hierover en bespreekt de interne risicomanagement controlesystemen met de Raad van Commissarissen, de auditcommissie, commissie 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 de 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 in 2013 nog van toepassing zijnde 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 ([hoofdstuk 6.3 van dit jaarverslag](#)) zijn de taak en werkwijze van de raad beschreven, evenals de manier waarop de raad hieraan in 2013 invulling heeft gegeven. Binnen de raad zijn een 4-tal commissies actief. In 2013 waren er 2 commissarissen aftredend. 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 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 2013 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 afdeling Control bestaat uit 3 controllers en een concerncontroller. De concerncontroller is verantwoordelijk voor het opstellen en beheren van de interne systemen voor risicobeheersing en controle binnen het raamwerk interne beheersing. De concerncontroller functioneert onder verantwoordelijkheid van het bestuur 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 deels gebruik van de rapportages die door de afdeling Control van Wonen Zuid zijn opgesteld. De externe accountant is aanwezig in de vergadering van de Raad van Commissarissen waarin over de vaststelling van het jaarverslag en de jaarrekening wordt besloten. Via de managementletter, het accountantsverslag en de controleverklaring bij 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:

- begroting 2013 en 2014,
- jaarverslag 2012,
- WSW-toets 2012,
- cijfermatige kerngegevens 2012 (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 2013 heeft de Raad van Commissarissen ingestemd met het jaarverslag en de jaarrekening 2012 en de begroting 2014. 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 ontwikkeld om een optimale beheersing van risico's mogelijk te maken.

Wonen Zuid heeft in 2013 gewerkt aan het modelmatig inbedden van risicomanagement. In 2014 zal dit verder vorm en inhoud krijgen. We zoeken daarbij aansluiting met de nieuwe werkwijze van het WSW.

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),
- woningtoewijzing in relatie tot DAEB,
- lonen en salarissen,
- 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. In 2013 is Wonen Zuid gestart met het actualiseren van het raamwerk in relatie tot de bevoegdhedenregeling. Dit mede naar aanleiding van de reorganisatie.

Monitoren voortgang doelstellingen

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

- verloop bedrijfsvoering,



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

Bij gesignaleerde afwijkingen worden extra acties uitgezet.

Opdrachtverstrekking accountant

Op grond van de statuten (artikel 27) van Wonen Zuid verstrekt de Raad van Commissarissen formeel opdracht aan de externe accountant tot controle van de jaarrekening. Deze opdrachtverstrekking vindt jaarlijks plaats, waarbij de opdracht is gebaseerd op de door Ernst & Young tijdens het selectietraject in 2011 afgegeven offerte. De Raad van Commissarissen heeft Ernst & Young opdracht gegeven voor de controle van het boekjaar 2013, rekening houdend met de uitkomsten van de evaluatie tussen de raad en de accountant over het boekjaar 2012.

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 2013 hebben we ons hierbij vooral gericht op overleg met individuele partijen. Daarnaast hebben we verder ingezet op het versterken van de huurdersparticipatie. Samen met Op het Zuiden Vereniging voor huurders heeft Wonen Zuid hiervoor een samenwerkingsmodel ontwikkeld. Met dit model willen we het overleg met huurders beter aan laten sluiten bij de huidige tijd en de nieuwe opzet van de organisatie. Het nieuwe samenwerkingsmodel gaat uit van vier soorten overleg. We noemen dat de overlegtafels. Deze zijn:

1. individuele overlegtafel,
2. wijk & buurtgerichte overlegtafel,
3. beleidsmatige overlegtafel,
4. bestuurlijke overlegtafel.

Het nieuwe model voor huurdersparticipatie wordt in 2014 in overleg met de huurdersverenigingen Op het Zuiden, HTM en St. Pietersrade geïmplementeerd.

6.3 Raad van Commissarissen

Goed toezicht is belangrijk voor de corporatiesector. De Raad van Commissarissen van Wonen Zuid speelt een belangrijke rol in het interne toezicht. In dit hoofdstuk legt de raad verantwoording af over haar werkzaamheden in 2013.

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 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. De zittingstermijn van de leden is maximaal 2 x 4 jaar. De governancestructuur is beschreven in 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,
- gedragscode integriteit.

De 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.

Informatievoorziening

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 en treasuryjaarplan,
- 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.

2013

De raad heeft in de vergadering van 27 november 2012 ingestemd met de begroting 2013 inclusief het treasury jaarplan. In januari 2013 is naar aanleiding van de plannen van het kabinet Rutte II en de reactie van de sectorinstituten hierop een aangepaste begroting opgesteld. Deze heeft de Raad van Commissarissen in de bijeenkomst van 29 januari 2013 vastgesteld.

2014

De raad heeft in de vergadering van 26 november 2013 ingestemd met de begroting 2014 inclusief het treasury jaarplan.

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 2013 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 26 maart, 18 juni, 1 oktober en 26 november. Op 29 januari vond een extra bijeenkomst plaats in verband met het vaststellen van een amendement op de door de Raad van Commissarissen op 27 november 2012 goedgekeurde begroting 2013.

Daarnaast vond op 17 juni een themabijeenkomst plaats bij Proteion. Onderwerpen van deze bijeenkomst waren huurdersparticipatie en wonen en zorg.

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

Interne rapportages

- Kwartaalrapportages.
- Amendement op begroting 2013.
- Begroting 2014 en treasuryjaarplan.
- Topmemorandum en verslagen interne audit (in het kader van administratieve organisatie/interne controle).
- Verslagen auditcommissie.
- Verslagen commissie voortgang projecten.

Externe rapportages

- Jaarverslag en jaarrekening 2012 incl. accountantsverslag.
- Jaarverslag Klachtencommissie Wonen Zuid 2012.
- Aanbevelingen accountant uit managementletter Ernst & Young n.a.v. interim-controle 2012.
- Managementletter Ernst & Young 2013.

Governance

- Stand van zaken en afronding integriteitsonderzoek.
- Procedure (her)benoeming leden Raad van Commissarissen op voordracht van huurdersorganisaties.
- Herbenoeming hr. H. Timmermans als commissaris op voordracht van de huurdersorganisaties en als vicevoorzitter van de Raad van Commissarissen.
- Stand van zaken voordracht tweede lid van de Raad van Commissarissen op voordracht van de huurdersorganisaties.
- Individuele evaluatiegesprekken leden raad.
- Opdrachtverstrekking accountant.
- Benoeming hr. K. Bonnema als lid van de Raad van Commissarissen op voordracht van de huurdersorganisaties.
- Aansprakelijkheidsverzekering bestuurder en commissarissen Wonen Zuid.

Huurdersverenigingen

- Overleg tussen Raad van Commissarissen en bestuur met Op het Zuiden, Vereniging voor huurders.

Organisatieontwikkeling

- Stand van zaken huisvesting Wonen Zuid.

Diversen

- Stand van zaken RJ 645.
- Woonakkoord in relatie tot begroting 2013.
- Evaluatie project Zonnig-Limburg.
- Stand van zaken uitvoering versnellingsagenda.
- Politieke ontwikkelingen op het beleidsterrein wonen en de impact hiervan voor Wonen Zuid.
- Verzoek volmacht WSW.

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 2013 was de accountant Ernst & Young aanwezig bij een aantal 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 is een drietal vaste commissies actief. Dit zijn de auditcommissie, de commissie voortgang projecten en de beoordelings- & beloningscommissie. Daarnaast was er in 2013 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 2013 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,
- de heer H. Timmermans.

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

- stand van zaken RJ 645,
- kwartaalrapportages incl. rapportages internal audits,
- topmemorandum interne controles 2012,
- totstandkoming auditplan,
- stand van zaken woonakkoord,
- faciliteringsvolume WSW,
- jaarverslag en jaarrekening 2012 en accountantsverslag 2012,
- stand van zaken beleidsregels derivaten,
- toelichting treasurybeleid,
- toezichtsbrief CFV 2013,
- plan van aanpak derivatenportefeuille,
- nieuwe beoordelingssystematiek WSW,
- opdrachtverstrekking accountant,
- managementletter 2013,
- begroting 2014-2018 en treasuryjaarplan 2014,
- brief verstrekken lastgeving/volmacht aan het WSW,
- organisatie rondom treasury activiteiten.

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 2013 vier keer bij elkaar gekomen. Vanuit de Raad van Commissarissen nemen de volgende commissarissen deel aan de commissie voortgang projecten:

- mevrouw W. Bastiaanssen-Jacobs (voorzitter),
- de heer J. Pleumeekers,
- de heer K. Bonnema (vanaf oktober 2013).

In de commissie voortgang projecten is in 2013 onder andere gesproken over de volgende zaken:

- voortgang projecten: nieuwbouw huur/koop en grootschalige renovatieprojecten,
- wijkontwikkeling Treebeek, incl. een rondleiding door de wijk,
- stand van zaken woonakkoord,
- versnellingsagenda in relatie tot WSW borging,
- voortgang Leigraaf,
- huisvesting Wonen Zuid,
- stand van zaken versnellingsagenda,
- verkoopstrategie/resultaten verkoop,
- stand van zaken WBDBO,
- investeringsprojecten begroting 2014,
- projectcontrol.

Werving- en selectiecommissie

In 2013 was er een werving- en selectiecommissie actief. Deze commissie bestond uit mevrouw J. Jacobs en de heren J. Pleumeekers en R. Stevens en hield zich bezig met de werving en selectie van een commissaris (de heer K. Bonnema) op voordracht van de huurdersverenigingen.

Beoordelings- en 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 2013 hebben geen individuele beoordelingsgesprekken met de leden van de Raad van Commissarissen plaatsgevonden. In de bijeenkomst van 10 december 2013 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 2013 hadden de prestatieafspraken betrekking op de resultaatgebieden uit de ondernemingsstrategie 'Transformeren met perspectief' en de organisatieontwikkeling. Op 10 maart 2014 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

De heer H. Timmermans was per 1 juli 2013 aftredend als lid van de Raad van Commissarissen op voordracht van de huurdersorganisaties. Hij heeft aangegeven beschikbaar te zijn voor een tweede (en laatste) termijn. De huurdersverenigingen Op het Zuiden, HTM en St. Pietersrade hebben op 22 mei 2013 na een gedegen en professionele procedure, de heer Timmermans opnieuw voorgedragen. Uit consultatie van de herbenoemingscommissie blijkt dat herbenoeming van de heer Timmermans unaniem als wenselijk wordt gezien. Ook een herbenoeming als vicevoorzitter van de Raad van Commissarissen wordt wenselijk geacht.

Met het vertrek van de heer H. Knops kwam er een zetel in de RvC op voordracht van de huurdersverenigingen vrij. Huurdersverenigingen Op het Zuiden, HTM en St. Pietersrade hebben na een gedegen en professionele procedure een tweetal kandidaten voorgedragen voor een lidmaatschap van de Raad van Commissarissen. De werving- en selectiecommissie van de raad draagt unaniem de heer K. Bonnema voor als lid van de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen heeft de heer Bonnema tijdens de vergadering van 1 oktober 2013 benoemd als commissaris en als lid van de commissie voortgang projecten.

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 voor 2013 geplande overleg tussen commissarissen de heer J. Pleumeekers en mevrouw J. Jacobs met de Ondernemingsraad is doorgeschoven naar 2014 en heeft op 19 februari 2014 plaatsgevonden. In deze vergadering was het thema organisatieontwikkeling.

Vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2013

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 24 juni 2014 met beide documenten ingestemd en decharge verleend aan de Raad van Bestuur.

Tot slot

De Raad van Commissarissen vindt het gepast om op deze plek haar waardering uit te spreken voor de inzet van bestuur en medewerkers van Wonen Zuid in 2013. De raad is ook alle 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)
	vicevoorzitter Stichting Innovatie Alliantie (SIA)
	bestuurslid Stichting Kennisontwikkeling HBO (SKO)
	vicevoorzitter 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	voorzitter van de commissie voortgang projecten
Nevenfuncties	-

Mevrouw J.C.M. (Joos) Jacobs

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

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 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 bestuur Maastricht Convention Bureau
	secretaris bestuur MARRES, Huis voor Hedendaagse Cultuur, Maastricht
	lid algemeen bestuur Stichting Het Limburgs Landschap
	lid bestuur De Maatschappij (departement Zuid-Limburg)
	lid bestuur ROOS, Hilversum (brancheorganisatie van regionale omroepen)

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.
	directeur/eigenaar Schakel bvba te Hasselt België
Commissaris sinds	juli 2009
Aftredend in	2017
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

De heer K. (Kor) Bonnema

Geboren	6 maart 1959
Beroep	DGA Bonnemaas BV
	Interimdirecteur Schunck
Commissaris sinds	oktober 2013
Aftredend in	2017 (resteert nog een zittingstermijn van 4 jaar)
Portefeuille	vastgoedontwikkeling/bouwmanagement en volkshuisvesting
Commissielid	lid van de commissie voortgang projecten
Nevenfuncties	lid Raad van Toezicht Werkbedrijf Landgraaf
	lid Raad van Commissarissen Waterleidingmaatschappij Limburg (WML) Maastricht
	lid Raad van Toezicht Stichting Elisabeth Strouven Maastricht
	lid Raad van Toezicht Envida Maastricht
	voorzitter auditcommissie Financiën en Vastgoed Envida Maastricht
	lid algemeen Bestuur Limburgse Werkgeversvereniging
	lid Raad van Commissarissen Parkstad Limburg Theaters Heerlen
	lid bestuur Stichting Mecenass Heerlen

‘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

Bij het klankborden met de organisatie speelt medezeggenschap een belangrijke rol. 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 2013 uit 7 medewerkers en wordt ondersteund door een ambtelijk secretaris. In 2013 heeft er geen wijziging plaatsgevonden in bemensing van OR en commissies. Wel hebben de voorzitter en vicevoorzitter van functie gewisseld. Yasmine Stahl is benoemd als voorzitter en Richard Tilmans als vicevoorzitter. De OR had hiermee de volgende samenstelling: Sjeff Haan (penningmeester), Guus Goor, Yasmine Stahl (voorzitter), Jack Stams, Naud Tielen, Richard Tilmans (vicevoorzitter) en John Willems. Ambtelijk secretaris: Renate van de Berg.

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 2013 5 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 2013 was het belangrijkste thema in deze vergadering organisatieontwikkeling.

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

- beoordelingssystematiek (vinger aan de pols bij de afgesproken verbeteracties met als doel om de koppeling tussen beoordelen en belonen te kunnen maken).
- reorganisaties Wonen Zuid (o.a. evaluatie met vakbonden, monitoren opleidingsplan en huisvestingsplan);
- bewaking invoering nieuwe organisatie;
- nieuw huishoudelijk reglement Ondernemingsraad;
- jaarplan OR 2013-2014.

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

Organisatieontwikkeling

De OR is nauw betrokken bij de organisatieontwikkeling. In 2013 hebben een aantal evaluaties plaatsgevonden. De OR heeft 3 x overleg gevoerd met vakbonden en bestuur en een enquête onder de medewerkers gehouden. Daarnaast heeft de OR een belangrijke rol in het monitoren van het opleidingsplan en het huisvestingsplan.

Ook is de OR betrokken bij het bewaken van de invoering van de nieuwe organisatie. Dit aan de hand van de draaiboeken die voor de organisatieontwikkeling opgezet zijn. Deze hebben betrekking op communicatie, huisvesting, planning en beoordelen, opleiding, besluitvorming, cultuur en ICT. Daartoe hebben de leden van de OR onder andere een bijeenkomst voor alle leidinggevenden over de nieuwe Wonen Zuid cultuur bijgewoond.



Advies

De OR heeft over een aantal onderwerpen gevraagd en ongevraagd advies uitgebracht. Dit heeft 7 maal tot een expliciet schriftelijk advies geleid. Dit betrof:

- opleidingstraject Wonen Zuid (adviesrecht);
- cultuurtraject Wonen Zuid (adviesrecht);
- benoeming hr. K. Bonnema als lid van de Raad van Commissarissen (adviesrecht);
- inschakelen van een externe adviseur in het kader van Ons Nieuwe Werken (adviesrecht);
- gebruikersovereenkomst smartphone (instemmingsrecht);
- gebruikersovereenkomst tablet (instemmingsrecht);
- gebruikersovereenkomst notebook (instemmingsrecht).

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 is ook een aantal voorbereidingscommissies actief. Deze zorgen voor een verdiepingsslag binnen een eigen materie c.q. vakgebied. In 2013 hebben de commissies de volgende zaken voorbereid en geïnitieerd.

Veiligheid Gezondheid en Welzijn

In deze commissie is vooral aandacht besteed aan:

- ontwikkelen en actualiseren van een Wonen Zuid breed arbobeleidsplan met als onderdeel het calamiteitenplan;
- geluidsoverlast op de afdeling Wonen in Roermond;
- monitoren van verzuimcijfers;
- professionalisering vertrouwenspersoon / klachtenregeling ongewenst gedrag;
- BHV/AED/EHBO bezetting van medewerkers;
- nieuwe huisvesting en Ons Nieuwe Werken.

Arbeidsvoorwaarden

Deze commissie heeft zich vooral bezig gehouden met:

- begroting 2013 en gevolgen voor medewerkers;
- verdere oriëntatie op Ons Nieuwe Werken en nieuwe huisvesting;
- verdere oriëntatie op de werkkostenregeling;
- gevolgen van de organisatieontwikkeling voor de bereikbaarheidsdienst (conform Sociaal Plan);
- reiskostenvergoeding woon-werkverkeer;
- knelpunten tijdsregistratie;
- vakantiewetgeving;
- strategische personeelsplanning;
- gebruikersovereenkomst gebruik smartphone, tablet en notebook.

Financiën

In deze commissie is aandacht geweest voor:

- monitoren kwartaalrapportages, jaarrekening, begroting en effecten regeerakkoord;
- nieuwe waarderingsgrondslagen (RJ 645);
- derivaten.

Opleidingen

Deze commissie heeft zich bezig gehouden met:

- input ten behoeve van collectieve opleidingen;
- monitoring opleidingsbudget;
- evaluatie van de opleidingsmarktdag (incl. enquête onder medewerkers);
- projectmatig werken in een matrixorganisatie;
- selectietraject externe adviseurs voor opleiding- en cultuurtraject en Ons Nieuwe Werken.

Ontwikkeling OR

De OR besteedt ook aandacht aan haar eigen ontwikkeltraject. Daartoe volgen de leden van de OR jaarlijks een training. In 2013 stond de training in het kader van de organisatieontwikkeling en meer concreet de voorbereidingen voor fase 2. Tijdens deze training zijn ook de bestuursvoorzitter en directeur Strategie & Organisatie gedurende een dagdeel aanwezig. Het thema van dit dagdeel was employability waarbij tevens de link werd gelegd naar strategische personeelsplanning en duurzame inzetbaarheid van medewerkers.

Ook vindt de OR het belangrijk om voldoende ‘nieuw bloed’ binnen haar geledingen te krijgen. Om medewerkers te laten proeven aan het OR werk is in 2013 weer een kweekvijver opgezet. Via deze kweekvijver kunnen medewerkers in de vorm van een soort snuffelstage kennis maken met het OR werk. In 2013 hebben 6 medewerkers deelgenomen aan de kweekvijver. 4 daarvan hebben zich verkiesbaar gesteld voor de OR verkiezingen van begin 2014.

Huishoudelijk reglement

De OR heeft in 2013 een nieuw huishoudelijk reglement vastgesteld. Dit om in te spelen op de organisatieontwikkeling en daarmee te zorgen voor een goede verspreiding van de vertegenwoordigers in de organisatie.

Tot slot

De OR kijkt terug op een enerverend jaar waarin belangrijke stappen zijn gezet in de organisatieontwikkeling. Op een constructieve en pragmatische manier heeft zij invulling proberen te geven aan haar rol als OR in de relatie tussen werkgever en werknemer.

De OR merkt daarbij graag op dat zij positief gestemd is over de wijze van overleg en samenwerking met bestuur en directie.

6.5 Verbindingen

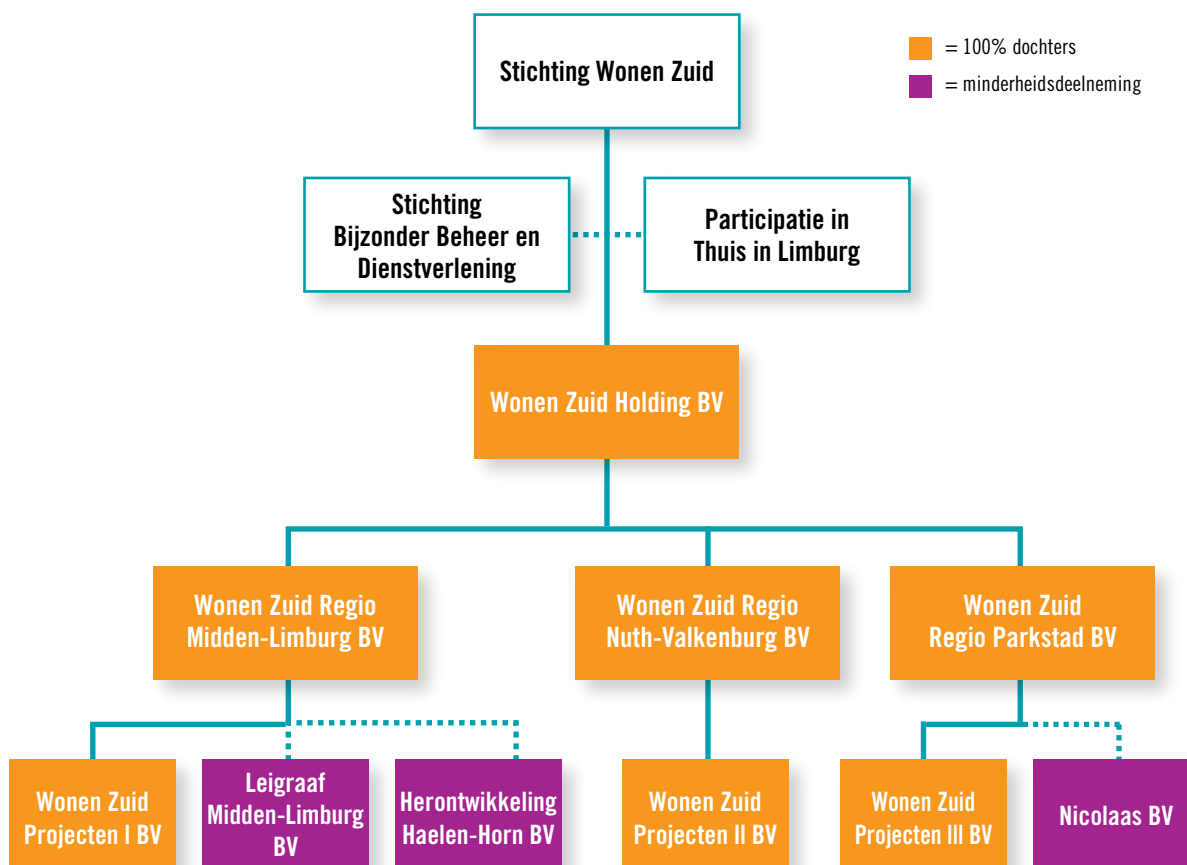
Om onze maatschappelijke doelstellingen te kunnen bereiken is samenwerking met andere partijen vanzelfsprekend. Stichting Wonen Zuid heeft een aantal verbindingen die in deze jaarrekening nader zijn toegelicht. Verbindingen worden aangegaan vanuit een afwegingskader waarin fiscale, operationele en aspecten 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 binnen Stichting Wonen Zuid heeft plaatsgevonden. Omgekeerd geldt dat hetgeen conform de geldende procesbeschrijvingen niet onderwerp van besluitvorming is geweest binnen Wonen Zuid, binnen noch buiten Wonen Zuid (lees: de verbindingenstructuur) tot uitvoering kan/mag worden gebracht en dat daarvoor dus geen mandaat kan worden verstrekt.

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

Het organigram verbindingen geeft de situatie per 31 december 2013 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 2013 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:	€ 4.638.271 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: € 737.052,-. 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 2013 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:	€ 3.625.754- 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: € 3.584.866,-. 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 2013 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:	€ 7.678,- negatief
Jaaromzet:	€ 0,-
Maatschappelijk kapitaal:	€ 91.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal:	€ 18.200,-
(verdeeld in 18.200 gewone aandelen à € 1,- nominaal)	

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

Verstreckte financiering vanuit Stichting Wonen Zuid: € 1.950,-. Er wordt een marktconforme rente berekend, over aflossing en zekerheid is niets overeengekomen.

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

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

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

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

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

Wonen Zuid Regio Parkstad BV

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

De activiteiten die in 2013 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:	€ 36.852,- negatief
Jaaromzet:	€ 0,-
Maatschappelijk kapitaal:	€ 90.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal:	€ 18.000,-
(verdeeld in 18.000 gewone aandelen à € 1,- nominaal)	

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

Verstreckte financiering vanuit Stichting Wonen Zuid: € 1.098.865,-. Er wordt een marktconforme rente berekend, over aflossing en zekerheid is niets overeengekomen.

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

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

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

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

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

Wonen Zuid Projecten I BV

De doelstelling van de vennootschap betreft projectontwikkeling. De activiteiten die in 2013 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:	€ 1.046.815,-
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: € 372.285,-. 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 2013 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:	€ 1.561,-
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: € 1.829,-. 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 2013 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:	€ 11.354,-
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: € 1.699,-. 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.

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 2013 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)	

(*) Gegevens gebaseerd op de meest recent beschikbare informatie.

Doorberekenende 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: € 544.500,-. 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.

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 2013 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 er 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 (50%). Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door de heer C. Kültter en mevrouw J. Gerardts-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)	

(*) Gegevens gebaseerd op de meest recent beschikbare informatie.

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

Verstreckte financiering vanuit Wonen Zuid Regio Midden Limburg BV: € 1.718.085,-.

Aanpassing rentepercentage van 5% naar 3,5% vanaf 2011 / besluit algemene vergadering van aandeelhouders 07-05-2012.

Stichting Wonen Zuid heeft op basis van de per maart 2014 bekende informatie, verwachtingen en gehanteerde aannames een waardeverandering financiële vaste activa verwerkt van € 161.400,-.

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.

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 2013 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:	€ 202.703,- negatief (*)
Jaaromzet:	€ 10.758,- (*)
Maatschappelijk kapitaal:	€ 90.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal:	€ 18.000,-
(verdeeld in 180 gewone aandelen à € 100,- nominaal)	

(*) Gegevens gebaseerd op de meest recent beschikbare informatie.

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

Verstrekte financiering vanuit Wonen Zuid Regio Parkstad BV: € 953.062,-.

Rentepercentage: 1 jaars Euribor + 5 bp.

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

Over zekerheden is niets overeengekomen.

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

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

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

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

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

Stichting Bijzonder Beheer en Dienstverlening

Stichting Bijzonder Beheer en Dienstverlening is opgericht op 28-05-2002 en heeft Roermond als vestigingsplaats. De doelstelling van de stichting betreft het verkrijgen, beheren en vervreemden van woonwagenterreinen en -standplaatsen en woonwagens. In 2013 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 de heren A. van Malde en P. Beeks, beiden gezamenlijk bevoegd.

Eigen vermogen:	€ 193.866,- negatief (*)
Jaaromzet:	€ 7.000,- (*)

(*) Gegevens gebaseerd op de meest recent beschikbare informatie.

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.

Thuis in Limburg

Wonen Zuid participeert 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. Wonen Zuid adverteert op deze site haar woningen in Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Nuth en Valkenburg. 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 2013. Verderop in dit jaarverslag is de [jaarrekening](#) opgenomen en gaan wij uitgebreid in op de verantwoording over 2013.

Financieel beleid

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: 'wij helpen 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.

Uitgangspunten financieel beleid

Wonen Zuid hanteert een aantal (lange termijn) uitgangspunten die het kader vormen voor de financiële sturing. In de begroting zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- voldoende beoordeling bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV);
- voldoende kredietwaardigheid conform de eisen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW);
- behouden kredietfaciliteit bij onze huisbankier (ING);
- realiseren positieve exploitatie-kasstroom (na aflossingsfictie);
- een maximale Loan to Value (LTV) van 80%, waarbij gestreefd wordt naar een LTV op termijn van 75% (op basis van bedrijfswaarde).

Voor 2013 zijn deze uitgangspunten op een aantal punten nader geconcretiseerd en deze komen tot uiting in de volgende (financiële) begrotingsdoelstellingen:

- het behalen van een exploitatiekastroom (inclusief Vpb) na aflossingsfictie van € 1,7 miljoen;
- het realiseren van een netto-verkoopopbrengst uit hoofde van verkoop bestaand bezit van € 10,6 miljoen (op basis van 100 begrote woningen);

- het uitvoeren van een programma strategisch voorraadbeheer met daarin opgenomen een volume van € 21,6 miljoen aan nieuwbouw huur en € 12,6 miljoen aan renovatie-uitgaven.

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

Terugblik 2013

Effecten Regeerakkoord en Woonakkoord

Als gevolg van diverse ontwikkelingen eind 2012 heeft de start van 2013 in belangrijke mate in het teken gestaan van het anticiperen op en volgen van de mogelijke uitwerking van het in 2012 gepresenteerde Regeerakkoord (huurbeleid, verhuurdersheffing, sectorale bijdragen en sectorbreed intrekken faciliteringsvolume door WSW). Dit heeft voor Wonen Zuid begin 2013 geleid tot een tweetal acties.

Als eerste hebben we in onze exploitatiekasstroom bezuinigingen doorgevoerd om de mogelijke gevolgen van de in het Regeerakkoord beschreven maatregelen in onze exploitatie voor het jaar 2013 zo goed mogelijk te kunnen opvangen. In totaal gaat het hierbij om een bezuiniging in de exploitatiekasstroom van € 3,3 miljoen.

Daarnaast heeft Wonen Zuid als gevolg van de zeer beperkte mogelijkheden om extra externe financiering aan te trekken eind 2012 moeten besluiten om tijdelijk geen nieuwe (investerings)verplichtingen meer aan te gaan totdat het duidelijk was dat het WSW weer nieuw faciliteringsvolume zou verstrekken. De investeringen moesten noodgedwongen on hold gezet worden. Deze maatregel was noodzakelijk omdat de sector geconfronteerd werd met het feit dat door de (financiële) onzekerheid die het Regeerakkoord met zich meebracht, het WSW in november 2012 aan alle corporaties kenbaar heeft gemaakt dat toegekende faciliteringsvolumes werden ingetrokken totdat er meer duidelijkheid zou zijn rondom de ontwikkeling van de financiële positie van de sector als geheel.

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.

Het werd daarmee ook duidelijk dat het Woonakkoord in financiële zin meer mogelijkheden biedt dan het Regeerakkoord en dat de financiële impact voor de sector niet die vorm zou aannemen als onder het Regeerakkoord. Wonen Zuid is daarop in overleg getreden met het WSW en heeft in juni 2013 een nieuw faciliteringsvolume toegezegd gekregen voor een periode van drie jaar. Op basis hiervan konden weer (nieuwe) verplichtingen worden aangegaan. Al gauw bleek echter dat de in het eerste halfjaar opgelopen achterstand in het uitvoeren van investeringsprojecten als gevolg van het 'on hold' zetten van deze investeringsprojecten niet meer goed gemaakt kon worden.

Hoewel in financieel opzicht het Woonakkoord meer ruimte biedt om de in ons ondernemingsplan uitgezette transformatie-opgave door te zetten, blijft er sprake van zeer forse heffingen (verhuurderheffing en sectorbijdrage aan het CFV). Hiermee neemt de druk op de financiële huishouding van Wonen Zuid toe. Weliswaar biedt het in het Woonakkoord opgenomen huurbeleid mogelijkheden om extra (huur)inkomsten te genereren, maar hierbij komt ook het vraagstuk rondom betaalbaarheid aan de orde. Wonen Zuid zal daarom ook nadrukkelijk kijken naar de ontwikkeling van de kosten en daar waar nodig bezuinigingen inzetten.

Volmacht WSW

Het WSW heeft op 4 oktober 2013 middels een brief aan alle bij het WSW aangesloten corporaties gevraagd om een onherroepelijke volmacht te verstrekken waarmee het WSW op ieder door haar gewenst moment kan overgaan tot het vestigen van een recht van hypotheek op het bij het WSW ondergebrachte onderpand zonder daarvoor vooraf toestemming te vragen aan de betreffende corporatie.

Wonen Zuid onderschrijft het uitgangspunt dat ten grondslag ligt aan het verzoek dat van het WSW ten volle en is van mening dat het voor het volkshuisvestelijk stelsel van wezenlijk belang is dat het WSW als 'hoeder van de borg' in staat moet kunnen zijn om deze rol slagvaardig te kunnen uitvoeren zodat het risico dat een (financieel) beroep op het WSW, andere corporaties of de achtervang gedaan moet worden zo klein mogelijk gehouden wordt.

Daarnaast vindt Wonen Zuid het van belang dat bevoegdheden en verantwoordelijkheden hand in hand moeten gaan. Het uitgangspunt van Wonen Zuid - en ook van het WSW-stelsel - is dat een corporatie in de eerste plaats zelf verantwoordelijk is voor de eigen continuïteit. Wonen Zuid is dan ook van mening dat wij zelf de ruimte moeten hebben om die verantwoordelijkheid te kunnen dragen. Wij vinden het daarom niet meer dan logisch dat wij afdoende onbeklemden middelen behouden om onze doelen te kunnen bereiken en om voldoende slagvaardigheid te behouden bij het uitvoeren van onze werkzaamheden. Ook in termen van good governance en risicomanagement zijn wij van mening dat wij ten principale een scherpe afweging moeten maken over het eventueel afgeven van zekerheden en rechten aan derden.

Wij zijn van mening dat het WSW door het verlenen van een borgstelling een bepaalde mate van zekerheid moet hebben die voldoende waarborg biedt, dat bij een eventuele aanspraak op de borgstelling het WSW deze aanspraak kan verhalen op de geborgde partij. Dit principe staat zoals hierboven reeds vermeld voor Wonen Zuid niet ter discussie. Wel zijn wij van mening dat de verschaffing van zekerheid, in de vorm van de gevraagde volmacht met privaatieve last tot het vestigen van zekerheden, proportioneel en redelijk moet zijn in verhouding tot de door het WSW geborgde leningportefeuille van Wonen Zuid. Over deze uitgangspunten zijn wij veelvuldig in overleg getreden met het WSW. Het WSW bleek uiteindelijk niet genegen te zijn om tegemoet te komen aan de inhoudelijke bezwaren van Wonen Zuid. Om een eventuele door het WSW op te leggen boete te voorkomen heeft Wonen Zuid op 15 april 2014 de volmacht afgegeven.

Economische ontwikkelingen

In 2013 blijft de economie broos en heeft deze nog geen stevige tekenen van herstel laten zien. Als gevolg van de bezuinigingen van de rijksoverheid neemt de koopkracht in Nederland af. Op de woningmarkt zien we nog steeds dat het verkrijgen van (voldoende) financiering om een woning te kunnen kopen voor een groot deel van de potentiële kopers moeizaam blijkt. Hierdoor, maar ook door onzekerheid over de waardeontwikkeling van woningen en door de waardedaling van de woningen waardoor veel huizen "onder water" staan, is de doorstroming op de woningmarkt nog altijd zeer gering. 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 kan leiden 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. Overigens hebben deze inspanningen er in 2013 toe geleid dat Wonen Zuid ruim 30% meer woningen heeft verkocht dan in de begroting opgenomen. Hierover kunt u verderop in de jaarrekening meer vinden.

Financiering activiteiten

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. Wonen Zuid stuurt in financieel opzicht op het onder WSW-borging kunnen aantrekken van externe financiering. Dit biedt voordelen met betrekking tot beschikbaarheid en prijs van de financiering. In 2013 is, zoals hiervoor genoemd, als gevolg van het door het WSW sectorbreed intrekken van eerder toegekende faciliteringvolumes de mogelijkheid voor Wonen Zuid om in het eerste halfjaar externe financiering aan te trekken zeer beperkt geweest.

Voor wat betreft de interne financiering zien we dat de exploitatie hoger is uitgevallen dan begroot, mede als gevolg van de bijsturing die Wonen Zuid in het begin van 2013 heeft gedaan. De opbrengsten uit verkoop van bestaand bezit zijn eveneens hoger dan begroot door de extra focus hierop en inspanningen die Wonen Zuid heeft verricht.

Een uitgebreide toelichting vindt u in [hoofdstuk 7.2 Treasury](#).

Derivatenportefeuille

Wonen Zuid heeft in het verleden derivaten afgesloten met als doel het terugbrengen van het renterisico dat voortvloeit uit onze leningenportefeuille. In onze derivatenportefeuille is geen sprake van speculatieve posities of tussentijdse verrekening van marktwaarde. Alle derivatencontracten zijn gekoppeld aan leningen die Wonen Zuid heeft afgesloten.

In de overeenkomsten die ten grondslag liggen aan de derivatencontracten zitten bepalingen die vallen onder de door het CFV als zodanig gekwalificeerde toezicht belemmerende bepalingen. Wonen Zuid heeft met de partij waarbij deze bepalingen in de contracten zijn opgenomen overleg gevoerd of en zo ja onder welke voorwaarden deze bepalingen uit de contracten zouden kunnen worden verwijderd. Uit deze overleggen is gebleken dat de tegenpartij zich op het standpunt stelt dat zij deze overeenkomsten niet wil aanpassen. Conform het verzoek van het CFV heeft Wonen Zuid over de in 2013 uitgevoerde acties begin 2014 gerapporteerd. In het [hoofdstuk 7.2 Treasury](#) gaan wij hier verder op in.

Vennootschapsbelasting

Toelichting geconsolideerde fiscale positie

De fiscale positie ultimo 2013 is op basis van de VSO-2 en algemene fiscale wet- en regelgeving bepaald. Het fiscaal resultaat over 2013 zoals opgenomen in de jaarrekening bedraagt € 11,5 miljoen negatief. Dit betreft de belastingdruk van alle activiteiten van Wonen Zuid, inclusief de geconsolideerde deelnemingen. Wonen Zuid vormt met de 100%-deelnemingen in de verbindingsstructuur een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting.

Verwerking fiscaliteit

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

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

Fiscale afschrijvingen

Voor materieel vast actief is fiscaal een wettelijke afschrijvingsbeperking van toepassing. Afschrijven mag slechts tot de bodemwaarde. Voor beleggingsvastgoed en eigen-gebruik-vastgoed wordt de bodemwaarde verschillend bepaald. Voor beleggingsvastgoed is de bodemwaarde de WOZ-waarde en voor eigen-gebruik-vastgoed is de bodemwaarde 50% van de WOZ-waarde.

Fiscale winstberekening projecten

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

Fiscale herinvesteringsreserve

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

Fiscale waardeveranderingen materiële vaste activa

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

Ook mogen waardemutaties van zowel het sociaal vastgoed als de vastgoedbeleggingen geen deel uitmaken van het fiscale resultaat.

Fiscale waardering activa en passiva

Op grond van de VSO-2 worden woningen in verhuurde staat per 1 januari 2008 (openingsbalans vanaf de integrale belastingplicht) gewaardeerd tegen 70% van de WOZ-waarde per 1 januari 2008; commercieel vastgoed tegen 80%. Daarnaast kan er pas fiscaal worden afgeschreven zodra woningen in verhuurde staat een fiscale boekwaarde hebben die hoger is dan de WOZ-waarde over het jaar. Woningen die na 1 januari 2008 in exploitatie worden genomen worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een duurzame waardedaling van een woning kan worden overgegaan tot afwaardering naar deze lagere waarde en kan deze waardedaling als fiscaal resultaat worden verantwoord. Indien in een later jaar een hogere WOZ-waarde wordt vastgesteld, moet de afwaardering teruggenomen worden. In relatie tot de fiscale meerjarenplanning heeft Wonen Zuid besloten om in 2013 (partieel) af te waarderen naar lagere WOZ-waarde.

Fiscale voorziening onderhoud

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

Sectorale heffingen

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

Toelichting latente belastingdruk

Voor tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering van activa en verplichtingen wordt een latente belastingverplichting of -vordering gevormd. Latenties worden berekend op basis van het verwachte tarief in het jaar van realisatie, zoals de wet deze heeft vastgesteld. Onderstaand de balansposten waarvoor in de jaarrekening 2013 een latentie is gevormd.

Omschrijving	Bedrag x € 1.000
Onroerende zaken in exploitatie (sloop)	3.863
Erfpacht vorderingen	551
Derivaten	183
Vorraden	682
Onderhanden werk	386
Disagio langlopende schuld	636
Fiscaal verrekenbare verliezen	4.655
Totaal latente belastingvordering	10.956
Onroerende zaken in exploitatie (verkoop)	-/- 5.180
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-/- 268
Onderhanden werk	-/- 64
Totaal latente belastingverplichting	-/- 5.512
Per saldo een latente belastingvordering van	5.444

Latentie verkopen en sloop

Voor woningen in exploitatie met verwachte verkoop of sloop in de jaren 2014-2018 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

belastinglatentie. In de begroting 2014 zijn voor de jaren 2014-2018 1.635 woningen opgenomen die verkocht of gesloopt gaan worden. Dit resulteert per saldo in een latente belastingverplichting van € 1,3 miljoen per ultimo 2013. In het jaar 2012 is reeds een latentie gevormd voor de verwachte verkoop c.q. sloop van 1.294 woningen voor de jaren 2013-2017 ad € 4,7 miljoen. Het verschil ad € 3,4 miljoen is enerzijds het gevolg van een hoger aantal begrote te verkopen en te slopen woningen en anderzijds een dalende WOZ-waarde.

Latentie fiscaal verrekenbare verliezen

Inzake voorwaartse verliescompensatie mag een actieve belastinglatentie worden gevormd. Aangezien verwacht wordt dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van deze latente vordering is uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen deze actieve belastinglatentie gevormd.

Compensabele verliezen

In het onderstaande overzicht worden de verliezen ultimo 2013 weergegeven, welke voorwaarts met positieve fiscale resultaten kunnen worden verrekend:

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 2013 *	-/- € 11.329
Totaal fiscaal resultaat	-/- € 18.620

* Het fiscaal resultaat 2013 bedraagt € 11,5 miljoen negatief. Na compensatie met het fiscaal belastbaar resultaat 2012 van € 165.000 resteert een nog te verrekenen bedrag van € 11,3 miljoen.

Resultaten 2013

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 exploitatiekasstroom moet - rekening houdend met de door het WSW aangegeven aflossingsfictie van 2% - minimaal € 1 miljoen zijn. 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 is voldaan kunnen onze investeringen worden uitgevoerd op basis van WSW-borging. Dit voor zover ze ook voldoen aan de overige borgingscriteria.

Over 2013 kan het volgende overzicht worden opgesteld, waarbij een doorkijk wordt gegeven voor de jaren 2014-2018 op basis van de begroting 2014.

Kasstromen x € 1.000	Jaarrekening 2013	Begroot 2013	Begroot 2014	Begroot 2015	Begroot 2016-2018
Exploitatie *	9.731	5.084	10.915	11.547	37.428
Verhuurderheffing	212	192	5.664	6.542	22.771
Saneringsheffing CFV	3.124	3.183	2.817	2.545	3.600
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0
Netto kasstroom uit exploitatie	6.395	1.709	2.434	2.460	11.057

* Exclusief 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 2013 kan worden geconstateerd dat de exploitatiekasstromen over 2013 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 € 1,7 miljoen. De realisatie over 2013 bedraagt € 6,4 miljoen en is derhalve een verbetering van € 4,7 miljoen ten opzichte van de begroting.

Deze verbetering is met name ontstaan door actieve sturing en inspanningsverplichtingen op zowel de exploitatie- als investeringskasstromen. Dit vanwege de reeds genoemde onzekerheden rondom het kunnen verkrijgen van nieuw faciliteringsvolume bij het WSW. We zien in de diverse opbrengst- en kostensoorten (lichte) afwijkingen ten opzichte van begroot. De belangrijkste verschillen betreffen lagere onderhoudskosten (€ 2,6 miljoen), lagere bedrijfskosten (€ 1,7 miljoen) en lagere financiële kosten (€ 0,7 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.

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 2013 37,7% op basis van waardering op bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed en waarden op marktwaaarde voor de vastgoedbeleggingen (ultimo 2012: 35,5%). De stijging van de solvabiliteit kan met name verklaard worden door rechtstreekse vermogensmutaties van € 13,5 miljoen in combinatie met het positieve jaarresultaat over 2013 van € 5,2 miljoen.

Bedrijfswaarde

In het verslagjaar 2012 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. Voor een uitgebreide toelichting wordt zowel verwezen naar het [jaarverslag 2012](#) onderdelen grondslagen voor waardering activa en passiva, toelichting op afzonderlijke posten van de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening en [hoofdstuk 7.1 Financiën](#).

Uitgangspunten/inschattingen bepaling bedrijfswaarde

In overleg met onze accountant heeft Wonen Zuid de grondslagen die zijn gehanteerd voor het opstellen van de jaarrekening beoordeeld. 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 2013, 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 het bestuur en 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.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

Omschrijving	2013	2012
Percentage jaarlijkse huurverhogingen jaar 1	2,50%	2,50%
Percentage jaarlijkse huurverhogingen jaar 2 t/m 5	2,19%	2,19%
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	0,20%	0,50%
Boveninflatoire huurverhoging jaar 1	1,50%	1,50%
Boveninflatoire huurverhoging jaar 2 t/m 4	1,50%	0,00%
Inkomensafhankelijke huurverhoging jaar 1 t/m 4	0,20%	0,00%
Percentage jaarlijkse huurderiving	2,00%	2,00%
Mutatiegraad	5,00%	5,00%
Jaarlijkse stijgingen van de aan het sociaal vastgoed gerelateerde variabele lasten jaar 1 t/m 5	2,20%	2,20%
Jaarlijkse stijgingen van de aan het sociaal vastgoed gerelateerde variabele lasten vanaf jaar 6	3,00%	3,00%
Genormeerde variabele lasten (OZB, verzekering en algemeen beheer) in € per verhuureenheid	€ 1.487	€ 1.453
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	Conform meerjaren onderhoudsbegroting, waarbij in de laatste 9 jaar van de exploitatie gecalculeerd wordt met een aflopend onderhoudspatroon
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

Verhuurderheffing:

Sectorafspraken

Het Aedes congres heeft op 03 oktober 2013 ingestemd met de afspraken met het kabinet over het werkdomein van woningcorporaties, toezicht in de sector, de verhuurderheffing en investeringen. Hiermee kan de verhuurderheffing als een voldongen feit worden beschouwd voor de huidige kabinetsperiode (maximaal tot en met 2017). Op 18 december heeft de eerste Kamer ingestemd met de Wet maatregelen woningmarkt 2014 waaronder de uitwerking van de meerjarige verhuurderheffing. Terzake heeft het CFV aangegeven dat het niet voor de hand liggend lijkt te veronderstellen dat de heffing slechts tot en met 2017 zal duren. Als de inkomensgerelateerde huurontwikkeling in de komende jaren wordt benut, zullen de huuropbrengsten structureel, derhalve ook na 2017, hoger zijn. Voor 2018 en verder rekent het CFV dan ook de verhuurderheffing eveneens in, uitgaande van het heffingspercentage voor 2017. Deze stellingname wordt onderschreven door onze accountant EY.

Wonen Zuid

In lijn met deze stellingname en vanuit best practice heeft Wonen Zuid zich geconformeerd aan bovenstaande uitgangspunten. Bij de bedrijfswaardeberekening 2013 is derhalve rekening gehouden met een jaarlijkse verhuurderheffing vanaf 2014 tot einde exploitatie van de desbetreffende complexen. Voor de jaren na 2017 is de verhuurderheffing ingerekend conform het heffingspercentage voor 2017. De hoogte van de jaarlijkse verhuurderheffing luidt als volgt:

Jaar	Heffing per € 1.000 WOZ	Status	Heffing x € 1.000
2014	€ 3,81	Wet Maatregelen Woningmarkt	€ 5.664
2015	€ 4,49	Wet Maatregelen Woningmarkt	€ 6.542
2016	€ 4,91	Wet Maatregelen Woningmarkt	€ 7.153
2017	€ 5,36	Wet Maatregelen Woningmarkt	€ 7.809
2018	€ 5,36	Wet Maatregelen Woningmarkt	€ 7.809
2019 e.v.	€ 5,36	Wet Maatregelen Woningmarkt	€ 7.809

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

De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen Vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde. Dit indien van toepassing voor zowel 2012 als 2013.

Rentabiliteitswaardecorrectie

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde is evenals in 2012 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 geormerkt 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 87% 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 geormerkte verkopen.

Restwaarde grond

De bepaling van de restwaarde van de grond zoals opgenomen in de bedrijfswaarde geschiedt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden op basis van de huidige vergelijkbare kavel of vierkante meterprijs van 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 2013

De reële waarde (bedrijfswaarde incl. restwaarde) van het sociaal vastgoed in exploitatie is in het verslagjaar afgenomen van € 760,0 miljoen (ultimo 2012) naar € 750,3 miljoen (ultimo 2013). Voor een specificatie van deze mutatie wordt verwezen naar de [jaarrekening 2013 pagina 105](#). De waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt € 30,6 miljoen en is nagenoeg gelijk aan de waarde ultimo 2012. De WOZ-waarde van het vastgoed bedraagt per ultimo 2013 € 1,568 miljard (ultimo 2012 € 1,645 miljard). Deze waarde is fors hoger (€ 787 miljoen) dan de waarde van het sociaal vastgoed en de vastgoedbeleggingen per ultimo 2013.

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.

		2013	2012	Mutatie
Bedragen x € 1.000				
Bedrijfswaarde Sociaal Vastgoed	A	762.493	765.172	-2.679
Marktwaaarde Vastgoedbeleggingen	B	30.633	31.420	-788
Totaal Value	C	793.125	796.592	-3.467
Netto schuldpositie	D	493.161	508.198	-15.038
Rentabiliteitswaardecorrectie	E	37.897	44.219	-6.322
Totaal Loan	F	455.264	463.979	-8.716
Loan to value (F/A)	F/C	57,4%	58,2%	-0,8%

De 'Loan to Value', de mate waarin Wonen Zuid - gemeten op basis van bedrijfs- en marktwaaarde - extern is gefinancierd, is in 2013 licht verbeterd ten opzichte van 2012. Dit voornamelijk door een relatief forse afname van de netto schuldpositie in 2013 als gevolg van een per saldo lagere financieringsbehoefte. Deze lagere financieringsbehoefte is het gecombineerde effect van zowel hogere exploitatiekasstromen als een hogere (des)investeringskasstroom (beide ten opzichte van begroot).

Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)

Op grond van het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh) beoordeelt het CFV jaarlijks de financiële continuïteit van Wonen Zuid en brengt daarover advies uit aan de minister voor Wonen en Rijksdienst.

Op basis van de ingediende prognosegegevens 2013-2017, de dVI 2012 en andere informatie heeft het CFV risicogericht onderzoek gedaan op een zestal toezichtterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van Wonen Zuid. Die terreinen zijn: kwaliteit financiële informatie, behoud maatschappelijk vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen waarbij het door het CFV bij Wonen Zuid uitgevoerde onderzoek geen aanleiding geeft tot opmerkingen over de eerste vijf toezichtterreinen. Op het terrein draagkracht vermogen heeft het onderzoek geleid tot de beoordeling dat de voorgenomen activiteiten in de eerste drie prognosejaren passen bij de vermogenspositie van Wonen Zuid. Het CFV plaatst kanttekeningen bij het door Wonen Zuid in de begroting 2013-2017 ingerekende huurbeleid. Tevens stelt het CFV vast dat op basis van een eigen simulatie, onder hantering van lagere huurstijgingsparameters, de uitvoering van de voorgenomen activiteiten in de laatste twee prognosejaren de financiële positie in gevaar kan brengen met de kanttekening dat de uitvoering van de voorgenomen activiteiten stuurbaar zijn, zodat ingeval van slechtere omstandigheden uitstel of afstel van investeringen kan plaatsvinden.

Als onderdeel van deze beoordeling is aan Wonen Zuid gevraagd een verbeterplan te overleggen met onderbouwing van het huurbeleid. Eind maart 2014 heeft het CFV geconcludeerd dat het door Wonen Zuid aangeleverde verbeterplan voldoet aan de in de Toezichtbrief 2013 gestelde eisen en voldoende inhoudelijke onderbouwing biedt voor het in de begroting opgenomen huurbeleid.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Kredietwaardigheid en faciliteringsvolume

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 faciliteringsvolume toekent.

Het WSW heeft in 2013 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 begin juni 2013 aan Wonen Zuid een faciliteringsvolume toegekend van € 110,5 miljoen voor de periode 2013 tot en met 2015. Per ultimo 2013 is hiervan een bedrag van € 10 miljoen benut, zodat in principe nog voor een bedrag van € 100,5 miljoen met WSW-borging zou kunnen worden gefinancierd.

Het faciliteringsvolume betreft het bedrag dat Wonen Zuid aan financiering kan aantrekken die door het WSW wordt geborgd. Voor alle leningen geldt dat alleen borging kan plaatsvinden als de gemeentelijke achtervang is geregeld, als de deelnemer voldoende onderpand gelegen in de betreffende gemeente heeft ingezet en voldoet aan de bepalingen zoals vastgelegd in het reglement van deelneming.

Alle overige voorwaarden van het WSW over de kasstromen en de overige voorwaarden van kredietwaardigheid zijn eveneens van toepassing waarbij het WSW concludeert dat de operationele kasstromen gedurende het prognosetijdvak jaarlijks ruimschoots voldoende middelen genereren om aan de 2% aflossingsfictie, die het WSW als voorwaarde stelt, te voldoen.

Vergelijking begroting - realisatie 2013

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

Het begrote jaarresultaat 2013 bedroeg € 22,7 miljoen negatief op basis van de nieuwe waarderingsgrondslagen. Gerealiseerd is een jaarresultaat van € 5,2 miljoen positief. Een verschil derhalve van € 27,9 miljoen.

Bij het verklaren van de verschillen tussen de begroting 2013 en de realisatie 2013 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 het effect van 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 2013 (najaar 2012) zijn de keuzen zoals gemaakt in de definitieve jaarrekening 2012 voor wat betreft de waardering van de materiële vaste activa en de hieraan gerelateerde posten (met name afschrijvingen, waardeveranderingen MVA, verkoopresultaat bestaand bezit en belastinglatenties) in acht genomen.

De voor deze posten (afschrijvingen, waardeveranderingen MVA, verkoopresultaat bestaand bezit en belastinglatenties) voor 2013 begrote bedragen en daarmee het begrote jaarresultaat zijn gebaseerd op de ten tijde van de begroting bekende zaken, keuzen en inzichten.

In de jaarrekening 2013 is een aantal zaken anders verwerkt dan tijdens de begroting 2013 aangenomen. Dit op basis van nadere inzichten welke verkregen zijn na (landelijke) evaluatie van de implementatie van de RJ 645. Gezien de aard en omvang van de bijgestelde interpretaties van de diverse elementen van de RJ 645 in combinatie met nieuwe elementen (het zowel in de

bedrijfswaarde meerjarig betrekken van de Verhuurderheffing als de hieraan gerelateerde inkomensafhankelijke huurontwikkeling) is er sprake van een (forse) impact op de betreffende balans- en resultaatposten in vergelijking met de begrote cijfers. Al deze elementen hebben geen wijziging(en) tot gevolg in de uitvoering van onze activiteiten. Het betreft derhalve zoals reeds hierboven verwoord effecten op de registratie van de aan de verslaglegging gerelateerde balans- en resultaatposten.

Het verschil tussen het begroot en gerealiseerd jaarresultaat ad € 27,9 miljoen kan als volgt worden gespecificeerd.

Omschrijving	Effect op jaarresultaat
Bedrijfsopbrengsten	-/- € 2,5 miljoen
Afschrijvingen	€ 8,1 miljoen
Waardeveranderingen materiële vaste activa	€ 12,1 miljoen
Bedrijfslasten	€ 4,0 miljoen
Financieringslasten	€ 0,7 miljoen
Waardeveranderingen financiële vaste activa	-/- € 0,2 miljoen
Belastinglatenties	€ 6,9 miljoen
Resultaat deelnemingen	-/- € 1,2 miljoen
Totaal	€ 27,9 miljoen

Hieronder worden de verschillen nader geanalyseerd.

Bedrijfsopbrengsten (€ 2,5 miljoen lager)

Omschrijving	Effect op jaarresultaat
Hogere huren & lagere productie eigen bedrijf en lagere overige bedrijfsopbrengsten	-/- € 0,3 miljoen
Lager resultaat verkoop vastgoed	-/- € 2,2 miljoen
Subtotaal	-/- € 2,5 miljoen

De bedrijfsopbrengsten zijn per saldo € 2,5 miljoen lager dan begroot.

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

Hogere huren & lagere productie eigen bedrijf & lagere overige bedrijfsopbrengsten

De netto huuropbrengsten zijn per saldo € 0,1 miljoen hoger dan begroot. Dit als gevolg van hogere huurderiving met name als gevolg van (verkoop) leegstand en hogere huuropbrengsten door uitgestelde sloop en het toepassen van inkomensafhankelijke huurverhogingen. Door vertraging en het later dan gepland opstarten van enkele nieuwbouw huurprojecten heeft er minder rentetoerekening plaatsgevonden (€ 0,3 miljoen). De overige bedrijfsopbrengsten zijn per saldo € 0,1 miljoen lager dan begroot als gevolg van het gecombineerd effect van diverse afwijkingen op meerdere posten.

Lagere verkoopwinsten bestaand bezit

De voor verkoop gelabelde woningen zijn ultimo 2012 gewaardeerd tegen de verwachte netto opbrengstwaarde. De feitelijke opbrengstwaarde is in 2013 lager dan de waarde zoals opgenomen in de balans 2012. Verder zijn de kosten gemaakt ter stimulering van de verkopen hoger dan begroot. De combinatie van een hogere desinvestering, hogere verkoopkosten en meer verkochte woningen (allen ten opzichte van begroot), leiden per saldo tot een lager resultaat op verkoop bestaand bezit (€ 2,2 miljoen).

Afschrijvingen & vrijval herwaardering uit hoofde van afschrijvingen (€ 8,1 miljoen lager)

De afschrijvingslasten 2013 zijn gebaseerd op de afschrijving over de bedrijfswaarde 2012 onder toepassing van de componentenmethode. De afschrijvingen bedragen € 37,2 miljoen en zijn € 7,4 miljoen hoger ten opzichte van begroot. Deze relatief grote afwijking wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door nadere inzichten en bijgestelde interpretaties. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf RJ 645. Verder is rekening gehouden met de RJ 645 bepaling om een deel van de afschrijvingen te compenseren met de gevormde herwaardering. Voor 2013 bedraagt de niet begrote vrijval € 15,5 miljoen. Per saldo bedragen de afschrijvingen € 21,7 miljoen, hetgeen € 8,1 miljoen lager is dan begroot.

Waardeveranderingen sociaal vastgoed en vastgoedbeleggingen (€ 12,1 miljoen lager)

Sociaal vastgoed

In de jaarrekening 2013 zijn de betreffende balans en resultaatposten uitgelijnd met de waarderingsgrondslagen conform de nieuwe RJ 645. Deze wijziging van waarderingsgrondslagen is voor het eerst toegepast in de jaarrekening 2012. Verder is bij de waardering van de materiële vaste activa een aantal nieuwe uitgangspunten (zoals hierboven reeds toegelicht) gehanteerd. Wonen Zuid houdt in zijn waardering ultimo 2013 rekening met zowel de Verhuurderheffing (-/- € 98 miljoen) als een inkomensafhankelijke huurverhoging (€ 53 miljoen). Ten aanzien van het meerjarig ingerekend onderhoudsniveau is er sprake van lagere onderhoudslasten met een positief effect op de bedrijfswaarde van € 49 miljoen. Al deze effecten hebben direct invloed op de waardering van het sociaal vastgoed en de hieraan gerelateerde waardeverandering bij de desbetreffende complexen.

De begrote (af)waardering van het bestaand bezit in combinatie met het onrendabel gedeelte van toekomstige nieuwbouwhuur projecten bedroeg € 5,1 miljoen.

Wonen Zuid volgt deze waardemutaties waarbij ten opzichte van 2012 per saldo sprake is van een waardestijging van € 9,4 miljoen. Bovendien moet door deze waardestijging bij de betreffende complexen een reeds genomen onrendabele top uit het verleden worden gecompenseerd (€ 0,5 miljoen). De RJ 645 geeft ook nog de mogelijkheid om in het geval dat er sprake is dat de afschrijvingslast op bedrijfswaarde lager is dan de afschrijving op basis van historische kostprijs en er is sprake van een positieve herwaardering uit voorgaande jaren bij het betreffende complex deze mutatie te verrekenen met de aanwezige positieve herwaardering (€ 2,7 miljoen). In 2013 is nu ten gunste van het resultaat het volgende verwerkt:

Omschrijving	Effect op jaarresultaat
Waarde mutatie	€ 9,4 miljoen
Compensatie ORT	-/- € 0,5 miljoen
Vrijval i.v.m. correctie herwaardering	-/- € 2,7 miljoen
Saldo ten gunste resultaat	€ 7,1 miljoen

Vastgoedbeleggingen

Bij het commercieel vastgoed is sprake van negatieve niet-gerealiseerde waardeveranderingen voor een bedrag van € 0,8 miljoen.

Per saldo resulteren de effecten van zowel het sociaal vastgoed als de vastgoedbeleggingen in een positieve waardemutatie van € 12,1 miljoen ten opzichte van de begroting 2013 hetgeen schematisch als volgt kan worden weergegeven:

Bedragen x € 1.000	Begroting 2013	Realisatie 2013	Effect op jaarresultaat
Afwaardering wegens onrendabel deel sociaal vastgoed in ontwikkeling	-/- 5.146	-/- 570	4.576
Terugneming eerder genomen afwaardering sociaal vastgoed in ontwikkeling	-	1.319	1.319
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	-	7.103	7.103
Terugneming eerder genomen waardeverandering vastgoedbeleggingen	-	1.066	1.066
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	-	-/- 1.917	-/- 1.917
Totaal	-/- 5.146	7.001	12.147

Bedrijfslasten (€ 4,0 miljoen)

Omschrijving	Effect op jaarresultaat
Hogere personeelslasten	-/- € 0,4 miljoen
Lagere onderhoudslasten	€ 2,6 miljoen
Lagere overige bedrijfslasten	€ 1,7 miljoen
Totaal	€ 4,0 miljoen

De bedrijfslasten zijn per saldo € 4,0 miljoen lager dan begroot.

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

Hogere personeelslasten

De hogere personeelslasten (€ 0,4 miljoen) zijn het gevolg van de volgende oorzaken. Tijdelijke contractverlengingen (uitbreiding van activiteiten) en mutaties in het personeelsbestand in combinatie met beëindigingsvergoedingen leiden per saldo tot € 0,3 miljoen hogere bruto lonen/sociale lasten en pensioenpremies. Verder is er sprake van een toename van de kosten inhuur personeel € 0,1 miljoen door externe ondersteuning (o.a. vanwege vervanging wegens langdurige ziekte).

Lagere onderhoudslasten

De lagere onderhoudslasten (€ 2,6 miljoen) zijn het gevolg van zowel lager planmatig onderhoud (€ 2,6 miljoen) als klachtenonderhoud (€ 0,7 miljoen). Het mutatieonderhoud is € 0,7 miljoen hoger.

In 2013 is per saldo € 7,2 miljoen aan planmatige onderhoudswerkzaamheden besteed ten opzichte van € 9,8 miljoen begroot. Deze verlaging is met name het gevolg van aanbestedingsvoordelen en verschoven onderhoudswerkzaamheden naar 2014. Het klachtenonderhoud bedraagt € 4,7 miljoen en is € 0,7 miljoen lager dan begroot. Reden hiervoor zijn de lagere gemiddelde kosten per klacht ten opzichte van de in de begroting ingeschatte kosten. Het mutatieonderhoud bedraagt € 4,6 miljoen en is € 0,7 miljoen hoger dan begroot. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door een hoger aantal mutaties, sturing op het kwaliteitsniveau en aangescherpte regelgeving voor asbestsanering.

Verder is in 2013 gebruik gemaakt van diverse stimuleringsmaatregelen waaronder het (tijdelijk) verlaagd BTW-tarief hetgeen (mede) geleid heeft tot de hierboven vermelde oorzaken van per saldo lagere onderhoudslasten.

Lagere overige bedrijfslasten

Diverse onderschrijdingen hebben per saldo geleid tot (fors) lagere overige bedrijfslasten (€ 1,7 miljoen). De specificatie hiervan is als volgt:

Omschrijving	Bedrag x € 1.000
Bedrijfskosten	
Advieskosten	110
Kantoorkosten & telefonie	130
Huisvestingskosten	146
Overig	255
Organisatieontwikkeling & externe communicatie	620
Subtotaal	1.261
Beheerkosten	
Sectorale bijdragen	38
Belastingen, verzekeringen, contributies	58
Wijkbeheer/leefbaarheid	158
Overig	162
Subtotaal	416
Totaal	1.677

Financiering (€ 0,7 miljoen lager)

De verwachte liquiditeitsbehoefte op basis van de begroting bedroeg € 30,9 miljoen. Gecorrigeerd voor opname en aflossing (nieuwe) leningen en mutatie werkkapitaal komt de liquiditeitsbehoefte € 22 miljoen lager uit dan begroot.

De specificatie hiervan is als volgt.

Omschrijving	Bedragen x € 1 miljoen
• Lagere behoefte door minder investeringen	24
• Lagere behoefte door meer verkopen bestaand bezit	3
• Lagere exploitatiekosten	6
• Hogere benutting bankkrediet begin boekjaar	-/- 3
• Hogere behoefte door aflossing op flexlening	-/- 8
Totaal	22

Daarnaast bleken ook de rentetarieven voor 2013 lager dan waarmee in onze begroting is gerekend. Op grond van de aangepaste behoefte en een lagere rente dan begroot bedragen de rentelasten over 2013 € 19,5 miljoen t.o.v. € 20,2 miljoen begroot.

Waardeveranderingen financiële vaste activa (€ 0,2 miljoen hoger)

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 2014 bekende informatie, verwachtingen en gehanteerde aannames, is een negatieve waardeverandering verwerkt van € 161.000,-. Het overige verschil ad. € 6.000,- betreft een waardeverandering van de verstrekte financiering aan Herontwikkeling Haalen Horn BV.

Belastinglatenties (per saldo € 6,9 miljoen positieve resultaatmutatie)

Voor tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering van activa en verplichtingen wordt een latente belastingverplichting of -vordering gevormd. In de jaarrekening wijkt een aantal zaken met effecten op deze belastinglatenties af ten opzichte van de begroting.

Bij het vormen van belastinglatenties dient een aantal zaken in acht te worden genomen.

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

- Wonen Zuid 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 2013 heeft dit geleid tot een positief effect van € 3,0 miljoen.

Daarnaast leiden resultaten op projectontwikkeling in 2013 tot een positief effect op het jaarresultaat van € 0,6 miljoen. Dit effect is het resultaat van nieuwbouwkoopt projecten waarbij eerst woningen gesloopt zijn. De waarde van de gesloopte woningen is ingebracht in het nieuwe project.

Ten slotte is een belastingvordering ad € 4,7 miljoen uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie opgenomen omdat in redelijkheid aangenomen mag worden dat de realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Dit heeft over het jaar 2013 geleid tot een positief effect op het jaarresultaat van € 3,3 miljoen.

Samenvattend kunnen de verschillen als volgt verklaard worden:

Omschrijving Bedragen x € 1 miljoen	Begroting 2013	Realisatie 2013	Effect op jaarresultaat
Verkopen en sloop	0,5	3,5	3,0
Projectontwikkeling	0,0	0,6	0,6
Verliesverrekening	0,0	3,3	3,3
Overig	-/- 0,1	-/- 0,1	0,0
Totaal	0,4	7,3	6,9

Resultaat deelnemingen (-/- € 1,2 miljoen)

Deelneming	Aandeel deelneming	Resultaat
Leigraaf Midden-Limburg BV	25 %	€ 0
Herontwikkeling Haalen Horn BV	50 %	-/- € 1.250
Nicolaas BV	50 %	€ 0
Totaal		-/- € 1.250

Voor een nadere toelichting op het resultaat uit deelnemingen en de in 2013 gevormde voorziening wordt verwezen naar de [jaarrekening 2013 onderdeel 7.8.2 Voorziening Deelnemingen](#).

Relatie doelstellingen

Met betrekking tot de kasstroomontwikkeling kan geconcludeerd worden dat op basis van actieve sturing de kasstroom uit exploitatie hoger uitvalt dan begroot. De met de exploitatie samenhangende kasstromen, inclusief de door het WSW genormeerde aflossingsfictie bedraagt over 2013 € 6,4 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 de Toezichtbrief 2013 voldoet aan de eis dat de continuïteit voldoende is gewaarborgd. Het WSW heeft in 2013 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 2013 hebben geen grondaankopen plaatsgevonden.

7.2 TREASURY

In het treasurystatuut zijn de formele kaders vastgelegd waarbinnen uitvoering kan/mag worden gegeven aan treasury activiteiten. Het gaat hierbij dan om zaken als doelstellingen, risicoprofiel, treasury organisatie en risico-beheer. Het treasurystatuut dient door de Raad van Commissarissen te worden goedgekeurd. Het treasurybeleid is vervolgens in een separaat treasury beleidsdocument uitgewerkt. Het treasurybeleid dient door de bestuurder te worden vastgesteld. Samen met het treasurystatuut geeft het treasurybeleid in samenhang met het financieel beleid kader en inhoud aan de treasury activiteiten van Wonen Zuid.

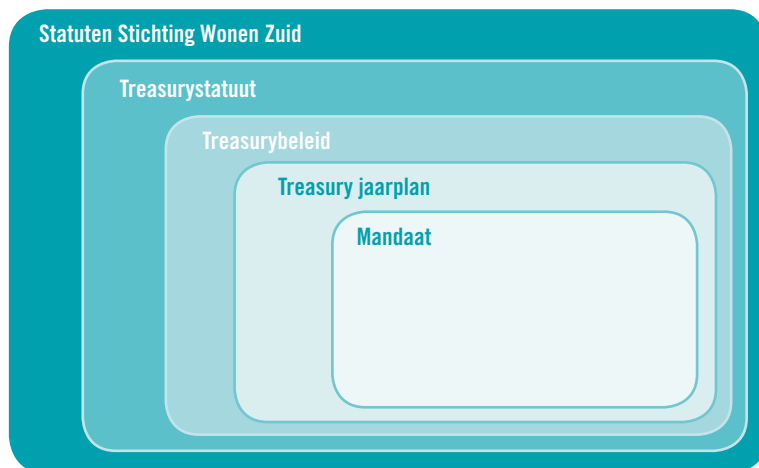
In 2012 heeft Wonen Zuid haar treasurystatuut vernieuwd en in lijn daarmee heeft in 2013 verdere uitwerking van het treasurybeleid plaatsgevonden. Eind augustus is het betreffende beleidsdocument door onze bestuurder vastgesteld. Dit document bevat ons beleid inzake funding & liquiditeitenbeheer, rentemanagement, renterisico, beschikbaarheidrisico, liquiditeitsrisico en investor relations beheer. Ook het besturingskader (prestatie-indicatoren, kengetallen) maakt hiervan deel uit. Het treasurybeleid wordt jaarlijks geëvalueerd en zo nodig aangepast.

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 het treasury jaarplan, dat eind november 2012 in samenhang met de begroting is vastgesteld en goedgekeurd, zijn de concrete activiteiten beschreven (wat, wie, wanneer, resultaat) die in het aanstaande 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 door de bestuurder is het treasury jaarplan de basis voor treasurymandaten op grond waarvan de treasurer acties kan doen.

Binnen de kaders van treasurystatuut en treasurybeleid en ter uitvoering van het treasury jaarplan worden door de treasurycommissie treasurymandaten 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 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. Onderstaande afbeelding laat zien hoe Wonen Zuid aan de hand van de hiervoor beschreven instrumenten in onderlinge samenhang vorm en inhoud heeft gegeven aan haar treasuryactiviteiten.



Derivaten bij Wonen Zuid

Gezien de nieuwe spelregels inzake het gebruik van derivaten heeft Wonen Zuid besloten vooralsnog geen nieuwe renteswaps in te zetten. Dit is in het treasury jaarplan 2013 vastgelegd. Wonen Zuid heeft in het verleden ten behoeve van het beperken van renterisico's een derivatenportefeuille opgebouwd. De gebruikte derivaten zijn prudent toegepast en er is ook geen sprake van een speculatieve situatie. Op peildatum 31 december 2013 is deze portefeuille als volgt samengesteld:

- 10 payerswaps met een onderliggende waarde van € 81 miljoen met op dat moment een negatieve marktwaarde van € 18,4 miljoen inclusief € 1,5 miljoen opgelopen rente;
- 2 rentecaps met een onderliggende waarde van € 10 miljoen en een marktwaarde van nihil.

De 2 caps van in totaal € 10 miljoen zijn ondergebracht bij ING en Artesia. Deze zijn gekoppeld aan 2 rolloverleningen, samen eveneens € 10 miljoen. Deze 2 caps en gekoppelde rolloverleningen lopen in 2015 af. Aangezien caps geen negatieve waarde kunnen krijgen, lopen we uit hoofde van deze contracten geen risico's.

De specificatie van de swapportefeuille per 31 december 2013 is als volgt:

	Nominale waarde x € 1 mio	Marktwaarde x € 1 mio
- 5 payerswaps bij BNG	31,0	-6,9
- 5 payerswaps bij ING	50,0	-11,5
Totaal	81,0	- 18,4

De 10 swapcontracten lopen allemaal bij de BNG of ING onder hun Overeenkomst Financiële Derivaten (OFD). Alle swaps zijn gekoppeld aan bestaande rolloverleningen. Er zijn met de ING en de BNG geen aanvullende CSA-overeenkomsten aangegaan. Ook bevatten de contracten geen breakclausules. Contractueel hoeft Wonen Zuid derhalve geen middelen te storten als onderpand voor de negatieve marktwaarde dan wel tussentijdse beëindiging. Het OFD-contract van de BNG bevat echter wel bepalingen die kwalificeren als toezicht belemmerend. Wonen Zuid heeft derhalve een inspanningsverlichting om de betreffende posities binnen de wettelijke kaders te brengen.

In dit verband heeft Wonen Zuid in februari 2014 een plan van aanpak ingediend bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Kern van dit plan is dat we onze bestaande derivatenportefeuille geleidelijk afbouwen indien dit nagenoeg kostenneutraal mogelijk is.

Liquiditeitsbuffer

Binnen ons risicomanagement onderkennen we een aantal mogelijke risico's die het noodzakelijk kunnen maken om daarvoor een liquiditeitsbuffer aan te houden. De Vestia-affaire heeft duidelijk gemaakt dat we hiermee rekening moeten houden. Binnen de treasurycommissie worden de risico's periodiek gemonitord en vormt het risicobedrag maal kans op gebeurtenis uiteindelijk het bedrag van de liquiditeitsbuffer. Dit wordt elke 3 maanden geactualiseerd. Per ultimo 2013 is de gewenste buffer bepaald op € 16 miljoen.

Mogelijke risico's die bij het bepalen van de hoogte van de liquiditeitsbuffer betrokken worden zijn:

- beklemming van het WSW-faciliteringsvolume;
- beroep op obligoverplichting door WSW;
- marginverplichting bij derivaten;
- eenzijdige contractbeëindiging van derivaten op initiatief van de bank op grond van contractuele beëindigingsgronden;
- contractbeëindiging van derivaten door wettelijke regelgeving;
- mogelijke intrekking/beperking kredietfaciliteit ING;

- eenmalige risico's uit majeure operaties. Denk aan bijvoorbeeld SEPA waarbij op 1 februari 2014 alle incasso's en betalingen SEPA-proof moeten zijn;
- operationele risico's zoals tegenvallende verkopen/investeringen, niet geplande projecten, tegenvallende resultaten, milieu-risico's etc.

Wonen Zuid beschikte hiertoe per ultimo 2013 over de volledige kredietfaciliteit bij ING van € 15 miljoen en een cashpositie van € 1 miljoen. Ook beschikt Wonen Zuid nog over een vrij beschikbare ruimte op een bestaande flexlening van € 8 miljoen. Dit betreft een langlopende gecommiteerde kredietfaciliteit in de vorm van een rolloverlening van € 10 miljoen verstrekt door de BNG. Hiervan is maximaal € 8 miljoen flexibel opneembaar.

Faciliteringsvolume WSW

Op basis van het in 2013 aan Wonen Zuid toegekende WSW-faciliteringsvolume was per ultimo 2013 nog voor € 100,5 miljoen ruimte voor WSW-borging beschikbaar voor de jaarschijven 2014 en 2015. Met een dergelijke WSW-verklaring kan relatief snel langlopende financiering worden aangetrokken.

Eigen middelen beleid WSW

In 2013 heeft het WSW haar eigen middelen beleid - dat eind 2012 bekend is gemaakt - verder doorontwikkeld. Deze faciliteit maakt het mogelijk om verkregen liquiditeiten uit verkoop van bestaand woningbezit en exploitatieoverschotten in te zetten voor de opbouw van de wettelijk geregelde liquiditeitsbuffer voor marginverplichtingen. Voor zover de beschikbare ruimte niet nodig is voor marginverplichtingen, kan deze ook gebruikt worden voor interne financiering van niet borgbare, maar wel binnen het kader van het BBSH toegestane, investeringen. Om van deze faciliteit gebruik te kunnen maken moet wel aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Zo mag het totale vreemd vermogen niet hoger zijn dan 50% van de WOZ-waarde en mag het door het WSW geborgde volume niet hoger zijn dan 40% van het bij het WSW ingezette onderpand. Verder dient ook voldaan te worden aan de aflossingsfictie van 2% en mogen geen beperkende maatregelen van WSW/BZK/CFV van toepassing zijn. Wonen Zuid voldoet aan alle voorwaarden om van deze faciliteit gebruik te kunnen maken. In het afgegeven faciliteringsvolume is voor de financiering van niet-DAEB activiteiten een bedrag opgenomen van € 5,5 miljoen. Voor 2013 betekende dit dat Wonen Zuid haar niet borgbare activiteiten met deze faciliteit intern heeft kunnen financieren.

Nieuw beoordelingskader WSW

Eind 2012 heeft het WSW haar strategie herijkt om daarmee duidelijker dan voorheen het belang van het borgstelsel centraal te stellen. Eind 2013 is deze nieuwe strategie bekend gemaakt als 'het risicomanagement nieuwe stijl' met als doel een nieuw beoordelingskader voor de beoordelingen vanaf 2014. In 2014 zullen corporaties door het WSW volgens de nieuwe systematiek worden beoordeeld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in Financial Risk en Business Risk. Alle corporaties zullen in 2014 getoetst worden op de nieuwe financiële ratio's aan de hand van de reguliere prognose- en verantwoordingsinformatie (dPi en dVi). De integrale beoordeling op basis van de Business Risk analyse start ook in 2014.

Wonen Zuid heeft in overweging om de nieuwe WSW-systematiek te integreren in haar eigen risicomanagement. Een eerste verkenning wijst uit dat Wonen Zuid voldoet aan de nieuwe financiële ratio's. Ten aanzien van de Business Risk analyse zal Wonen Zuid in de 1e helft van 2014 een nulmeting gaan doorvoeren.

WSW volmacht

Zoals in [hoofdstuk 7.1](#) toegelicht heeft het WSW als onderdeel van haar nieuwe strategie in oktober 2013 alle deelnemers verzocht om een onherroepelijke volmacht te verstrekken aan het WSW. Hiermee wordt het WSW in staat gesteld om op elk gewenst

moment het recht van hypotheek te kunnen vestigen op het bij het WSW ingebrachte onderpand zonder voorafgaande toestemming van de betreffende corporatie. Voor Wonen Zuid betekent dit dat voor het uitstaande WSW geborgde leenvolume ten bedrage van € 492 miljoen het gehele bezit ten bedrage van € 1,6 miljard als zekerheid dient. Dit betekent een dekkingsratio van 31%. Wonen Zuid vindt dit, evenals veel andere corporaties, niet proportioneel en heeft daarom tegen het verzoek bezwaar aangetekend omdat daarmee mogelijk de financiering van niet-DAEB investeringen in gevaar komt. Het WSW stelde hiertegenover dat zij een vrijgavebeleid van onderpand gaat hanteren dat in lijn zal zijn met de nieuwe wetgeving en bleek uiteindelijk niet genegen te zijn om tegemoet te komen aan de inhoudelijke bezwaren van Wonen Zuid. Om een eventuele door het WSW op te leggen boete te voorkomen heeft Wonen Zuid derhalve op 15 april 2014 de volmacht afgegeven.

Financiering

De financieringsbehoefte kwam in 2013 uit op € 9 miljoen. Dit was uiteindelijk € 22 miljoen lager dan begroot. De oorzaak hiervan is het sectorbreed intrekken van de WSW- faciliteringsvolumes eind 2012 voor de jaarschijven na 2013. Dit als reactie van het WSW op het toenmalige Regeerakkoord. Hierdoor moesten wij onze investeringen 'on hold' zetten. Er resteerde immers nog maar een faciliteringsvolume van € 7 miljoen voor 2013. Begin juni werd vervolgens na totstandkoming van het Woonakkoord het nieuwe faciliteringsvolume 2014-2016 ten bedrage van € 110,5 miljoen verstrekt. De opgelopen achterstand in onze investeringen kon echter niet meer worden ingehaald.

Langlopende financiering met WSW-borging bleek ook in 2013 geen probleem. Naast de traditionele partijen als de BNG en de NNBW zagen we steeds meer nieuwe partijen ten tonele verschijnen op zoek naar extra rendement. Deze partijen zijn vaak wel iets goedkoper dan de sectorbanken, maar veel minder flexibel.

Financiering zonder WSW-borging is een ander verhaal. Wonen Zuid heeft mede daarom 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, zowel DAEB als niet-DAEB intern worden gefinancierd. Daarmee zijn we minder afhankelijk van externe financiering. Wonen Zuid blijft zich daarnaast ook oriënteren op mogelijkheden van externe financiering zonder WSW-borging.

Verantwoording jaarmandaat 2013

Door de goedkeuring van het treasury jaarplan 2013 op 27 november 2012 heeft de treasury commissie het mandaat verkregen om voor in totaal € 103 miljoen aan langlopende acties uit te voeren. Daarnaast kon tot maximaal € 10 miljoen gebruik worden gemaakt van de bestaande bancaire kredietfaciliteit van € 15 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 4,0%;
- duration verhogen tot boven 7,2;
- rentabiliteitswaardecorrectie vergroten tot boven € 43 miljoen;
- renterisico binnen de 15% WSW-norm houden;
- indien mogelijk het marktaandeel van BNG/NNBW beperken tot onder de 90%.

Financieringsbehoefte

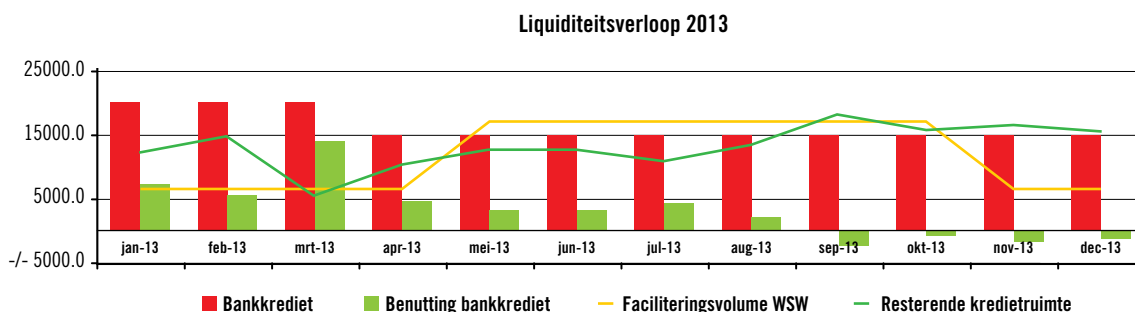
De begrote liquiditeitsbehoefte voor 2013 bedroeg € 31 miljoen. Voor de financiering van dit bedrag kon beschikt worden over de kredietfaciliteit bij ING van € 15 miljoen. Deze mocht in principe tot maximaal € 10 miljoen worden benut zodat altijd een buffer van € 5 miljoen zou resteren.

De werkelijke liquiditeitsbehoefte kwam uit op € 9 miljoen, dus € 22 miljoen lager dan begroot.

De specificatie hiervan is als volgt.

Omschrijving	Bedragen x € 1 miljoen
• Lagere behoefte door minder investeringen	24
• Lagere behoefte door meer verkopen bestaand	3
• Lagere exploitatiekosten	6
• Hogere benutting bankkrediet begin boekjaar	-/- 3
• Hogere behoefte door aflossing op flexlening	-/- 8
Totaal	22

In onderstaande grafiek is het verloop van de liquiditeit en benutting van de kredietfaciliteit zichtbaar gemaakt voor geheel 2013. Omdat het WSW-faciliteringsvolume snel liquide te maken is, staat dit ook in de grafiek opgenomen.



Acties 2013

Financiering middels bankkrediet

Mandaat was om onze kredietfaciliteit van € 15 miljoen voor € 10 miljoen te benutten. Door de achterblijvende investeringen hoefde in 2013 deze faciliteit maar in beperkte mate te worden ingezet. De gemiddelde benutting bedroeg € 2 miljoen. De lopende uitgaven alsook het bankkrediet bij aanvang van het nieuwe boekjaar konden volledig worden voldaan uit onze huromzet en verkoopopbrengsten. De opbrengst van een afgesloten lening ten bedrage van € 10 miljoen is grotendeels gebruikt voor de aflossing van een bestaande flexlening. Per ultimo 2013 bedroeg de stand op onze bankrekening € 1 miljoen positief.

Consolidaties 2013

Er was mandaat verstrekt om voor € 30 miljoen langlopende leningen af te sluiten. Op grond van het liquiditeitsverloop was in 2013 in feite geen nieuwe financiering nodig. Toch is besloten om per 1 november 2013 een 20 jaars fixe lening van € 10 miljoen aan te trekken. Enerzijds konden we hierdoor op een bestaande flexlening van € 8 miljoen aflossen en hebben we daarmee de beschikking over een extra liquiditeitsbuffer. Anderzijds was het ook de bedoeling om te profiteren van de relatief lage rente in dit langere segment. De lening is in concurrentie met 5 partijen afgesloten bij de NWB tegen een tarief van 3,51%.

Renteherziening bestaande leenportefeuille 2013

Er was mandaat verstrekt om binnen de bestaande leenportefeuille voor € 2,4 miljoen renteherzieningen vast te leggen. Dit betrof een annuïtaire lening bij de BNG. Deze lening is boetevrij vervroegd afgelost en omgezet in een 15 jaars fixe lening tegen een tarief van 3,24%.

Herziening liquiditeitsopslagen 2013

Er is mandaat verstrekt om bij 8 bestaande leningen van in totaal € 69 miljoen de liquiditeitsopslagen opnieuw te kunnen vastleggen binnen de hiervoor geldende WSW-norm. De opslagen zijn binnen de geldende risiconormen voor 2 of 3 jaar gefixeerd. De prijzen varieerden van 16 tot 19 basispunten voor de 2 jaars fixaties en van 24 tot 26,5 basispunten voor de 3 jaars fixaties. Bij één flexlening op basis van de 3 maands euribor is de opslag voor 3 jaar gefixeerd op 35 basispunten.

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. Op deze lening is momenteel € 8 miljoen afgelost. De rente bedraagt de 3 maands euribor verhoogd met een opslag van 35 basispunten. Gezien de 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. In 2013 zijn voor € 0,3 miljoen kleine annuïtaire gemeenteleningen vervroegd afgelost. Ons beleid is erop gericht dit type leningen indien mogelijk vervroegd af te lossen dan wel om te zetten in een beter passend leningstype.

Inzet rente-instrumenten

Er is mandaat verstrekt om de leenportefeuille te kunnen optimaliseren door inzet van toegestane 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 2014-2015

Er is mandaat verstrekt om voor deze 2 jaar in totaal voor € 72 miljoen aan acties uit te voeren. Ten aanzien van dit mandaat zijn dit jaar evenwel nog geen concrete acties uitgevoerd omdat we de acties zoveel mogelijk in concurrentie tot uitvoering willen laten komen. Aangezien andere marktpartijen dan BNG of NWB geen langere forward termijnen hanteren dan enkele maanden bleek dit niet mogelijk. Voorheen konden we het renterisico afdekken met een forward starting renteswap. Door de nieuwe regelgeving voor derivatengebruik is dit echter niet meer toegestaan.

Renteherziening bestaande leenportefeuille 2014-2015

Er is mandaat verstrekt om voor deze jaren binnen de bestaande leenportefeuille voor € 6,4 miljoen renteherzieningen vast te leggen. Gezien de forse liquiditeitsopslagen voor dit soort contracten zijn ten aanzien van dit mandaat in 2013 nog geen acties uitgevoerd.

Afdekking 2016-2022

Er is mandaat verstrekt om voor deze periode voor maximaal € 50 miljoen vast te leggen als dit met daarbij passende producten mogelijk is. Aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen hebben plaatsgevonden met betrekking tot de bestaande wetgeving, heeft ten aanzien van dit mandaat geen actie plaatsgevonden.

Resultaten

In dit hoofdstuk volgt een korte terugblik op de gestelde financiële hoofddoelen voor het jaar 2013 en de gerealiseerde resultaten.

Treasurymandaat

De in het jaarplan 2013 voor jaarschijf 2013 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.

De gemiddelde portefeuillerente kwam per ultimo 2013 uit op 4%. Doel was om onder de 4% uit te komen. De nieuwe lening

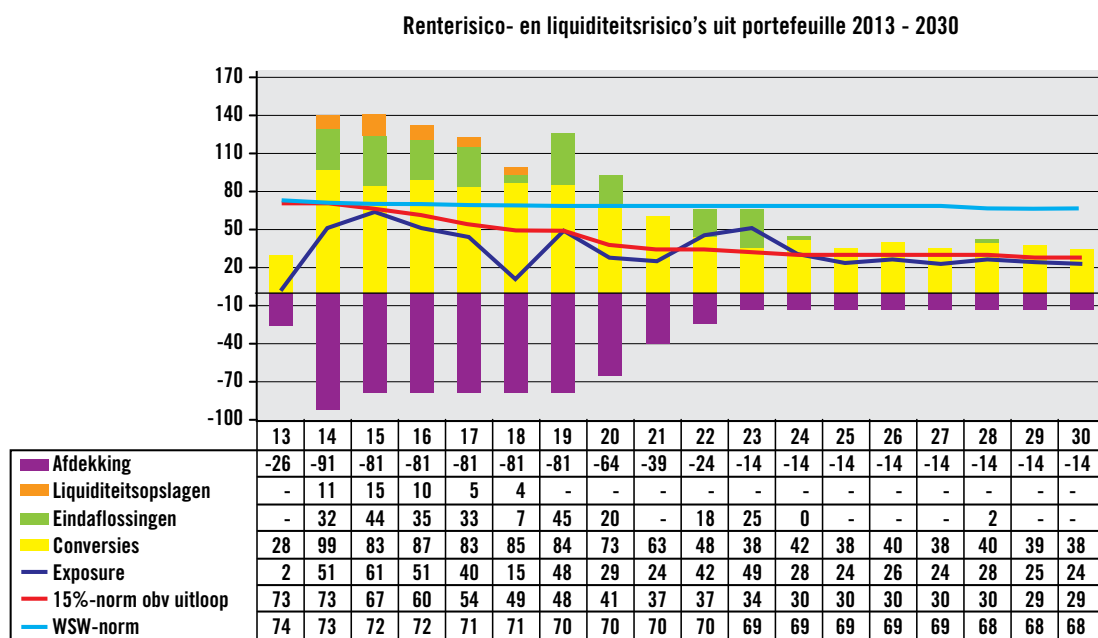
van € 10 miljoen op 3,51% is voor € 8 miljoen gebruikt om een flexlening gedeeltelijk af te lossen. Met name hierdoor bleef het gemiddelde renteniveau gelijk.

De duration van onze leningenportefeuille inclusief derivaten kwam uit op 7,4 waarmee de doelstelling om boven de 7,2 uit te komen is gerealiseerd.

Aan rentabiliteitswaarde is € 38 miljoen toegevoegd. Doelstelling was echter om op een bedrag van boven de € 43 miljoen uit te komen. Door het lagere volume aan consolidaties is dit niet gelukt.

Het marktaandeel van BNG/NWB kwam ultimo 2013 uit op 89,6% en ligt daarmee licht onder de doelstelling van 90%.

De uitgevoerde acties passen binnen ons renterisicoprofiel. Onderstaande grafiek geeft inzicht in het renterisico van Wonen Zuid met betrekking tot de bestaande leningen- en derivatenportefeuille.



Het renterisico (exposure) van onze portefeuille wordt berekend door het bedrag van eindaflossingen van leningen en de hoofdsommen waarover renteconversies plaatsvinden bij elkaar op te tellen. Ook de aanpassing van de liquiditeitsopslagen tellen hierbij voor 25% als risico mee. Tegenover deze risico's staan de afdekkingen. Deze bestaan uit de ingezette rente-instrumenten, reeds overeengekomen renteherzieningen en reeds afgesloten leningen met toekomstige storting ter herfinanciering van contractuele eindaflossingen. Als norm geldt de WSW-norm van 15% berekend over de geraamde leningenportefeuille per jaar ultimo. Hierbij wordt de ontwikkeling van onze leningenportefeuille gebaseerd op onze meerjarenplanning. Uit de grafiek blijkt dat we ruimschoots voldoen aan deze norm. Als we de 15% norm zouden bepalen op basis van de uitloop van onze huidige portefeuille, zien we met name in 2023 een overschrijding. Dit zou alleen bij bedrijfsbeëindiging of forse inkrimping van onze vastgoedportefeuille tot een mogelijk ongewenst renterisico kunnen leiden.

Beoordeling WSW

Begin juni 2013 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 2013, nog € 110,5 miljoen.



Beoordeling CFV

Zoals in [hoofdstuk 7.1](#) toegelicht werd ten aanzien van de beoordeling van de financiële continuïteit eind maart 2014 door het CFV geconcludeerd dat Wonen Zuid voldoet aan de in de toezichtbrief 2013 gestelde eisen.

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 wordt 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.

Inhoud

1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2013	81
2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2013	83
3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2013 (INDIRECTE METHODE)	84
4. ALGEMENE TOELICHTING	86
5. GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA	89
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	123
9. OVERIGE GEGEVENS	132
10. ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2013	133
11. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2013	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 OVER 2013	139
15. ONDERTEKENING	141
16. CONTROLEVERKLARING	142

1. Geconsolideerde Balans per 31 december 2013

ACTIVA	Ref.	31-12-13 x € 1.000		31-12-12 x € 1.000	
Vaste activa					
Immateriële vaste activa	7.0				
Software		4.513	4.513	5.056	5.056
Materiële vaste activa	7.1				
Sociaal vastgoed in exploitatie		750.323		759.999	
Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		12.169		5.362	
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie		4.969	767.461	4.055	769.416
Vastgoedbeleggingen	7.2				
Commercieel vastgoed in exploitatie		30.633		30.661	
Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		0		759	
			30.633		31.420
Financiële vaste activa	7.3				
Vorderingen op overige deelnemingen	7.3.1	3.216		2.983	
Leningen u/g	7.3.2	234		220	
BWS-subsidie	7.3.3	370		544	
Latente belastingvorderingen	7.3.4	10.956		7.160	
			14.776		10.907
Viottende activa					
Voorraden	7.4				
Vastgoed bestemd voor verkoop	7.4.1	2.868		3.094	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	7.4.2	2.611	5.479	1.709	4.803
Vorderingen	7.5				
Debiteuren	7.5.1	1.267		2.840	
Overige vorderingen	7.5.2	162		137	
Overlopende activa	7.5.3	963	2.392	1.326	4.303
Liquide middelen	7.6		971		9
			826.225		825.914

PASSIVA	Ref.	31-12-13 x € 1.000		31-12-12 x € 1.000	
Eigen vermogen	7.7				
Overige reserves	7.7.1	311.816	311.816	293.161	293.161
Voorzieningen	7.8				
Onrendabele investeringen nieuwbouw	7.8.1	306		1.240	
Deelnemingen	7.8.2	2.250		1.000	
Latente belastingverplichtingen	7.8.3	5.512		8.927	
Overige voorzieningen	7.8.4	519	8.587	526	11.693
Langlopende schulden	7.9				
Leningen kredietinstellingen	7.9.1	480.536	480.536	490.854	490.854
Kortlopende schulden	7.10				
Schulden aan leveranciers	7.10.1	6.957		5.375	
Schulden aan kredietinstellingen	7.10.2	3.607		10.117	
Schulden aan gemeenten	7.10.3	249		166	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.10.4	1.691		2.494	
Overige schulden	7.10.5	1.890		566	
Overlopende passiva	7.10.6	10.892	25.286	11.488	30.206
			826.225		825.914

2. Geconsolideerde Winst- en verliesrekening over 2013

	Ref.	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	8.1	77.781	74.760
Overheidsbijdragen	8.2	0	4
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	8.3	(2.194)	(1.288)
Netto omzet verkoopprojecten en grondposities	8.4	684	1.168
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	8.5	312	376
Overige bedrijfsopbrengsten	8.6	345	460
Som der bedrijfsopbrengsten		76.928	75.480
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa *	8.7	37.197	37.717
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	8.8	(7.852)	18.273
Waardeveranderingen vlottende activa	8.9	0	608
Erfpacht		3	3
Personeelslasten	8.10	9.813	10.154
Sociale lasten en pensioenlasten	8.11	2.948	2.961
Onderhoudslasten	8.12	16.566	18.847
Leefbaarheid	8.13	344	438
Overige bedrijfslasten	8.14	13.392	11.349
Kostprijs van de verkoopprojecten	8.15	577	947
Som der bedrijfslasten		72.988	101.297
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.16	(851)	(306)
Bedrijfsresultaat		3.089	(26.123)
Vrijval van herwaardering uit hoofde van afschrijvingen *	8.17	15.493	16.239
Rentebaten	8.18	4	62
Opbrengsten financiële vaste activa	8.19	296	255
Waardeveranderingen financiële vaste activa	8.20	(167)	(100)
Rentelasten	8.21	(19.512)	(20.210)
Resultaat voor belastingen		(797)	(29.877)
Belastingen	8.22	0	0
Belastinglatenties	8.22	7.211	6.765
Resultaat na belastingen		6.414	(23.112)
Resultaat overige deelnemingen	8.23	(1.250)	(749)
Jaarresultaat		5.164	(23.861)
Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat 2013			
Jaarresultaat		5.164	(23.861)
Baten en lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt:			
- waardestijging sociaal vastgoed in het jaar		29.499	23.970
- afname eerdere waardestijging sociaal vastgoed in het jaar		(515)	(762)
- vrijgevallen wegens afschrijving uit herwaardering		(15.493)	(16.239)
Totaalresultaat		18.655	(16.892)
* De vergelijkende cijfers zijn aangepast voor vergelijkingsdoeleinden			

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2013

KASSTROOMOVERZICHT (indirecte methode)		2013		2012	
	Ref.	x € 1.000		x € 1.000	
Kasstroom uit operationele activiteiten					
Bedrijfsresultaat			3.089		(26.123)
<i>Aanpassingen voor:</i>					
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa *	8.7	37.197		37.717	
Belastingen/belastinglatenties	8.22	7.211		6.765	
Resultaat deelnemingen	8.23	(1.250)		(749)	
Waardeverandering materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	8.8 8.16	(7.001)		18.580	
Mutaties in voorzieningen	7.8	(5.968)		(6.875)	
			30.189		55.438
Veranderingen in werkkapitaal:			(3.845)		(10.677)
Ontvangen interest	8.18 8.19	300		317	
Betaalde interest	8.21	(19.512)		(20.210)	
Waardeveranderingen financiële vaste activa	8.20	(167)		(100)	
			(19.379)		(19.993)
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten			10.054		(1.355)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten					
Investerings in immateriële vaste activa	7.0	0		(1.702)	
Investerings in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	7.1 7.2	(14.559)		(23.938)	
Desinvesterings in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	7.1 7.2	15.857		12.146	
Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten			1.298		(13.494)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten					
Mutatie financiële vaste activa	7.3	(72)		293	
Opname leningen	7.9.1	27.400		70.000	
Aflossingen leningen	7.9.1	(37.718)		(55.446)	
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten			(10.390)		14.847
Mutatie in liquide middelen			962		(2)
Samenstelling geldmiddelen					
Liquide middelen per 1 januari		9		11	
Mutatie liquide middelen		962		(2)	
Liquide middelen per 31 december			971		9
* De vergelijkende cijfers zijn aangepast voor vergelijkingsdoeleinden					



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 op de aankoopprijs in mindering gebracht.

4. Algemene toelichting

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31-12-2013 en de winst- en verliesrekening over 2013

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 ondermeer 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 Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van 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 Oordelen en schattingen

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

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

Overige niet geconsolideerde deelnemingen

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

- Leigraaf Midden-Limburg 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.

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

Derivaten met toepassing van kostprijs hedge-accounting

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

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

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 tijdens de bouw op vreemd vermogen en de direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd.

Voor zover 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 vangt aan in het eerst volgend boekjaar na oplevering. 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 is 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. Met verkoop wordt in de bedrijfswaarde rekening gehouden uitsluitend 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 intern geformaliseerde meerjarenbegroting 2013 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.

Afschrijving vindt per complex plaats gedurende de periode van exploitatie van het sociaal vastgoed. In de periode tussen twee rapportagemomenten wordt een afschrijving ten laste van de resultatenrekening gebracht die is gebaseerd op de bedrijfswaarde van het voorgaande rapporteringsmoment, de verwachte gebruiksduur en de verwachte restwaarde aan het einde van de verwachte gebruiksduur. Voor de bepaling van de afschrijvingslast wordt onderscheid gemaakt in componenten van het sociaal vastgoed met een verschillende levensduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

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.

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 waarvoor 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 aftrek van lineaire afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardevermindervingsverliezen. Voor de afschrijvingspercentages wordt verwezen 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 rente tijdens de bouw 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 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 | 87% 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 2013 is gebaseerd op zowel actuele WOZ-waarden als verkooptransacties. Wonen Zuid heeft dit praktisch vertaald door de opbrengst van de actuele verkooptransacties te confronteren met de WOZ waarde. Hieruit volgt dat de gemiddelde opbrengst 87% 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 waardeinstijging toegelicht bij het eigen vermogen.

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 rentedragende 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 besteden kosten om het vastgoed te realiseren. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede 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 verantwoord voor verplichtingen en verliezen die op balansdatum afdwingbaar zijn en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat, voor zover deze verplichtingen en risico's niet reeds als waardecorrectie op de desbetreffende actiefpost zijn verantwoord. Eveneens worden voorzieningen gevormd voor verliezen die naar waarschijnlijkheid in de toekomst zullen worden geleden, maar die voortkomen uit risico's die op balansdatum reeds aanwezig zijn. Voorzieningen worden opgenomen tegen nominale waarde, tenzij anders vermeld.

5.6.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

De voorziening voor onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het voorzienbaar verlies van 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 de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

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

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuroopbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Wonen Zuid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

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 annuitaire 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 aangegeane 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 terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde.

6.3.4 Pensioenlasten

Wonen Zuid heeft één pensioenregeling. Deze regeling betreft een toegezegde-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioenge-rechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegde-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 worden 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 aangegeane 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 management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management:

- 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 2013 is gebaseerd op zowel actuele WOZ-waarden als verkooptransacties. Wonen Zuid heeft dit praktisch vertaald door de opbrengst van de actuele verkooptransacties te confronteren met de WOZ waarde. Hieruit volgt dat de gemiddelde opbrengst 87% 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 herstructurerings- en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Wonen Zuid rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief 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 2013 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 2013 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 2013 zijn in het navolgende schema samengevat:

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
1 januari		
Verkrijgingsprijzen	5.429	3.727
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(373)	0
Boekwaarde per 1 januari	5.056	3.727
Mutaties 2013:		
Investerings	0	1.702
Desinvesterings	0	0
Afschrijvingen	(543)	(373)
Totaal mutaties	(543)	1.329
31 december		
Verkrijgingsprijzen	5.429	5.429
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(916)	(373)
Boekwaarde 31 december	4.513	5.056

Afschrijving over deze investering geschiedt met ingang van 2012 over een periode van 10 jaar.
Dit betreft hoofdzakelijk bedrijfsapplicaties.

7.1 Materiële vaste activa

De mutaties in de materiële vaste activa 2013 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 2013				
Bedrijfswaarde / verkrijgingsprijzen	759.999	10.631	9.870	780.500
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen		(5.269)	(5.815)	(11.084)
Bedrijfswaarde / boekwaarde	759.999	5.362	4.055	769.416
Mutaties 2013				
Investerings				
- Nieuwbouw huur	103	10.218	0	10.321
- Aankopen	0	0	2.396	2.332
- Renovatie en verbetering	323	1.287	0	1.674
Desinvesterings				
- Verkopen	(15.767)	0	(242)	(16.009)
Herclassificatie				
- Vastgoedbeleggingen naar sociaal vastgoed	1.736	0	0	1.736
- Sociaal vastgoed naar vastgoedbeleggingen	(1.568)	0	0	(1.568)
- Ten dienste van naar sociaal vastgoed	170	0	(170)	0
- Voorraad naar sociaal vastgoed in ontwikkeling	0	181	0	181
Herwaardering via eigen vermogen	28.977	0	0	28.977
Herwaardering via resultaat	7.130	(27)	0	7.103
Afschrijvingen	(35.447)	0	(1.222)	(36.669)
Waardeverminderingen	0	(264)	0	(264)
Terugneming van waardeverminderingen	0	1.319	0	1.319
Gecumuleerde afschrijving desinvestering	0	0	152	152
Oplevering:				
- Nieuwbouw huur	3.930	(3.930)	0	0
- Renovatie	737	(737)	0	0
Totaal opleveringen	4.667	(4.667)	0	0
Mutatie voorziening onrendabele top	0	(1.240)	0	(1.240)
Totaal mutaties 2013	(9.676)	6.807	914	(1.955)
31 december 2013				
Bedrijfswaarde / verkrijgingsprijzen	750.323	16.200	11.854	778.377
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen		(4.031)	(6.885)	(10.916)
Boekwaarde per 31 december 2013	750.323	12.169	4.969	767.461

De mutaties in de materiële vaste activa 2012 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 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	0	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



Sociaal vastgoed in exploitatie

Bedrijfswaarde

De actuele waarde van het sociaal vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de bedrijfswaarde en bedraagt € 750,3 miljoen (2012: € 760,0 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 2013 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	2013	2012
Percentage jaarlijkse huurverhogingen jaar 1	2,50%	2,50%
Percentage jaarlijkse huurverhogingen jaar 2 t/m 5	2,19%	2,19%
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	0,20%	0,50%
Boveninflatoire huurverhoging jaar 1	1,50%	1,50%
Boveninflatoire huurverhoging jaar 2 t/m 4	1,50%	0,00%
Inkomensafhankelijke huurverhoging jaar 1 t/m 4	0,20%	0,00%
Percentage jaarlijkse huurderving	2,00%	2,00%
Mutatiegraad	5,00%	5,00%
Jaarlijkse stijgingen van de aan het sociaal vastgoed gerelateerde variabele lasten jaar 1 t/m 5	2,20%	2,20%
Jaarlijkse stijgingen van de aan het sociaal vastgoed gerelateerde variabele lasten vanaf jaar 6	3,00%	3,00%
Genormeerde variabele lasten (OZB, verzekering en algemeen beheer) in € per verhuureenheid	€ 1.487	€ 1.453
Kosten van planmatig-, klachten- en mutatie-onderhoud	Conform meerjarenonderhoudsbegroting, waarbij in de laatste 9 jaar van de exploitatie gecalculeerd wordt met een aflopend onderhoudspatroon	Conform meerjarenonderhoudsbegroting, waarbij in de laatste 9 jaar van de exploitatie gecalculeerd wordt met een aflopend onderhoudspatroon
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

Verhuurderheffing:

Sectorafspraken

Het Aedes congres heeft op 3 oktober 2013 ingestemd met de afspraken met het kabinet over het werkdomein van woningcorporaties, toezicht in de sector, de verhuurderheffing en investeringen. Hiermee kan de verhuurderheffing als een voldongen feit worden beschouwd voor de huidige kabinetsperiode (maximaal tot en met 2017). Op 18 december 2013 heeft de eerste Kamer ingestemd met de Wet maatregelen woningmarkt 2014 waaronder de uitwerking van de meerjarige verhuurderheffing. Terzake heeft het CFV aangegeven dat het niet voor de hand liggend lijkt te veronderstellen dat de heffing slechts tot en met 2017 zal duren. Als de inkomensgerelateerde huurontwikkeling in de komende jaren wordt benut, zullen de huuropbrengsten structureel, derhalve ook na 2017, hoger zijn. Voor 2018 en verder rekent het CFV dan ook de verhuurderheffing eveneens in, uitgaande van het heffingspercentage voor 2017. Deze stellingname wordt onderschreven door onze accountant EY.

Wonen Zuid

In lijn met deze stellingname en vanuit best practice heeft Wonen Zuid zich geconformeerd aan bovenstaande uitgangspunten. Bij de bedrijfswaardeberekening 2013 is derhalve rekening gehouden met een jaarlijkse verhuurderheffing vanaf 2014 tot einde exploitatie van de desbetreffende complexen. Voor de jaren na 2017 is de verhuurderheffing ingerekend conform het heffingspercentage voor 2017. De hoogte van de jaarlijkse verhuurderheffing luidt als volgt:

Jaar	Heffing per € 1.000 WOZ	Status
2014	€ 3,81	Wet Maatregelen Woningmarkt
2015	€ 4,49	Wet Maatregelen Woningmarkt
2016	€ 4,91	Wet Maatregelen Woningmarkt
2017	€ 5,36	Wet Maatregelen Woningmarkt
2018	€ 5,36	Wet Maatregelen Woningmarkt
2019 e.v.	€ 5,36	Wet Maatregelen Woningmarkt

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

De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen Vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde. Dit indien van toepassing voor zowel 2012 als 2013.

Aangegane verplichtingen

De aangegane verplichtingen, per saldo op 31-12-2013 € 3,8 miljoen, betreffen de nieuwbouwcomplexen 35 zorgappartementen de Kreppel te Heythuysen, 12 woningen Ridder van Asenrodeweg te Asenray en 8 woningen van Hoornstraat te Roermond. Verder hebben de aangegane verplichtingen voornamelijk nog betrekking op verbeteringswerkzaamheden (renovatie en planmatig onderhoud), investeringen ten dienste van en deelname aan een investeringsfonds Starterslening.

Financiering en zekerheidsstelling

De activa zijn grotendeels gefinancierd met vreemd vermogen, middels WSW-borging dan wel door overheid gegarandeerde onderhandse kapitaalmarktleningen. Per ultimo 2013 zijn er geen nadere zekerheden gesteld. Op 15 april 2014 heeft Wonen Zuid aan het WSW een onherroepelijk en onvoorwaardelijke volmacht, als bedoeld in artikel 30 van het Reglement van Deelneming, afgegeven.

Verzekering

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

Bouwrente

In het boekjaar is 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 132 woningen die in 2013 zijn verkocht ad € 15,8 miljoen. Daarnaast betreft het desinvesteringen veroorzaakt door verkoop van bedrijfsauto's voor € 0,3 miljoen.

Erfpacht

Wonen Zuid heeft een aantal woningen verkocht middels een erfpachtconstructie. Dit ter stimulering van de verkoop. Dit heeft geresulteerd in verkoop van 80 woningen met erfpacht tot en met 2013 waarvan inmiddels 17 erfpachtcontracten zijn afgelost. Ultimo 2013 zijn er nog 63 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 2013 € 2,2 miljoen.

Mutatie bedrijfswaarde sociaal vastgoed in exploitatie

De bedrijfswaarde in het verslagjaar is afgenomen met een bedrag van € 9,7 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	(14,7)
Gevolgen van nadere inschattingen parameters	
- mutatie voorgenomen verkopen 2014 - 2018 in combinatie met verkochte en gesloopte verhuureenheden 2013	10,5
- in exploitatie nemen van nieuwbouwhuur	5,2
- huurprijscomponent	53,2
- in de onderhoudslasten	49,3
- in de overige lasten	(7,4)
- in de levensduur	1,8
- in de inflatie	(9,7)
- in verhuurderheffing	(97,9)
Totaal mutatie bedrijfswaarde sociaal vastgoed in exploitatie	(9,7)

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

Scenario's

Wonen Zuid heeft twee scenario's opgesteld, waarbij de effecten van het Woonakkoord op een andere manier zijn ingerekend. In het eerste scenario wordt ervan uitgegaan dat de Verhuurderheffing zal worden beëindigd op het moment van aftreden van het kabinet Rutte2 in 2017. De boven inflatoire huurverhoging van 1,5% is in dit scenario ingerekend voor de periode 2014 t/m 2017. Het effect is een stijging van de bedrijfswaarde van € 72,9 miljoen, welke dan uitkomt op € 823,0 miljoen. In het 2e scenario wordt naast de beëindiging van de Verhuurderheffing in 2017 na 2014 géén rekening gehouden met de boven inflatoire huurverhoging van 1,5%. De bedrijfswaarde zou dan € 779,0 miljoen bedragen.

Sociaal vastgoed in ontwikkeling

Opleveringen

De opleveringen sociaal vastgoed in ontwikkeling 2013 zijn in het navolgende schema samengevat:

	Investerings 2013 x € 1.000	Oplevering 2013 x € 1.000
Nieuwbouw huur:		
- St Anna te Heel	3.319	3.395
- Julianastraat	70	382
- Lovaniostraat	28	153
- De Kreppel te Heythuysen	3.897	0
- Ridder van Asenrodeweg te Asenray	1.448	0
- Kapelse Tuyn te Roermond	258	0
- Van Hoornstraat te Roermond	236	0
- Overige	962	0
Renovatie:		
- Molenberg 10e fase 31 woningen te Heerlen	678	737
- Tegelarijveld 169 garages te Roermond	172	0
- Gabriël Metsusstraat 19 woningen te Kerkrade	297	0
- Overige	140	0
Totaal	11.505	4.667

Waardeverminderingen projecten sociaal vastgoed in ontwikkeling

De waardeverminderingen ultimo 2013 zijn in het navolgende schema samengevat:

	31-12-13 x € 1.000	31-12-12 x € 1.000
Onrendabele top projecten in ontwikkeling:		
- St Anna te Heel	0	1.449
- De Kreppel te Heythuysen	1.289	1.468
- Ridder van Asenrodeweg te Asenray	494	383
- Treebeek te Brunssum	0	0
- Kerkraderweg te Heerlen	150	150
- Van Hoornstraat te Roermond	214	0
- Schoolpad te Roermond	37	0
- Mauritiussstraat te Schin op Geul	13	0
Afwaardering naar lagere realiseerbare waarde:		
- Campinaterrein te Roermond	527	527
- Grond Pastoor Adamsstraat te Roermond	205	205
- Grond Mr. Delhoofenstraat te Heel	111	111
- Mariagewande te Hoensbroek	586	586
- Grondpositie Treebeek te Brunssum	371	371
- Planontwikkelingskosten Hopel en Erensteinerveld te Kerkrade	13	12
- Planontwikkelingskosten Rolduckerveld te Kerkrade	7	7
- Planontwikkelingskosten Molenberg te Heerlen	14	0
Totaal	4.031	5.269

(On)roerende zaken tdv exploitatie

De onroerende zaken tdv exploitatie betreffen: gebouwen € 0,5 miljoen (2012: € 1,2 miljoen), inventaris 4,0 miljoen (2012 € 2,2 miljoen) en vervoermiddelen € 0,5 miljoen (2012: € 0,7 miljoen).

7.2 Vastgoedbeleggingen

De mutaties in de vastgoedbeleggingen 2013 zijn in het navolgende schema samengevat:

	Comm. vastgoed in exploitatie x € 1.000	Comm. vastgoed in ontwikkeling x € 1.000
Boekwaarde 1 januari 2013	30.661	759
Mutaties 2013:		
Opleveringen	989	(989)
Investerings	2	230
Herclassificatie:		
- Vastgoedbeleggingen naar sociaal vastgoed	(1.736)	0
- Sociaal vastgoed naar vastgoedbeleggingen	1.568	0
Aanpassingen reële waarde	(851)	0
Totaal mutaties	(28)	(759)
Boekwaarde per 31 december 2013	30.633	0

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 naar vastgoedbeleggingen	1.450	0
Aanpassingen reële waarde	(254)	(1.221)
Totaal mutaties	747	759
Boekwaarde per 31 december 2012	30.661	759

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt € 34,8 miljoen (2012: € 31,6 miljoen). De gehanteerde parameters voor de berekening van de bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed zijn gelijk aan de parameters welke zijn genoemd voor de bepaling van de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed.

Desinvesteringen

In 2013 hebben geen desinvesteringen plaatsgevonden (2012: € 0,8 miljoen, zijnde de boekwaarde van 12 commerciële ruimtes).

Opleveringen

In 2013 betreft dit de oplevering van 6 nieuwbouw huurwoningen project Treebeek te Brunssum (2012: 16 nieuwbouwhuurwoningen project Treebeek te Brunssum).

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	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Verstreking lening	4.589	948	422	5.959	5.955
Cumulatieve waardeverandering	(2.911)	0	(65)	(2.976)	(2.876)
Saldo per 1 januari	1.678	948	357	2.983	3.079
Verstreking	40	0	187	227	35
Aflossing	0	0	0	0	(150)
Rentebijschrijving	161	6	6	173	120
Waardeverandering	(161)	0	(6)	(167)	(101)
Totaal mutaties	40	6	187	233	(96)
Saldo per 31 december	1.718	954	544	3.216	2.983

Specificatie van aan overige deelnemingen verstrekte leningen:	Looptijd in jaren	Rente %
- Leigraaf Midden-Limburg BV	-	3,50%
- Nicolaas BV	-	0,59%
- Herontwikkeling Haelen Horn BV	-	1,54%

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 **8.20 Waardeveranderingen financiële vaste activa**.

7.3.2 Leningen U/G

	Erfpacht x € 1.000	Personeels- leningen x € 1.000	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Saldo per 1 januari	215	5	220	220
Bijschrijving erfpachtcanon Aflossingen	23 (4)	0 (5)	23 (9)	31 (31)
Saldo per 31 december	234	0	234	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

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Saldo per 1 januari	544	741
Rentebijdrage Ontvangsten	26 (200)	35 (232)
Saldo per 31 december	370	544

Deze subsidie betreft de BWS-subsidies van 14 complexen met in totaal 283 woningen die onder het BWS-regime zijn gerealiseerd. In 2013 heeft voor 4 complexen algehele aflossing plaatsgevonden. De restant looptijd van de te vorderen BWS-subsidies bedraagt 3 jaar.

7.3.4 Latente belastingvorderingen

	31-12-13 x € 1.000	31-12-12 x € 1.000
Saldo per 1 januari	7.160	4.688
Mutaties:		
Kortlopend < 1 jaar	(449)	1.181
Langlopend > 1 jaar	4.245	1.291
Saldo per 31 december	10.956	7.160
Specificatie latente belastingvordering ultimo boekjaar		
- Onroerende zaken in exploitatie (sloop) *	3.863	3.318
- Erfpacht vorderingen	551	569
- Derivaten	183	206
- Voorraden	682	956
- Onderhanden werk	386	0
- Disagio langlopende schuld	636	786
- Fiscaal verrekenbare verliezen **	4.655	1.325
	10.956	7.160

* Voor woningen in exploitatie met verwachte sloop in de jaren 2014-2018 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

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Saldo per 1 januari	3.094	0
Bij: investeringen	157	0
Bij: overheveling van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	194	3.094
Af: desinvesteringen	(577)	0
Saldo per 31 december	2.868	3.094

Het betreft de nieuwbouwprojecten voor de verkoop: Kapelse Tuyn en Mozartstraat, beiden te Roermond.

7.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Saldo per 1 januari	1.709	9.435
Bij: investeringen	1.277	925
Af: overheveling naar onderhanden projecten	0	(87)
Af: desinvesteringen	0	(975)
Af: overheveling naar sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	(181)	(2.483)
Af: overheveling naar commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	(1.450)
Af: overheveling naar vastgoed bestemd voor verkoop	(194)	(3.094)
Af: waardeverandering	0	(562)
Saldo per 31 december	2.611	1.709

7.5 Vorderingen

7.5.1 Debiteuren

	31-12-13 x € 1.000	31-12-12 x € 1.000
Zittende huurdebiteuren	905	753
Vertrokken huurdebiteuren	393	1.666
Overige debiteuren	362	2.087
	1.660	4.506
Af: Voorziening wegens incourantheid	(393)	(1.666)
Totaal	1.267	2.840

Het verloop van de voorziening wegens incourantheid is als volgt:

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Saldo per 1 januari	1.666	1.052
Onttrekking	(1.666)	(314)
Dotatie	393	928
Saldo per 31 december	393	1.666

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

7.5.2 Overige vorderingen

	31-12-13 x € 1.000	31-12-12 x € 1.000
Gemeenten/Belastingen	57	99
Overige vorderingen	105	38
Totaal	162	137

7.5.3 Overlopende activa

	31-12-13 x € 1.000	31-12-12 x € 1.000
Vooruitbetaalde kosten	559	698
Financiële afwikkeling grondexploitaties	137	457
Schade-uitkeringen	0	134
Afwikkeling rekening-courant Aegon	198	0
Eenmalige teruggaaf basispremie WAO / WIA	46	0
Overige overlopende posten	23	37
Totaal	963	1.326

7.6 Liquide middelen

	31-12-13 x € 1.000	31-12-12 x € 1.000
Kas	3	3
ING Bank	962	0
Bank Nederlandse Gemeenten	5	5
SNS bank	1	1
Totaal	971	9

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Stichting Wonen Zuid. Wonen Zuid beschikte per ultimo 2013 over een kredietfaciliteit bij ING van € 15 miljoen.

7.7 Eigen vermogen

7.7.1 Overige reserves

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Stand per 1 januari	293.161	101.366
Bij: cumulatief effect 1 januari 2012 wegens stelselwijziging	0	225.785
Stand per 1 januari op basis van nieuwe grondslagen	293.161	327.151
Bij / Af: rechtstreekse vermogensmutaties	13.491	(10.129)
Uit resultaatbestemming	5.164	(23.861)
Stand 31 december op basis van nieuwe grondslagen	311.816	293.161

In de overige reserves is ultimo 2013 een bedrag ad. € 258,9 miljoen (2012: € 257,6 miljoen) aan ongerealiseerde waarde­stij­ging begrepen bestaande uit:

	31-12-13 x € 1.000	31-12-12 x € 1.000
Ongerealiseerde waarde­stij­ging sociaal vastgoed in exploitatie	253.538	251.665
Ongerealiseerde waarde­stij­ging commercieel vastgoed in exploitatie	5.342	5.926
Totaal	258.880	257.591

De ongerealiseerde waarde­stij­ging 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 waarde­stij­ging commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boek­waarde en de reële waarde op het moment van eerste waardering. De waardemutatie in de reële waarde wordt na eerste verwerking verwerkt in de herwaarderingsreserve voor zover deze toereikend is.

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

7.8 Voorzieningen

7.8.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Saldo per 1 januari	1.240	2.092
Mutaties: Dotatie Vrijval	306 (1.240)	1.240 (2.092)
Totaal mutaties	(934)	(852)
Saldo per 31 december	306	1.240

Dit betreft de onrendabele top van de projecten Heytserstaete te Heyhuysen en Mauritiussingel te Schin op Geul.

7.8.2 Voorziening deelnemingen

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Saldo per 1 januari	1.000	251
Mutaties: Vrijval Dotatie	0 1.250	(96) 845
Totaal mutaties	1.250	749
Saldo per 31 december	2.250	1.000

Specificatie voorziening deelneming	31-12-13 x € 1.000	31-12-12 x € 1.000
- Herontwikkeling Haelen Horn BV	2.250	1.000
- Leigraaf Midden-Limburg BV	0	0
- Nicolaas BV	0	0
Totaal	2.250	1.000

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 € 2,25 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 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 verwijzen wij naar het hoofdstuk Verbindingen van het volkshuisvestingsverslag.

7.8.3 Voorziening latente belastingverplichtingen

	31-12-13 x € 1.000	31-12-12 x € 1.000
Saldo per 1 januari	8.927	13.220
Mutaties:		
Kortlopend < 1 jaar	(407)	(814)
Langlopend > 1 jaar	(3.008)	(3.479)
Saldo per 31 december	5.512	8.927
Specificatie latente belastingsschuld ultimo boekjaar		
- Onroerende zaken in exploitatie (verkoop)	5.180	8.060
- (On)roerende zaken t.d.v. exploitatie	268	392
- Onderhanden werk	0	475
- Herinvesteringsreserve	64	0
	5.512	8.927

7.8.4 Overige voorzieningen

Specificatie overige voorzieningen	31-12-13 x € 1.000	31-12-12 x € 1.000
Personeelsjubilea	279	271
Loopbaanontwikkelingsbudget	240	255
Saldo per 31 december	519	526

Personeelsjubilea	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Saldo per 1 januari	271	271
Mutaties:		
Onttrekking	(48)	(8)
Dotatie	56	8
Totaal mutaties	8	0
Saldo per 31 december	279	271

Loopbaanontwikkelingsbudget	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Saldo per 1 januari	255	262
Mutaties:		
Onttrekking	(34)	(39)
Dotatie	19	32
Totaal mutaties	(15)	(7)
Saldo per 31 december	240	255

7.9 Langlopende schulden

7.9.1 Kredietinstellingen

	Boekjaar korter dan vijf jaar x € 1.000	Boekjaar langer dan vijf jaar x € 1.000	31-12-13 x € 1.000	31-12-12 x € 1.000
Leningen overheid/gemeenten	0	112	112	455
Leningen kredietinstellingen	153.567	330.464	484.031	493.841
Totaal leningen	153.567	330.576	484.143	494.296
Af: aflossing leningen volgend boekjaar *	(1.830)	(1.777)	(3.607)	(3.442)
Totaal	151.737	328.799	480.536	490.854

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

Leningen overheid/gemeenten en kredietinstellingen

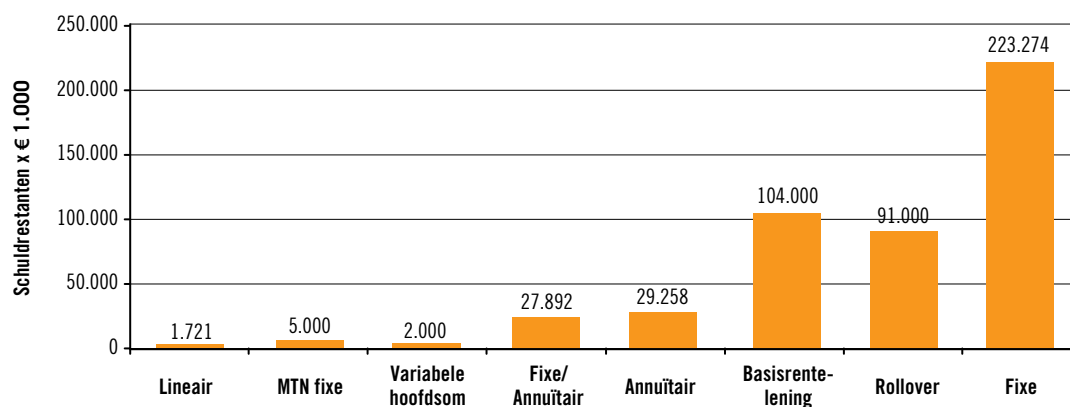
	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Verloopoverzicht langlopende leningen:		
Saldo 1 januari	494.296	480.076
Ontvangsten: nieuwe leningen	27.400	70.000
	521.696	550.076
Betalingen: gewone aflossingen	(3.443)	(3.777)
extra aflossingen	(34.110)	(52.003)
Saldo 31 december	484.143	494.296

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	24	10	7	1	
Schuldrestant (x € 1.000)	278.058	200.729	5.099	257	484.143
Aandeel	57,4%	41,4%	1,1%	0,1%	

De rentabiliteitswaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2013 € 460 miljoen. Bij de bepaling van deze waarde is uitgegaan van een discontofactor van 5,25%. De duration van de portefeuille bedraagt 6,0 jaar.

Samenstelling leningportefeuille per 31 december 2013



Financiële instrumenten

Per 31 december 2013 staan 12 contracten inzake financiële instrumenten uit, te weten 10 rente swaps en 2 caps. De onderliggende waarde bedraagt € 81 miljoen voor de 10 rente swaps en € 10 miljoen voor de 2 caps. Op grond van ons treasury statuut is het gebruik van derivaten onder voorwaarden toegestaan.

Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's, looptijdrisico's van onderliggende leningen danwel toekomstige financieringsbehoefte. Eind 2013 vertegenwoordigde de marktwaaarde van deze derivaten een on-gerealiseerd verlies van € 16,9 miljoen. De tegenhangers van deze contracten zijn de overeenkomsten van geldlening waaraan ze gekoppeld zijn. Deze laten per balansdatum een tegengesteld resultaat ontstaan ad € 16,9 miljoen.

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

Nummer	Type	Contractpartij	Nominaal	Strike	Afloop	Marktwaarde 31-12-13
D19	Payerswap	ING	10.000.000	4,2800%	4-jul-2022	(1.851.139)
D20	Payerswap	ING	10.000.000	4,3400%	2-jul-2023	(1.977.866)
D21	Payerswap	ING	5.000.000	4,1900%	1-mrt-2022	(882.028)
D22	Payerswap	ING	10.000.000	5,0350%	1-jul-2021	(2.312.897)
D23	Payerswap	ING	15.000.000	5,0500%	1-dec-2021	(3.596.173)
D24	Payerswap	BNG	10.000.000	4,6450%	1-apr-2020	(1.878.160)
D25	Payerswap	BNG	7.000.000	4,6900%	15-dec-2020	(1.401.361)
D26	Payerswap	BNG	4.000.000	3,5700%	1-dec-2058	(883.743)
D27	Payerswap	BNG	5.000.000	3,5550%	1-okt-2059	(1.066.236)
D28	Payerswap	BNG	5.000.000	3,5350%	3-apr-2059	(1.087.390)
Totaal swaps			81.000.000			(16.936.993)
D15	Cap	ING	7.000.000	5,5000%	1-jul-2015	32
D16	Cap	Artesia	3.000.000	5,5000%	1-sep-2015	35
Totaal caps			10.000.000			67

De swaps worden off-balance gepresenteerd door het toepassen van kostprijs-hedge-accounting.

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

Rente-onwikkeling	Marktwaarde 31-12-2013
+1%	(9.483.959)
- 1%	(29.176.732)

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 10 basispunten en 31 basispunten. Wonen Zuid heeft per ultimo 2013 voor een bedrag van € 104 miljoen aan basisrenteleningen uitstaan. De negatieve marktwaarde bedraagt ultimo 2013 negatief € 23 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.

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 treasury-activiteiten dienen erop gericht te zijn huidige en toekomstige risico's inzichtelijk te maken en te beheersen. De uitvoering van deze treasurytaak mag in ieder geval niet leiden tot een vergroting van de risico's voor de organisatie.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Wonen Zuid over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Wonen Zuid aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast de mogelijkheid tot het aantrekken van langlopende leningen met WSW-borging, kredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 23 miljoen (2012: € 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. Voor een toelichting op de liquiditeitsrisico's specifiek inzake de rentederivaten wordt verwezen naar [paragraaf 7.9.1 van dit hoofdstuk](#).

Renterisico (kasstroomrisico's)

Wonen Zuid loopt rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor schulden met variabele renteafspraken loopt Wonen Zuid risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteafspraken wordt het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de marktrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Verwezen wordt verder naar [paragraaf 7.2 Treasury van het jaarverslag](#) en ["Hedges" van dit hoofdstuk](#).

Derivaten bij Wonen Zuid

Gezien de nieuwe spelregels inzake het gebruik van derivaten heeft Wonen Zuid besloten vooralsnog geen nieuwe renteswaps in te zetten. Dit is in het treasury jaarplan 2013 vastgelegd. Wonen Zuid heeft in het verleden ten behoeve van het beperken van renterisico's een derivatenportefeuille opgebouwd. De gebruikte derivaten zijn prudent toegepast en er is ook geen sprake van een speculatieve situatie. Wonen Zuid bezit per 31 december 2013 een derivatenportefeuille met een onderliggende waarde van € 91 miljoen, bestaande uit 10 payersswaps en 2 caps. De negatieve marktwaarde bedraagt per die datum € 18,4 miljoen. Alle swapcontracten lopen bij de BNG of ING onder hun raamovereenkomst financiële derivaten (RFD) en de afzonderlijke overeenkomsten bevatten geen breakclauses. 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. Het OFD-contract van de BNG bevat echter wel bepalingen die kwalificeren als toezicht belemmerend. Wonen Zuid heeft derhalve een inspanningsverlichting om de betreffende posities binnen de wettelijke kaders te brengen.

In dit verband heeft Wonen Zuid in februari 2014 een plan van aanpak ingediend bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Kern van dit plan is dat we onze bestaande derivatenportefeuille geleidelijk afbouwen indien zulks nagenoeg kostenneutraal mogelijk is.

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 hedge-accounting toe waarbij de waarderingresultaten 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 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. Op de gebruikte derivaten wordt kostprijshedge-accounting toegepast.

Renteswaps

Wonen Zuid heeft een aantal swapcontracten afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit leningcontracten met een variabele rente af te dekken. De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderhandse leningen. Zoals onder de waarderinggrondslagen toegelicht past Wonen Zuid daarbij kostprijshedge-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"](#).

7.10 Kortlopende schulden

7.10.1 Schulden aan leveranciers

	31-12-13 x € 1.000	31-12-12 x € 1.000
Schulden aan handelscrediteuren	6.957	5.375
Totaal	6.957	5.375

7.10.2 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-13 x € 1.000	31-12-12 x € 1.000
Rekeningcourantkrediet ING	0	6.675
Aflossingsverplichting langlopende schulden komend boekjaar	3.607	3.442
Totaal	3.607	10.117

Wonen Zuid beschikte per ultimo 2013 over een kredietfaciliteit bij ING van € 15 miljoen.

7.10.3 Schulden aan gemeenten

	31-12-13 x € 1.000	31-12-12 x € 1.000
Schulden aan Gemeenten	249	166
Totaal	249	166

7.10.4 Belastingen en premies sociale verzekering

	31-12-13 x € 1.000	31-12-12 x € 1.000
BTW aangifte laatste tijdvak verslagjaar	1.195	2.084
BTW suppletie aangifte 2010	0	2
BTW suppletie aangifte 2012	(145)	(91)
BTW suppletie aangifte 2013	156	0
BTW vervallen projecten	(2)	0
Loonheffingen en pensioenpremies	487	499
Totaal	1.691	2.494

7.10.5 Overige schulden

	31-12-13 x € 1.000	31-12-12 x € 1.000
Nog af te rekenen service- en stookkosten	509	566
Afwikkeling grondtransactie	1.381	0
Totaal	1.890	566

7.10.6 Overlopende passiva

	31-12-13 x € 1.000	31-12-12 x € 1.000
Niet vervallen rente leningen	8.686	9.135
Huurders vooruitontvangen	1.204	1.028
Huurtoeslag vooruitontvangen	8	171
Diversen	994	1.154
Totaal	10.892	11.488

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Meerjarige financiële verplichtingen

Ultimo 2013 zijn er geen leningen met financiers overeengekomen waarvan de storting in 2014 of later zal plaatsvinden.

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 1,0 miljoen.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen tot een bedrag van € 3,3 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 2013 heeft Stichting Wonen Zuid een obligo uitstaan ten bedrage van € 18,3 miljoen uit hoofde van door het WSW verstrekte borgstellingen. Het obligo is opeisbaar indien blijkt dat het garantievermogen van het WSW onvoldoende is om aan de aanspraken van financiers op het WSW te dekken.

Leaseverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane operational leaseverplichtingen van vervoermiddelen bedraagt € 52K (2012 € 20K). De totale verplichting ultimo boekjaar 2013 bedraagt € 168K. De leaseverplichtingen lopen tot en met november 2018.

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 2013	Restant
Herontwikkeling Haelen Horn BV	€ 420.000	€ 615.683	-/- € 195.683 *
Nicolaas BV	€ 1.000.000	€ 954.062	€ 45.938
Totaal	€ 1.420.000	€ 1.569.745	-/- € 149.745

* Er is sprake van een overschrijding van de kredietlimiet. In 2014 wordt een nieuwe overeenkomst gesloten.

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

8.1 Huren

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Woningen en woongebouwen	78.633	75.445
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.374	1.401
	80.007	76.846
Af: Huurderving woongelegenheden		
- wegens leegstand	(2.090)	(1.837)
- wegens oninbaarheid	0	(92)
Af: Huurderving overige verhuureenheden		
- wegens leegstand	(136)	(157)
	(2.226)	(2.086)
Totaal huren	77.781	74.760

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

Gemeenten	x € 1.000
Brunssum	3.584
Heerlen	10.919
Kerkrade	9.870
Leudal	6.514
Maasgouw	2.285
Nederweert	138
Nuth	6.974
Roermond	32.757
Valkenburg a/d Geul	6.966
Totaal	80.007

De gemiddelde huurverhoging bedroeg per 1 juli 2013 4,24% (2012: 2,3%).

8.2 Overheidsbijdragen

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Bijdragen op grond van woningaanpassingen	0	4
Totaal overheidsbijdragen	0	4

8.3 Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Opbrengsten verkopen bestaand bezit	13.575	9.214
Af: boekwaarde	(15.767)	(11.271)
Boekwinsten verkoop bestaand bezit	(2.192)	(2.057)
Opbrengsten verkoop commerciële ruimten	0	1.550
Af: boekwaarde	0	(802)
Boekwinsten verkoop commerciële ruimten	0	748
Opbrengsten verkopen roerende zaken	88	78
Af: boekwaarde	(90)	(57)
Boekwinsten verkoop roerende zaken	(2)	21
Totaal verkoopresultaat	(2.194)	(1.288)

In 2013 zijn 132 woningen (2012: 90) uit het bestaand bezit verkocht, waarbij het verkoopresultaat is bepaald als het saldo van de directe opbrengstwaarde en 92% van de WOZ-waarde.

8.4 Netto omzet verkoopprojecten en grondposities

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Opbrengst verkopen projecten derden	684	1.168
Totaal opbrengst verkopen projecten derden	684	1.168

Dit betreft de verkoopopbrengsten van de projecten Kapelse Tuyn Zandbergstraat en de Componist beide te Roermond. Verder betreft het verkoopopbrengsten uit 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

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Geactiveerde bouwrente	282	275
Kosten werkapparaat	30	101
Totaal productie ten behoeve van het eigen bedrijf	312	376

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	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Geactiveerde productie m.b.t. projecten koopwoningen	0	1
Geactiveerde productie m.b.t. projecten huurwoningen	282	274
Totaal	282	275

Specificatie kosten werkapparaat	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Doorberekening administratiekosten nieuwbouw koop- en huurwoningen	21	81
Doorberekening administratiekosten service- en stookkosten	0	0
Doorberekening tussentijdse investeringen	9	19
Overig	0	1
Totaal	30	101

8.6 Overige bedrijfsopbrengsten

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Doorberekende administratiekosten	157	86
BTW suppletie aangifte 2011	0	34
BTW suppletie aangifte 2012	15	130
BTW suppletie aangifte 2013	125	0
Financiële afwikkeling realiseringsovereenkomst	0	100
Diversen	48	110
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	345	460

8.7 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Software	543	373
Sociaal vastgoed in exploitatie	35.432	36.176
(On)roerende goederen t.d.v. de exploitatie	1.222	1.168
Totaal afschrijvingen	37.197	37.717

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

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Afwaardering wegens onrendabel deel sociaal vastgoed in ontwikkeling	570	3.496
Terugneming eerder genomen afwaardering sociaal vastgoed in ontwikkeling	(1.319)	(1.453)
Waardeverminderingen sociaal vastgoed in exploitatie	(7.103)	16.231
Totaal waardeveranderingen materiële vaste activa	(7.852)	18.274

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

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Afboeking tot fair value voorraad gronden	0	608
Totaal waardeveranderingen vlottende activa	0	608

8.10 Personeelslasten

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Brutoloon	8.866	8.978
Jubilea en afscheid personeel	9	9
Reiskosten	143	155
Inhuren derden	172	512
Bedrijfsopleidingen	260	228
Overige personeelslasten	370	279
Dotatie voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	(16)	(7)
Dotatie voorziening personeelsjubilea	9	0
Totaal personeelslasten	9.813	10.154

Het aantal fte's ultimo 2013 bedraagt 152 (2012: 153).

8.11 Sociale lasten en pensioenlasten

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Sociale lasten	1.256	1.268
Pensioenlasten	1.692	1.693
Totaal sociale lasten en pensioenlasten	2.948	2.961

8.12 Onderhoudslasten

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Klachtenonderhoud	4.707	6.023
Mutatie-onderhoud	4.645	4.074
Planmatig onderhoud	7.214	8.750
Totaal onderhoudslasten	16.566	18.847

8.13 Leefbaarheid

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten	53	188
Leefbaarheidsuitgaven inzake fysieke activiteiten	291	250
Totaal leefbaarheid	344	438

8.14 Overige bedrijfslasten

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Contributie Aedes	102	107
Leveringen en diensten aan huurders	28	85
Verzekeringen	284	269
Oninbaarheid van huurders	538	753
Indirecte belastingen	4.079	3.976
Huisvestingskosten	1.413	1.502
Automatiseringskosten	1.042	1.157
Internet en telefonie	199	233
Kantoorkosten	241	348
Autokosten	271	254
Advieskosten	582	986
In- en externe communicatie	204	310
Kosten raad van commissarissen	122	104
Accountantskosten	120	206
Woonruimteverdeling	46	126
Vogelaarheffing	0	228
Bijdrageheffing saneringssteun CFV	3.124	0
Verhuurderheffing	212	0
Opleiding Homerun	0	46
Diversen	785	659
Totaal overige bedrijfslasten	13.392	11.349

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:

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Controle van de jaarrekening	81	80
Meerwerk jaarrekeningcontrole 2011 (inclusief analyse CFV oordeel en controle woningtoewijzingen 2011)	0	84
Meerwerk jaarrekeningcontrole 2012 (inclusief RJ 645)	39	0
Overige dienstverlening	0	42
Totaal	120	206

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Stichting Wonen Zuid en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door Ernst & Young Accountants LLP, zoals bedoeld in art.1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), zijnde tevens de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort.

8.15 Kostprijs van de verkoopprojecten

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Kostprijs van de verkoopprojecten	577	947
Totaal kostprijs van de verkoopprojecten	577	947

Voor een nadere toelichting op de projectlokalities zie [8.4 Netto omzet verkoopprojecten](#).

8.16 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Terugneming eerder genomen afwaardering vastgoedbeleggingen	(1.066)	(208)
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	1.917	514
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	851	306

8.17 Vrijval van herwaardering uit hoofde van afschrijvingen

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Vrijval herwaardering sociaal vastgoed door afschrijving	(15.493)	(16.239)
Totaal vrijval van herwaardering uit hoofde van afschrijvingen	(15.493)	(16.239)

8.18 Rentebaten

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Rente vastgoedtransacties	0	60
Heffingsrente belastingdienst voorgaande jaren	0	2
Overige rentebaten	4	0
Totaal rentebaten	4	62

8.19 Opbrengsten financiële vaste activa

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Rente langlopende vordering BWS	26	35
Rente leningen u/g	97	101
Rente vorderingen op overige deelnemingen	173	119
Totaal opbrengsten financiële vaste activa	296	255

8.20 Waardeveranderingen financiële vaste activa

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Waardeverandering lening Leigraaf Midden-Limburg BV	(161)	(89)
Waardeverandering lening Herontwikkeling Haalen Horn BV	(6)	(11)
Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa	(167)	(100)

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 2014 bekende informatie, verwachtingen en gehanteerde aannames is in 2013 een aanvullende waardevermindering verwerkt van € 0,2 miljoen op de verstrekte lening aan Leigraaf Midden Limburg BV gebaseerd op de rentebijschrijving 2013 van de verstrekte financiering.

8.21 Rentelasten

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Rentelasten langlopende schulden	19.384	20.009
Rente kasgeldleningen	17	85
Overige rentelasten	30	42
Provisie en kosten betalingsverkeer	81	74
Totaal rentelasten	19.512	20.210

8.22 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Acute belastingen boekjaar	0	0
Mutatie latente belastingen	7.211	6.765
Totaal belastingen	7.211	6.765

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Resultaat vóór belasting	(797)	(29.877)
Resultaat projectontwikkeling	(11)	(1.152)
Onderhoudslasten	(1.365)	(7.059)
Agio leningen en derivaten	(689)	(676)
Fiscale afwikkeling grondpositie	0	(100)
Verkoopresultaat onroerende zaken	2.034	4.009
Bouwrente	(224)	638
Afschrijvingen vaste activa	18.599	19.570
Waardeveranderingen materiële vaste activa	(7.852)	17.477
Vogelaarheffing	0	228
Bijdrageheffing saneringssteun CFV	3.124	0
Afboeking herinvesteringsreserve	(933)	(1.374)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	852	(306)
Afwaardering a.g.v. daling WOZ-waarden	(24.265)	0
Niet of gedeeltelijk aftrekbare kosten	33	0
Correcties rondrekening aangifte	0	614
Totale permanente en tijdelijke verschillen	(10.697)	31.869
Belastbaar bedrag	(11.494)	1.992
Fiscale verliescompensatie	(7.126)	(7.291)
Belastbaar bedrag na verliescompensatie	(18.620)	(5.299)
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 2013 is op basis van herziene inzichten een aantal latenties feitelijk gewijzigd ten opzichte van de jaarrekening 2012. De reden van de feitelijke wijziging is gelegen in een verdiepingsslag van VSO-2 waarover in het jaar 2013 verdere verduidelijking is gekomen. Het effect van deze wijziging op het jaarresultaat 2013 bedraagt € 1,1 miljoen positief.

8.23 Resultaat overige deelnemingen

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Leigraaf Midden-Limburg BV	0	16
Herontwikkeling Haelen Horn BV	(1250)	(845)
Nicolaas BV	0	80
Totaal resultaat overige deelnemingen	(1250)	(749)



9. Overige gegevens

9.1 Werknemers

Eind 2013 had Wonen Zuid 152 werknemers in dienst; eind 2012 was dit aantal 153.

9.2 Bestuurders en commissarissen

Bestuurders

De bezoldiging van bestuurder ir. A. van Malde die in het boekjaar ten laste van Stichting Wonen Zuid is gekomen bedraagt € 223.702 (2012: € 222.880) en is als volgt gespecificeerd (in euro's):

	2013	2012
Salaris	160.200	159.684
Pensioenlasten	41.593	41.224
Vakantiegeld	12.816	12.733
Sociale lasten	9.093	9.239
	223.702	222.880

In de totale bezoldiging van de bestuurder over 2013 is een bedrag van € 3.075 opgenomen aan crisisheffing die over het boekjaar 2013 aan de fiscus is verschuldigd (2012: € 1.600).

Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van Stichting Wonen Zuid is gekomen bedraagt € 65.935 (2012: € 69.417) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

	2013	2012
drs. J.B.V.N. Pleumeekers (voorzitter)	14.840	14.700
drs. J.F.W.M. Timmermans MPA MMSc (vice voorzitter)	9.894	9.800
J.C.M. Jacobs	9.894	9.800
drs. A.G.L. Paulissen-Palmen CFA	9.894	9.800
mr. W.A.G.A. Bastiaanssen-Jacobs	9.894	9.800
mr. R.L.J. Stevens	9.894	4.900
K. Bonnema	1.625	0
H.Th.P. Knops (afgetreden per 1 december 2012)	0	8.983
prof. drs. J.F.H. Spaubeck (afgetreden per 28 februari 2012)	0	1.634
	65.935	69.417

Wet Normering Topinkomens

Vanaf boekjaar 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht (Besluit van 15 november 2012). Toegelaten instellingen vallen bij algemene maatregel van bestuur onder de strekking van de WNT. Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. Op grond van de WNT en deze regeling dienen de individuele inkomensgegevens van topfunctionarissen te worden gerapporteerd. De opgave is als volgt (in euro's):

2013	Functie	Lengte dienstverband	Belastbaar jaarloon	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Totaal
- A. van Malde	Bestuursvoorzitter	juli 2002 tot heden	186.165	41.593	227.758

Het normenkader rondom de "Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke Sector (hierna: WNT is bekrachtigd in het Besluit van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 26 februari 2014, nr. 2014-0000106049 en de Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 26 februari 2014, nr. 2014-0000104920. De Aanpassingswet WNT is als onderdeel van dit normenkader nog niet formeel aangenomen door de Eerste Kamer. Voor het opmaken van de jaarrekening is in lijn met de mededeling van de minister van BZK d.d. 12 februari 2014, gepubliceerd in de Staatscourant d.d. 18 februari 2014, de Aanpassingswet WNT wel als onderdeel van het normenkader gehanteerd.

10. Enkelvoudige Balans per 31 december 2013

ACTIVA	Ref.	31-12-13 x € 1.000		31-12-12 x € 1.000	
Vaste activa					
Immateriële vaste activa					
Software		4.513	4.513	5.056	5.056
Materiële vaste activa					
Sociaal vastgoed in exploitatie		750.323		759.999	
Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		12.169		5.362	
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie		4.969	767.461	4.055	769.416
Vastgoedbeleggingen					
Commercieel vastgoed in exploitatie		30.633		30.661	
Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		0		759	
			30.633		31.420
Financiële vaste activa	13.1				
Deelnemingen	13.1.1	0		0	
Vorderingen op overige deelnemingen	13.1.2	5.799		5.525	
Leningen u/g		234		220	
BWS-subsidie		370		544	
Latente belastingvorderingen		10.956		7.160	
			17.359		13.449
Viottende activa					
Vorraden					
Vastgoed bestemd voor verkoop		2.868		3.094	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		2.611		1.709	
			5.479		4.803
Vorderingen					
Debiteuren		1.267		2.840	
Overige vorderingen		162		137	
Overlopende activa		963		1.326	
			2.392		4.303
Liquide middelen			766		9
			828.603		828.456

PASSIVA	Ref.	31-12-13 x € 1.000		31-12-12 x € 1.000	
Eigen vermogen					
Overige reserves		311.816	311.816	293.161	293.161
Vorzieningen	13.2				
Onrendabele investeringen nieuwbouw		306		1.240	
Deelnemingen	13.2.1	4.638		3.350	
Latente belastingverplichtingen		5.512		8.927	
Overige voorzieningen		519	10.975	526	14.043
Langlopende schulden					
Leningen o/g		480.536	480.536	490.854	490.854
Kortlopende schulden	13.3				
Schulden aan leveranciers		6.957		5.375	
Schulden aan kredietinstellingen		3.607		10.320	
Schulden aan gemeenten		249		166	
Belastingen en premies sociale verzekering		1.691		2.494	
Overige schulden		1.890		566	
Overlopende passiva	13.3.1	10.882	25.276	11.477	30.398
			828.603		828.456

11. Enkelvoudige Winst- en verliesrekening over 2013

	Ref.	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Bedrijfsopbrengsten			
Huren		77.781	74.760
Overheidsbijdragen		0	4
Verkoop onroerende en roerende zaken		(2.194)	(1.288)
Netto omzet verkoopprojecten en grondposities		684	1.168
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf		312	376
Overige bedrijfsopbrengsten		345	460
Som der bedrijfsopbrengsten		76.928	75.480
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa *		37.197	37.717
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa		(7.852)	18.273
Waardeveranderingen vlottende activa		0	608
Erfpacht		3	3
Personeelslasten		9.813	10.154
Sociale lasten en pensioenlasten		2.948	2.961
Onderhoudslasten		16.566	18.847
Leefbaarheid		344	438
Overige bedrijfslasten	14.1	13.382	11.337
Kostprijs van de verkoopprojecten		577	947
Som der bedrijfslasten		72.978	101.285
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		(851)	(306)
Bedrijfsresultaat		3.099	(26.111)
Vrijval van herwaardering uit hoofde van afschrijvingen *		15.493	16.239
Rentebaten	14.2	38	171
Opbrengsten financiële vaste activa	14.3	123	136
Rentelasten		(19.512)	(20.210)
Resultaat voor belastingen		(759)	(29.775)
Belastingen		0	0
Belastinglatenties		7.211	6.765
Resultaat na belastingen		6.452	(23.010)
Resultaat overige deelnemingen	14.4	(1.288)	(851)
Jaarresultaat		5.164	(23.861)
* De vergelijkende cijfers zijn aangepast voor vergelijkingsdoeleinden			

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 2013

De toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2013 is beperkt tot die posten die afwijken van de corresponderende posten die op de geconsolideerde balans per 31 december 2013 zijn opgenomen.

13. Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2013

13.1 Financiële vaste activa

13.1.1 Deelnemingen

	2013 x € 1.000	2012 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 B.V.. Ultimo 2013 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 overige deelnemingen

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Saldo per 1 januari	5.525	5.555
Mutatie	274	(30)
Saldo per 31 december	5.799	5.525

Specificatie van aan deelnemingen verstrekte leningen:	x € 1.000
- Wonen Zuid Holding B.V.	737
- Wonen Zuid Regio Midden-Limburg B.V.	3.585
- Wonen Zuid Regio Parkstad B.V.	1.099
- Wonen Zuid Regio Nuth Valkenburg B.V.	2
- Wonen Zuid Projecten I B.V.	372
- Wonen Zuid Projecten II B.V.	2
- Wonen Zuid Projecten III B.V.	2

13.2 Voorzieningen

13.2.1 Voorziening deelnemingen

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Saldo per 1 januari	3.350	2.499
Resultaat	1.288	851
Saldo per 31 december	4.638	3.350

Specificatie voorziening deelneming:	x € 1.000
- Wonen Zuid Holding BV	4.638

13.3 Kortlopende schulden

13.3.1 Overlopende passiva

	31-12-13 x € 1.000	31-12-12 x € 1.000
Niet vervallen rente leningen	8.686	9.135
Huurders vooruitontvangen	1.204	1.028
Huurtoeslag vooruitontvangen	8	171
Diversen	984	1.143
Totaal	10.882	11.477



14. Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2013

14.1 Overige bedrijfslasten

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Contributie Aedes	102	107
Leveringen en diensten aan huurders	28	85
Verzekeringen	284	269
Oninbaarheid van huurders	538	753
Indirecte belastingen	4.079	3.976
Huisvestingskosten	1.413	1.502
Automatiseringskosten	1.042	1.157
Internet en telefonie	199	233
Kantoorkosten	241	348
Autokosten	271	254
Advieskosten	582	986
In- en externe communicatie	204	310
Kosten raad van commissarissen	122	104
Accountantskosten	110	195
Woonruimteverdeling	46	126
Vogelaarheffing	0	228
Bijdrageheffing saneringssteun CFV	3.124	0
Verhuurderheffing	212	0
Opleiding Homerun	0	46
Diversen	785	658
Totaal overige bedrijfslasten	13.382	11.337

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

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Rente vastgoedtransacties	0	60
Rente rekeningcourant	33	109
Heffingsrente belastingdienst voorgaande jaren	0	2
Overige rentebaten	5	0
Totaal rentebaten	38	171

14.3 Opbrengsten financiële vaste activa

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Rente langlopende vordering BWS	26	35
Rente leningen u/g	97	101
Totaal opbrengsten financiële vaste activa	123	136

14.4 Resultaat deelnemingen

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Wonen Zuid Holding BV	(1.288)	(851)
Totaal resultaat deelnemingen	(1.288)	(851)



15. Ondertekening van de jaarrekening

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Bestuur.

w.g.
ir. A. van Malde

Roermond, 24 juni 2014

De jaarrekening is goedgekeurd te Roermond door de Raad van Commissarissen dd. 24 juni 2014

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

w.g.
K. Bonnema

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 2013 van Stichting Wonen Zuid te Roermond gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2013 en de winst-en-verliesrekening over 2013 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 in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels normering bezoldiging topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector (WNT), alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met de bepalingen inzake het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT in de Beleidsregels toepassing WNT. Voorts is het bestuur van de toegelaten instelling verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid 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, het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh en de 'Beleidsregels toepassing WNT', inclusief het Controleprotocol WNT. 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, alsmede in het kader van de financiële rechtmatigheid voor de naleving van die relevante wet- en regelgeving, 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, de gebruikte financiële rechtmatigheidscriteria 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 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing WNT.

Voorts zijn wij van oordeel dat de jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT in de Beleidsregels toepassing WNT.

Geen controlewerkzaamheden verricht op externe niet-topfunctionarissen

In overeenstemming met de aanvullende beleidsregels van 12 maart 2014, hebben wij geen controlewerkzaamheden verricht voor de functionarissen zoals genoemd in art. 4.2 lid 2 letter c WNT (externe niet-topfunctionarissen).

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 in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder g BW 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 2:391 lid 4 BW.

Maastricht, 24 juni 2014

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. J.M. Heijster RA

Wonen Zuid

Kantoor Roermond

Buitenop 9, 6041 LA roermond

T 088 6653 653

Kantoor Heerlen

Doctor Poelsstraat 8, 6411 HH Heerlen

T 088 6653 653

Post: postbus 400, 6040 AK Roermond

E wonen-zuid@wonen-zuid.nl

I www.wonen-zuid.nl

