



Jaarverslag Wonen Zuid 2014

Werken aan wonen



Inhoud

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	2
1. VOORWOORD	2
2. MIDDEN IN DE SAMENLEVING STAAN	4
3. DUURZAAM BOUWEN EN ONTWIKKELEN VOOR DE TOEKOMST	20
4. VRAAGGESTUURD IN DENKEN EN DOEN	28
5. INTEGRALE KERN- EN WIJKONTWIKKELING	32
6. PROFESSIONALISERING VAN DE ORGANISATIE	35
6.1 Human resource management	35
6.2 Governance	39
6.3 Raad van Commissarissen	44
6.4 Ondernemingsraad	52
6.5 Verbindingen	55
7. FINANCIEEL GEZOND ZIJN EN BLIJVEN	62
7.1 Financiën	62
7.2 Treasury	78
JAARREKENING	85



VOORWOORD

Beweging en verandering

Al ruim een eeuw bedient Wonen Zuid haar klanten door het bouwen en beheren van woningen en het zorgen voor een leefbare woonomgeving. Hiermee voorziet Wonen Zuid in de behoefte van haar klanten. Wonen Zuid voelt dit als grote verantwoordelijkheid als middelgrote verhuurder van sociale huurwoningen in Midden- en Zuid-Limburg.

De laatste jaren zien we in toenemende mate beweging optreden in het speelveld waarop corporaties actief zijn. Deze beweging betekent veranderingen. Voor Wonen Zuid zien we effecten/veranderingen voor onze klanten, maar ook mogelijke effecten met betrekking tot onze strategische koers of onze organisatie. Ik wil hier graag verder op ingaan en u meenemen in de beelden die wij hier nu bij hebben en de wijze waarop wij daarmee willen omgaan.

Onze klanten

Voor onze klanten zien wij een diversiteit aan veranderingen. Hoewel we om ons heen de economische activiteit zien toenemen, merken wij dat een deel van onze klanten hiervan nog niet direct de vruchten kan plukken en het in financieel opzicht lastig blijft houden. Waar we inmiddels al mee te maken hebben gekregen is de verhuurderheffing die een stevige claim legt op de financiële positie van een corporatie. Dit beperkt ook Wonen Zuid in de mogelijkheden om geld in te zetten voor goede woningen en buurten en betekent vaak ook scherpere keuzes dan voorheen. Als tegenhanger van de verhuurderheffing heeft de minister de mogelijkheid geboden om een ruimer huurbeleid te hanteren. Ook Wonen Zuid heeft hiervan in 2014 gebruik gemaakt, maar realiseert zich dat het gevolg hiervan is dat dit de betaalbaarheid van het wonen sterker onder druk zet. Wonen Zuid en onze huurdersorganisaties hebben hierover in 2014 diverse malen gesproken en geconcludeerd dat dit een zorgelijke ontwikkeling is. Daarom hebben we samen met onze huurdersorganisaties in 2014 een traject gestart dat er op is gericht om gezamenlijk te komen tot een evenwichtig huurbeleid. De eerste resultaten hebben begin 2015 het licht gezien. Hoewel we ons realiseren dat we niet alle problemen van onze huurders kunnen oplossen, willen we door in gesprek te zijn en blijven met onze huurders en huurdersorganisaties gezamenlijk tot de best mogelijke keuzes komen. Hierbij realiseren we ons dat we nog meer dan voorheen samen onze weg moeten vinden in het spanningsveld tussen kosten van het wonen in relatie tot de kwaliteit van onze woningen en woonomgeving.

Het speelveld/de omgeving

Zoals eerder aangegeven zal het speelveld waarop corporaties werkzaam zijn veranderen. Eind 2014 heeft de minister de nieuwe concept-woningwet bekend gemaakt. Op het moment van schrijven van dit jaarverslag is de wet ook door de Eerste Kamer

goedgekeurd. De contouren (lees: inzet van de minister) lijken wel helder. De corporaties moeten terug naar de core business en zijn er primair voor de huurders die niet in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien. Hoewel inhoud van de onderliggende regelgeving nog niet volledig helder is, lijkt deze in eerste aanleg dicht te liggen bij de beelden die Wonen Zuid voor zichzelf ziet als moderne woningcorporatie. Dit betekent dat Wonen Zuid, in lijn met de doorlooptijd van onze huidige ondernemingsstrategie, in 2015 onze ondernemingsstrategie 'Transformeren met perspectief' en de nieuwe wet- en regelgeving tegen elkaar zal afzetten en zal beoordelen in hoeverre beiden op elkaar aansluiten. Indien noodzakelijk zal Wonen Zuid haar strategische koers herijken. Een ander belangrijk aspect uit de nieuwe woningwet betreft de nu formeel beschreven bevoegdheden en verantwoordelijkheden van een aantal belangrijke stakeholders, waaronder die van de (huurders)organisaties en de gemeenten. In lijn met het verleden zal Wonen Zuid nadrukkelijk haar stakeholders opzoeken om samen met hen de koers en plannen voor de toekomst verder in te kleuren.

Er zijn echter ook zaken waarover we ons zorgen maken. Tussen de regels door zien we een overheid die er voor lijkt te kiezen om meer dan voorheen centraal de lijnen uit te gaan zetten en hierbij een grote drang laat zien om allerlei nieuwe (uitvoerings) regels te introduceren. Dit kunnen zowel regels zijn die door de wetgever worden gesteld, maar ook door toezichthouders als het CFV of het borgingsinstituut WSW. Hoewel Wonen Zuid wat betreft governance zich uiteraard conformeert aan de geldende regelgeving en zich graag wil verantwoorden over haar handelen, maken wij ons zorgen over de toenemende (administratieve) belasting die het naleven van deze governance-regels met zich mee zal brengen. Wij voorzien dat dit op gespannen voet komt te staan met onze doelstelling zo efficiënt mogelijk te werken.

Organisatie met perspectief

De veranderingen zijn dan nu wel in (nieuwe) wet- en regelgeving verankerd, maar komen voor ons niet onverwacht. Wonen Zuid heeft in de afgelopen jaren hierop geanticipeerd. Zo hebben we vorig jaar in ons klantbedieningsconcept een verandering doorgezet en hebben hierbij ook een forse reductie van de hoeveelheid kantooroppervlak kunnen bewerkstelligen. Daarnaast werken we op tal van zaken aan het efficiënter maken van onze bedrijfsvoering. Hierbij leggen we ook nadrukkelijk een relatie naar de service naar onze klanten. Op dit moment werken we aan portals waarmee we onze huurders in staat stellen om op ieder moment van de dag wanneer zij dat willen informatie over hun relatie met Wonen Zuid te kunnen inzien.

Vanuit een ondernemende houding zoeken we nadrukkelijk naar nieuwe mogelijkheden om zaken zo efficiënt en effectief mogelijk te kunnen uitvoeren. Hierbij hebben wij ook nadrukkelijk (keten)samenwerking met onze partners op het netvlies. Ook hiervoor zijn we bezig met ontwikkelingen om de processen die hierbij aan de orde zijn efficiënter te laten verlopen.

Onze toekomst

Samenvattend kunnen we stellen dat er in de afgelopen jaren veel beweging is geweest. Sommige zaken zijn achter de rug (parlementaire enquêtecommissie), anderen lopen nog (herziening van het volkshuisvestingsstelsel, bijdrage aan de verhuurderheffing en solidariteitsheffing voor collega corporaties). Dit alles heeft zijn weerslag op de mogelijkheden die Wonen Zuid als corporatie heeft om ook in de toekomst een zo goed mogelijke invulling te kunnen geven aan haar doelstellingen. We hebben in de afgelopen jaren gebouwd aan een goed fundament en een solide en flexibele financiële huishouding, waardoor we in staat zijn en blijven om onze klanten optimaal te kunnen blijven bedienen en onze transformatie-opgave te kunnen realiseren. Hierbij realiseren we ons dat we keuzes moeten maken. Die keuzes maken wij graag samen met onze stakeholders, zodat we komen tot een optimale inzet van onze middelen.

Samen gerealiseerd

In dit jaarverslag laten we u zien wat we de afgelopen tijd hebben gedaan en waar we nu staan. Waar mogelijk onderbouwen we dat met concrete cijfers en feiten. We hebben op een groot aantal fronten resultaten geboekt. Dat konden en kunnen we niet alleen. Dat is 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 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. We zijn trots op de vele bewonersgroepen in ons werkgebied. Zij zijn onze gesprekspartners die zich samen met Wonen Zuid en huurdersverenigingen willen inzetten voor goed wonen. In 2014 waren er 45 bewonersgroepen actief. De frequentie van het overleg met de bewonersgroepen varieert van maandelijks tot 1 of 2 maal per jaar. Gespreksonderwerpen zijn onder andere: leefbaarheid, woningtoewijzing, onderhoud, renovatie en sloop, servicekosten, schoonmaak, aanpak overlast, begroting en jaarverslag en speciale activiteiten zoals de viering van een jubileum.



Bewonersgroep Vliegende Viever
 Bewonersgroep Beethovenstaete
 Bewonersgroep Sterrenberg
 Bewonersgroep Roosendaal
 Bewonersgroep Roerboog
 Bewonersgroep Bien Bati
 Bewonersgroep Stationspark
 Bewonersgroep Luyve
 Bewonersgroep Mariagardestraat
 Bewonersgroep Salvator
 Bewonersgroep 307
 Stichting Breylinde
 VvE Stationspark
 VvE Tilman van Breestraat
 Vve Heerbaan Breywegh/ Lindelaan
 VvE Entree
 Bewonerscommissie Donatusstraat/Op den Toren
 Bewonerscommissie Steltloper
 Bewonerscommissie G. Metsstraat
 Bewonerscommissie Bavostraat
 Bewonerscommissie Treebeek
 Bewonerscommissie Haagdoorn
 Bewonerscommissie het Schip

Bewonerscommissie Tollenstraat
 Bewonerscommissie Senioren 2000
 Bewoners Ahornstraat e.o.
 Bewonerscommissie De oude Linde
 Bewoners Jan Steenstraat
 Bewoners Deken Deutzlaan/ Esdoornstraat
 Bewonersgroep Brachterveld
 Belangengroep Tegelarijveld
 Stichting 't Brikkenhoes
 Bewonersgroep Burgemeester Moerenhof
 Stichting Stephanushof
 VvE de Veste
 Bewonersgroep Berlage
 Bewonersgroep de Bongerd
 Bewonersgroep Kitskensberg, Heide
 Bewonersgroep Kemp
 Bewonersgroep Ingensande
 Bewonersgroep Klaverhof
 Bewonersgroep Spuitjeshof
 Bewonersgroep Kloaesterhoaf
 Stichting Seniorenvoorziening De Horst
 Bewonerscommissie Holtheym

Als blijk van waardering voor het vele werk dat bewonersgroepen verrichten voor de wijk, het wooncomplex en de bewoners hebben we in 2014 de 'Dag van de Bewonersgroepen' georganiseerd. Een dag die in het teken stond van ervaringen uitwisselen, banden aanhalen en van elkaar leren. Bewonersgroepen, huurdersverenigingen en Wonen Zuid hebben met elkaar van gedachten gewisseld over de vraag hoe Wonen Zuid en de bewonersgroepen in de toekomst nog meer met elkaar op kunnen trekken om onze krachten te bundelen. Dat hebben we gedaan in twee workshops met als thema's 'samen wonen' en 'samen werken'.

Samenwerking 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. Wonen Zuid werkt samen met alle huurdersverenigingen in haar werkgebied. In 2014 waren drie huurdersverenigingen actief, namelijk huurdersvereniging HTM (Heerlen, Treebeek, Molenberg), huurdersvereniging St. Pietersrade en Op het Zuiden Vereniging voor huurders.

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 hebben we in 2014 samen met de huurdersverenigingen HTM, St. Pietersrade en Op het Zuiden verder vormgegeven.

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 voorraadbeleid, 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.

Overleg met huurdersverenigingen

In 2014 zijn we gestart met de invulling van de bestuurlijke en beleidsmatige overlegtafel. De overleggen aan beide tafels hebben plaatsgevonden met de drie huurdersverenigingen en Wonen Zuid. Naast de bestuurlijke en beleidsmatige overleggen zijn er ook veelvuldig ambtelijke overleggen geweest tussen leden van de huurdersverenigingen en medewerkers van Wonen Zuid over diverse onderwerpen.

Bestuurlijk overleg

In 2014 heeft 4 maal bestuurlijk overleg plaatsgevonden. Bij dit overleg waren de bestuurders van HTM, St. Pietersrade, het bestuur en de directeur van Op het Zuiden en het directieteam en beleidsmedewerkers van Wonen Zuid aanwezig.

In deze overleggen is over de volgende onderwerpen gesproken:

- procesafspraken bestuurlijk overleg,
- novelle van minister Blok,
- bestuurlijke onderwerpen 2014,
- themabijeenkomst betaalbaarheid,
- onderzoek betaalbaarheid wonen,
- kabinetsvoornemens (Prinsjesdag),
- stand van zaken herziening woningwet,
- terugblik en evaluatie 1e jaar bestuurlijk overleg in nieuwe participatiestructuur,
- bestuurlijke thema's voor 2015.

Beleidsmatig overleg

Het beleidsmatig overleg heeft in 2014 3 maal plaatsgevonden. Bij dit overleg waren de besturen van HTM en St. Pietersrade, de regiobesturen en de directeur van Op het Zuiden en de directeur Wonen, management en beleidsmedewerkers van Wonen Zuid aanwezig.

In deze overleggen is over de volgende onderwerpen gesproken:

- kwartaalrapportages,

- huurverhoging 2014,
- projectenoverzicht,
- service-abonnement,
- serviceconcept,
- verkoopstrategie,
- woonruimteverdeling,
- tuinonderhoudsbeleid,
- groenonderhoud ontwikkellocaties,
- begroting 2015-2019,
- huurincasso,
- zonnepanelen (Zonnig-Limburg),
- betaalbaarheid,
- communicatie rond projecten.

Werkgroep betaalbaarheid

Voor Wonen Zuid is betaalbaarheid van het wonen een belangrijk onderwerp. Als sociale verhuurder zijn wij er immers vooral voor mensen die niet zo veel aan wonen kunnen besteden. Daarom is in 2014 een werkgroep betaalbaarheid van start gegaan. Deze werkgroep heeft gekeken wat betaalbaarheid nu precies is en welke problemen er spelen. De werkgroep bestond uit een delegatie van de huurdersverenigingen HTM, St. Pietersrade en Op het Zuiden en beleidsmedewerkers van Wonen Zuid en is 5 maal bij elkaar gekomen. Meer hierover leest u [verderop in dit hoofdstuk](#).

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 2014 voor een waarde van ruim € 153.000,- gefaciliteerd.

Inbedding in de praktijk

Midden in de maatschappij betekent ook het opbouwen en onderhouden van goede relaties met onze stakeholders. 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 die we met gemeenten maken leggen we vast in concrete prestatieafspraken.

Heerlen

De prestatieafspraken met de gemeente Heerlen en 5 corporaties (2011 t/m 2013) zijn verlopen. De gemeente Heerlen richt zich nu op prestatieafspraken op regionaal (Parkstad) niveau.

Brunssum

In 2014 zijn er geen actuele prestatieafspraken met de gemeente Brunssum. Afgesproken is om in de eerste helft van 2015 te komen tot beknopte prestatieafspraken tussen gemeente en Wonen Zuid als aanvulling op de regionale prestatieafspraken).

Kerkrade

Met de gemeente Kerkrade zijn prestatieafspraken met 3 corporaties (waaronder Wonen Zuid) en een zorgpartij afgesloten voor de periode 2012 t/m 2015. Het betreft algemene prestatieafspraken voor 4 jaar en jaarlijks te herijken stadsdeelafspraken. De stadsdeelafspraken 2014 zijn vastgesteld.

Nuth

De prestatieafspraken met deze gemeente lopen van 2013 t/m 2016. De afspraken worden jaarlijks geëvalueerd en bestuurlijk vastgesteld en de resultaten worden jaarlijks door de corporaties aan de gemeenteraad gepresenteerd.

Valkenburg

Met de gemeente Valkenburg waren er in 2014 geen lopende prestatieafspraken. Met deze gemeente is in 2014 afgesproken om in het eerste kwartaal van 2015 een werkgroep op te starten met andere in Valkenburg actieve woningcorporaties om samen tot prestatieafspraken te komen.

Roermond

De prestatieafspraken met de gemeente Roermond en 4 corporaties (waaronder Wonen Zuid) hebben een looptijd van 2013 t/m 2017. Onderdeel van de prestatieafspraken is een uitvoeringsprogramma dat jaarlijks wordt geëvalueerd, herijkt en vastgesteld.

Leudal

De prestatieafspraken met de gemeente Leudal en 4 corporaties (waaronder Wonen Zuid) zijn afgesproken voor de periode 2012 t/m 2015. Onderdeel van deze prestatieafspraken is een uitvoeringsprogramma dat jaarlijks herijkt en bestuurlijk vastgesteld wordt.

Maasgouw

Met de gemeente Maasgouw en 3 corporaties (waaronder Wonen Zuid) zijn in 2014 nieuwe prestatieafspraken afgesproken. Deze hebben een looptijd van een jaar, te weten 2015.

Nederweert

Wonen Zuid bezit slechts 23 woningen in Nederweert. Deze komen allen in aanmerking voor verkoop. Daarom is er geen aanleiding om tot prestatieafspraken met deze gemeente te komen.

Regio Parkstad

Het overleg over regionale prestatieafspraken Parkstad met 8 gemeenten (waaronder Heerlen, Brunssum, Nuth en Kerkrade) en 9 corporaties is in gang gezet. In december 2014 is een document vastgesteld met de onderwerpen waaraan in de regionale prestatieafspraken invulling moet worden gegeven. In 2015 worden de regionale prestatieafspraken uitgewerkt en vastgesteld.

Regio Midden-Limburg

In Midden-Limburg hebben de corporaties de gemeenten verzocht te komen tot regionale prestatieafspraken n.a.v. de inmiddels vastgestelde regionale structuurvisie Wonen, Welzijn en Woonomgeving. Het betreft 7 corporaties en 6 gemeenten. Het is de bedoeling deze afspraken medio 2015 vast te stellen.

In alle prestatieafspraken komen - conform Bbsh - de volgende thema's aan bod:

- procesafspraken,
- woningmarkt,
- beschikbaarheid & betaalbaarheid,
- bijzondere/speciale doelgroepen,
- leefbaarheid,
- energie & duurzaamheid,
- bewonersparticipatie & stakeholders,
- project-, productie- en transformatieopgave & kwaliteit woningvoorraad,
- wijkontwikkeling & impulsgebieden.

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 huren van onze woningen zijn per 1 juli 2014 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:

- 4,0% voor huishoudinkomens tot € 34.085,- (72,1% van de huurders van Wonen Zuid);
- 4,5% voor huishoudinkomens tussen € 34.085,- en € 43.602,- (8,4% van de huurders);
- 6,5% voor huishoudinkomens hoger dan € 43.602,- (9,0% van de huurders).

Van 8,8% van de huurders was het adres, de eigenaar of het inkomen onbekend bij de Belastingdienst. Deze huurders hebben 4,0% huurverhoging gekregen. Huurders van woningen die op de nominatie staan voor sloop of renovatie en huurwoningen die in 2014 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 2014 persoonlijk geïnformeerd over de huurverhoging. De gemiddelde huurverhoging die per 1 juli 2014 is gerealiseerd bedraagt evenals in 2013 4,24%.

Wonen Zuid is geen voorstander 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 woningen, hebben we besloten toch over te gaan tot een inkomensafhankelijk huurbeleid.

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. Het aantal woningwaarderingpunten is bepalend voor de streefhuur.

Nieuw huurbeleid

Wonen Zuid werkt aan het vormgeven van een nieuw huurbeleid. Dit doen we in een aantal stappen. De eerste fase bestond uit het verhogen van de streefhuren tot 80% van het maximum. De huurdersverenigingen hebben hierop een positief advies gegeven, onder de voorwaarde dat ze bij de totstandkoming van fase 2 betrokken worden.

Eind 2013 hebben we voor alle woningen de streefhuren vastgesteld, rekening houdend met het uitgangspunt van gemiddeld 80% van de maximaal toegestane huur.

Fase 2 betreft een nieuw beleid ten aanzien van de jaarlijkse huurronde, huurharmonisatie bij mutatie en huurverhoging bij woningverbetering. In dit nieuwe beleid worden markt en kosten meer als uitgangspunten gehanteerd. Hierin zijn afspraken gemaakt over de wijze van berekenen van huurverhoging bij woningverbetering (renovaties en planmatig onderhoud). Daarbij zijn ook eenheidsprijzen vastgesteld en is het adviestraject met de huurdersorganisaties doorlopen. De huurdersorganisaties HTM, St. Pietersrade en Op het Zuiden hebben allen positief geadviseerd over het nieuwe beleid. Het beleid 'huurverhoging bij woningverbetering' is in februari 2014 geïmplementeerd.

Inmiddels ligt er een voorstel van de minister voor Wonen en Rijksdienst over de vereenvoudiging van het woningwaarderingsstelsel. Dit moet echter nog in de Tweede en Eerste Kamer worden behandeld. Verwachte implementatiedatum is 1 oktober 2015. De beloofde toepassing van een huursombenadering is met een jaar uitgesteld tot 2016.

Vooruitlopend op nieuwe wetgeving hebben we in 2014 wel het thema betaalbaarheid van het wonen opgepakt. Het huurbeleid bepaalt de betaalbaarheid in belangrijke mate.

Ondanks de vele onzekerheden werken we verder aan het vormgeven van een nieuw huurbeleid. We zoeken daarbij ook 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

	Landelijk	Wonen Zuid
Netto huurprijs huurwoningen	€ 433,-	€ 469,-
Netto huur als percentage van maximaal toegestaan DAEB	68,7%	68,2%
Netto huur als percentage van maximaal toegestaan niet-DAEB	85,5%	84,1%
Prijs-kwaliteitsverhouding (netto huurprijs/WWS-punten) DAEB	€ 3,20	€ 3,26
Prijs-kwaliteitsverhouding (netto huurprijs/WWS-punten) niet-DAEB	€ 2,87	€ 4,24

Bron: Aedes corporatie in perspectief 2014 (cijfers per eind 2013).

Woningen versus klantgroepen

Eind 2014 heeft 98,0% 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 bestaat uit mensen die voor goed wonen niet afhankelijk zijn van de corporatie, maar die vaak op basis van prijs-kwaliteitverhoudingen en/of gemak kiezen voor huren bij Wonen Zuid. Voor deze 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 2014

T/m € 389,04 (goedkoop/kwaliteitskortingsgrens)	1.456
€ 389,05 t/m € 556,81 (betaalbaar)	9.148
€ 556,82 t/m € 596,74 (betaalbaar)	1.504
€ 596,75 t/m € 699,47 (middelduur)	1.399
Vanaf € 699,48 (duur)	438

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 hanteren we de kwaliteitskortingsgrens.

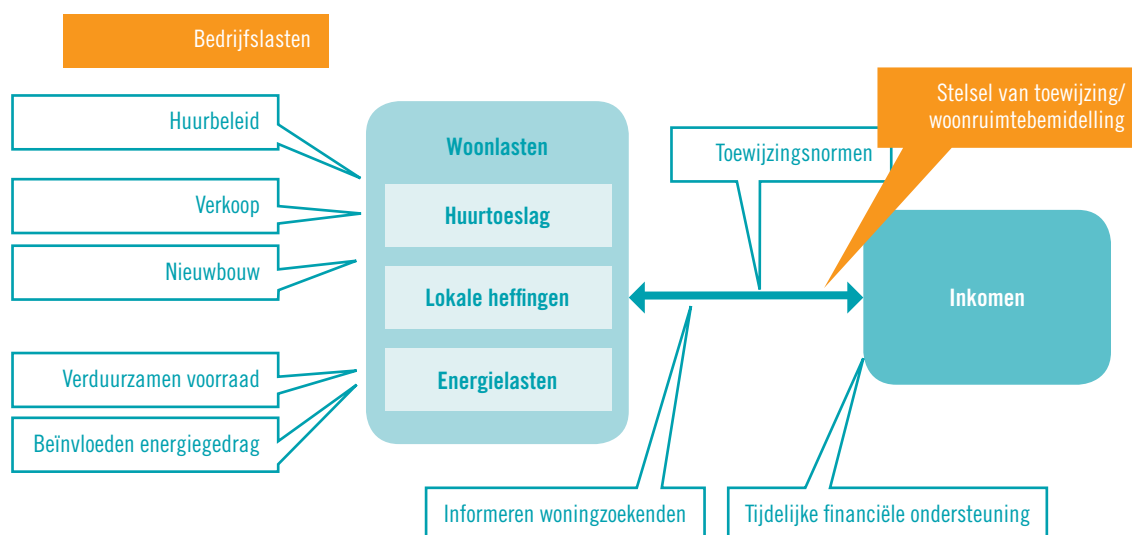
Betaalbaarheid

In 2013 is in opdracht van de Woonbond door Rigo een onderzoek naar woonlasten van huurders uitgevoerd. Naar aanleiding van de uitkomsten van dit onderzoek hebben huurdersvereniging Op het Zuiden en Wonen Zuid een gezamenlijke opdracht geformuleerd om de uitkomsten van het onderzoek te vertalen naar de situatie Wonen Zuid. Resultaten daarvan zijn in de eerste helft van 2014 gepresenteerd.

De vertaling naar de situatie Wonen Zuid heeft geleid tot een gezamenlijke onderzoek naar de betaalbaarheid van het wonen bij Wonen Zuid. Hiertoe is een werkgroep opgericht, bestaande uit vertegenwoordigers van Wonen Zuid en de drie huurdersverenigingen.

De werkgroep heeft onderzoek gedaan naar wat betaalbaar wonen is, waar betaalbaarheid door bepaald wordt, bij welke groepen betaalbaarheidsproblemen spelen en aan welke knoppen kan worden gedraaid om iets aan betaalbaarheid te doen. Daarbij hebben we een model van Rigo als uitgangspunt genomen. Hieraan zijn door de werkgroep twee 'knoppen' toegevoegd, namelijk de bedrijfslasten en het stelsel van woningtoewijzing.

STUREN OP BETAALBAAR HUREN



Eind februari 2015 is een tussenrapportage opgeleverd en besproken in de werkgroep. In 2015 worden prioriteiten nader bepaald en zal de werkgroep een advies uitbrengen aan de besturen van de huurdersorganisaties en de directie van Wonen Zuid.

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 een aantal 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 2014 hebben we 1.107 woningen opnieuw verhuurd. Dat komt neer op een mutatiegraad van 7,9%.

Ontwikkeling mutatiegraad in %

2009	2010	2011	2012	2013	2014
9,5%	8,7%	8,4%	7,9%	8,2%	7,9%

Woningzoekenden

Eind 2014 waren bij Wonen Zuid in Midden-Limburg 9.131 woningzoekenden ingeschreven; ongeveer 450 meer dan een jaar eerder. Eind 2014 waren bij Thuis in Limburg 43.312 woningzoekenden ingeschreven; 6.950 meer 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 2014 37,6 (in 2013 was dit 28,1); 37,6 voor het aanbodmodel en 38,2 voor het direct te huurmodel. De reactiegraad voor alle via Thuis in Limburg aangeboden woningen was in 2014 57,8 voor het aanbodmodel en 26,1 voor het direct te huur model.

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

Ontwikkeling passende toewijzingen periode 2006-2013 in %*

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Wonen Zuid	92,6	92,6	98,3	92,9	91,9	90,9	91,5	95,9	95,9
Landelijk	91,0	91,0	90,6	90,2	89,0	87,0	84,4	94,9	*
Verschil	1,6	1,6	2,7	2,7	2,9	3,9	5,4	1,0	

* nog niet bekend

Detailinformatie toewijzingen over 2014

≤ Eenpersoonshuishoudens	Huurgrenzen		
	< kwaliteitskortingsgrens	kwaliteitskortingsgrens tot laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens
Jonger dan 65 jaar			
Inkomen ≤ inkomensgrens HTS	105	263	71
Inkomen > inkomensgrens HTS	5	58	27
65 jaar of ouder			
Inkomen ≤ inkomensgrens HTS	0	40	34
Inkomen > inkomensgrens HTS	1	7	12
Tweepersoonshuishoudens	< kwaliteitskortingsgrens	kwaliteitskortingsgrens tot laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens
Jonger dan 65 jaar			
Inkomen ≤ inkomensgrens HTS	16	113	66
Inkomen > inkomensgrens HTS	1	27	48
65 jaar of ouder			
Inkomen ≤ inkomensgrens HTS	0	25	24
Inkomen > inkomensgrens HTS	0	3	13
Drie- en vierpersoonshuishoudens	< kwaliteitskortingsgrens	kwaliteitskortingsgrens < hoogste aftoppingsgrens	> hoogste aftoppingsgrens
Jonger dan 65 jaar			
Inkomen ≤ inkomensgrens HTS	2	108	3
Inkomen > inkomensgrens HTS	0	23	4
65 jaar of ouder			
Inkomen ≤ inkomensgrens HTS	0	7	0
Inkomen > inkomensgrens HTS	0	1	0

HTS = huurtoeslag

Maatwerk in dienstverlening

Huurtoeslag

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. Wonen Zuid informeert haar huurders over de mogelijkheid van het aanvragen van huurtoeslag. Waar nodig ondersteunen we hun hier ook bij.

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 2014 minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen moeten aanbieden aan huishoudens met een jaarinkomen tot maximaal € 34.678,-.

Aantal nieuwe verhuringen tot liberalisatiegrens (€ 699,48)

	Inkomen t/m € 34.678,-	Inkomen vanaf € 34.678,-	Totaal
Aantal	988	42	1.030
Percentage	95,9%	4,1%	100%

In 2014 hebben we 95,9% van onze sociale huurwoningen toegewezen aan mensen met een huishoudinkomen lager dan de gestelde inkomensgrens. Hiermee voldoet Wonen Zuid aan de richtlijnen met betrekking tot woningtoewijzing. De minister heeft in zijn brief van 11 april 2014 aangekondigd dat aan de middengroepen (met een inkomen tot € 38.000,-) tijdelijk (5 jaar) extra toegang tot de sociale huursector geboden zal worden. Corporaties mogen dan 10% extra van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan middeninkomens. Inwerkingstelling van deze tijdelijke verhoging van de inkomensgrens middels AMvB, laat op zich wachten vanwege de nog lopende behandeling van de herziening van de Woningwet en Novelle in de Eerste Kamer. In de eerste helft van 2015 wordt duidelijkheid verwacht over de extra toewijzingsruimte.

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 en evaluatie van convenanten huisuitzetting in diverse gemeenten, een folder met informatie over huur betalen, intensieve samenwerking met hulpverlenende instanties en betere afstemming tussen de afdelingen incasso en verhuur. 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 2014 weer gedaald.

Ontwikkeling huurachterstanden en huisuitzettingen periode 2006-2014

	Huurachterstand	Huisuitzettingen
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
2014	0,70%	46

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 2014 hebben we 46 huurovereenkomsten via de rechter beëindigd en zijn we over moeten gaan tot huisuitzetting. De redenen hiervoor waren:

- huurachterstand: 43,
- overlast: 2,
- drugs: 1.

Leegstand

We kennen twee soorten leegstand: bewuste en onbewuste leegstand. De bewuste leegstand wordt veroorzaakt door renovaties waarbij (tijdelijke) andere huisvesting nodig is en onthuring van woningen voorafgaand aan sloop. De bewuste leegstand bedroeg 2,45% in 2014. 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 2014 weer lager geworden en bedroeg 0,69%.

Ontwikkeling leegstand

	Bewuste leegstand	Onbewuste leegstand	Totale leegstand
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%
2014	2,45%	0,69%	3,14%

Bijzondere klantgroepen

De missie van Wonen Zuid is: wij helpen mensen te wonen zoals ze wensen, met de middelen die ze hebben. Wij staan voor het aanbieden van voldoende kwalitatief goede woningen. Daarbij 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 dienen echter niet gezien te worden als een homogene groep. Hun leefstijlen verschillen sterk, onder andere afhankelijk van inkomen en mobiliteit.

Grote overeenkomst bij de doelgroep ouderen is dat ze vaak zo lang mogelijk in de eigen woning willen wonen. Ook het kabinetsbeleid is hierop gericht. Omdat ouderen daarbij vaak meer behoefte hebben aan zorg werken wij samen met hierin gespecialiseerde partijen zoals zorgorganisaties. Hierbij gaat het om de volgende organisaties:

- De Zorggroep,
- Stichting Proteion Thuis,
- Stichting Wel.kom,
- Pedagogisch Sociaal Werk Midden-en Noord-Limburg,
- Mondriaan,
- Stichting Fokus,
- Met ggz,
- Stichting Land van Horne,
- Centrum voor Maatschappelijk Werk en Welzijnswerk,
- Sevagram,
- Meandergroep,
- Cicero Zorggroep,
- Stichting Rimo (LEVANTOgroep).

In 2014 hebben we ons woningbezit verder afgestemd op de groeiende vraag van de doelgroep ouderen.

Eind 2014 hadden we 2.306 woningen (eind 2013: 2.333) specifiek bestemd voor senioren en 297 (eind 2013: 263) voor zorgbehoevende senioren in de verhuur. Eind 2014 waren er geen woningen voor (zorgbehoevende) senioren en mediorenen in aanbouw.

Gehandicapten

We (ver)bouwen ook voor mensen met een handicap. In 2014 hebben we 47 nieuwe woningen opgeleverd geschikt voor bewoning door mensen met een fysieke handicap. In Brunssum, Kerkrade en Roermond verhuren we Fokuswoningen voor zwaar lichamelijk gehandicapten. Daarnaast hebben in 2014 in het kader van de WMO 45 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 aan huurwoningen is 10,4% goedkoper dan € 389,04 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 2014 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 2014 hebben we 109 statushouders gehuisvest.

Taakstelling en realisatie huisvesting statushouders per gemeente

Gemeente	Taakstelling*	Realisatie Wonen Zuid
Brunssum	3	0
Heerlen	10	9
Kerkrade	13	24
Leudal	34	19
Maasgouw	23	6
Nederweert	17	0
Nuth	13	13
Roermond	53	29
Valkenburg a/d Geul	11	9

* 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.

Woonwagengewoners

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

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

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

De afgelopen jaren zijn er veel ambtelijke en bestuurlijke contacten geweest met verschillende gemeenten, maar dit heeft niet geleid tot concrete overdrachten. Daarom heeft het bestuur van de SBBB in 2014 besloten de SBBB te ontvechten in die zin dat de verbinding tussen Wonen Zuid en Woongoed 2Duizend binnen de SBBB wordt losgelaten.

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 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 Stichting Jeugd plus Jeugd.
- Godswaersingel Roermond: 10 appartementen voor mensen met een zorgbehoefte aan Stichting Gehandicapten Limburg.
- Koninginnelaan Roermond: 12 woningen en 1 gemeenschappelijke ruimte voor verstandelijk gehandicapten aan PSW.
- Voogdijstraat Roermond: 1 woning voor verstandelijk gehandicapten aan Met ggz.
- Pr. Bernhardstraat Roermond: 1 woning/winkel voor wijkbewoners 't Veld aan Stichting Don Camillo.
- Spoorlaan Zuid Roermond: 1 woongebouw voor ca. 70 dak- en thuislozen aan Stichting Moveoo.
- Heerbaan Breywegh Roermond: 1 appartement voor kwetsbare burgers aan Stichting Moveoo.
- Schout Roffaertstraat Roermond: 1 appartement voor kwetsbare burgers aan Stichting Moveoo.
- Borneostraat Roermond: 1 appartement voor kwetsbare burgers aan Stichting Moveoo.
- Emmastaete Brunssum: 8 Fokuswoningen voor lichamelijk gehandicapten aan Stichting Fokus.
- Donatusstraat Nuth: 1 woning voor verstandelijk gehandicapten aan Radar.
- De Wissel Nuth: 10 wooneenheden voor verstandelijk gehandicapten aan Radar.
- Parkstad: 1 woning aan Mondriaan Zorggroep (voorloper op uitplaatsing).
- Parkstad: 3 woningen voor zeer moeilijk plaatsbaren aan RIMO.
- Parkstad: 8 woningen voor cliënten die vanuit een intramurale setting gaan wonen met begeleiding aan Housing Loket Parkstad.
- Statenlaan Valkenburg: 2 woningen voor verstandelijk gehandicapten aan Radar.
- Groene Kruisstraat Herten, 15 woningen voor verstandelijk gehandicapten aan Stichting Daelzicht.
- Maasgouw: 6 woningen in Beegden, Heel en Wessem voor verstandelijk gehandicapten aan Stichting Daelzicht.
- Koppelstraat Roggel: 24 woningen voor verstandelijk gehandicapten aan De Seizoenen BV.
- Op den Toum Haalen: 1 woning voor verstandelijk gehandicapten aan De Seizoenen BV.
- Raadhuisstraat Roggel: 1 woning voor verstandelijk gehandicapten aan De Seizoenen BV.
- Schuttersdreef Heythuysen: 1 woning voor verstandelijk gehandicapten aan De Seizoenen BV.
- Rijksweg Horn: woongebouw voor ca. 25 dak- en thuislozen aan Stichting Moveoo.
- Magdalenahof Haalen: een woongebouw voor ca. 56 senioren met verpleeg- of zorgbehoefte aan Proteion en Stichting Dominicanessen.
- Klaverhof Roermond: ontmoetingsruimte voor senioren met een verpleeg- of zorgbehoefte aan Proteion.
- Javastraat Roermond: 1 woning voor bewoners De Kemp aan gemeente Roermond.
- Olieslagerstraat Roermond, 6 woningen voor mensen met een verstandelijke beperking aan de Koraalgroep.
- Mercuriusstraat Roermond: 2 woningen, 8 kamers voor begeleid wonen aan Met ggz.
- 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.
- Pius Vista Heerlen: 41 wooneenheden voor senioren aan Sevagram.
- Hofstaete Heerlen: 67 woningen voor senioren al dan niet met een zorgbehoefte aan Sevagram.
- Heerlen: 3 woningen voor dak- en thuislozen aan Leger des Heils Heerlen.
- 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 2^e Kamer.
- De Tichel Heerlen, 2 woningen voor gehandicapte jongeren aan Adelante.
- Lindelaan Kerkrade, 8 woningen voor lichamelijk gehandicapten aan Stichting Fokus.
- Deken Deutzlaan Kerkrade, ruimte voor maaltijdverzorging voor senioren met een verpleeg- of zorgbehoefte aan Meander Zorggroep.
- 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 goed wonen. Zowel voor onze 'reguliere' klanten als voor klanten die extra aandacht en/of begeleiding nodig hebben. Daarom overlegt Wonen Zuid regelmatig met zorg- en andere maatschappelijke partijen in haar werkgebied. Daarnaast participeren we in lokale overleggen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Onderstaand enkele voorbeelden hiervan.

In de gemeente Kerkrade participeren we in de werkgroep Wonen Welzijn Zorg. Ook met de gemeente Brunssum participeren we in de kern Wonen Welzijn Zorg. In de gemeente Heerlen zijn we lid van het Netwerk Zorg en Welzijn en nemen we deel aan het Zorgoverleg Aarveld. In Nuth participeren we in het buurtteam Nuth en in Valkenburg in het Buren Ruzie Team. In de gemeenten Leudal en Maasgouw nemen we deel aan het vangnetoverleg. We overleggen ook regelmatig met het Provinciaal Platform GGZ & OGGZ Zorgvragers Limburg.

Eind 2014 is in Midden-Limburg de regionale structuurvisie Wonen Welzijn en Zorg opgeleverd. Vervolgens is deze structuurvisie aan alle gemeenten in Midden-Limburg aangeboden voor vaststelling in het college en de gemeenteraden. De Provincie is mede opdrachtgever voor deze structuurvisie. Bij de totstandkoming van deze structuurvisie zijn vele partijen betrokken waaronder woningcorporaties, zorginstellingen, projectontwikkelaars, makelaars, afvaardigingen van bewoners etc.

Eind 2014 hebben we het convenant Housing Parkstad afgesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over de huisvesting van cliënten met een rugzak vanuit een intramurale setting in de regio Parkstad. De pilot is verlengd en de capaciteit is uitgebreid van 50 naar 100 cliënten per jaar.

Ook voeren we activiteiten uit op het gebied van wonen en zorg, saamhorigheid en buurtbeheer. Denk hierbij aan volkstuinten, periodieke deelname aan wijk rondgangen en overlegvormen en het inrichten 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 2014 hebben we € 19,2 miljoen aan onderhoud en € 14,4 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 werker-
varing 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 2014 in totaal 4 klachten in een zitting behandeld. 1 klacht uit 2014 is tijdens een zitting in 2015 behandeld.

Van de in 2014 behandelde klachten werden:

- 1 gegrond verklaard,
- 0 gedeeltelijk gegrond verklaard,
- 3 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 digitale kanalen zoals internet en social media.

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 ook actief op social media zoals Facebook en Twitter. We willen onze dienstverlening verder optimaliseren door het vormgeven en invoeren van een digitaal serviceconcept. Doelstellingen hiervan zijn o.a. een hogere klanttevredenheid, efficiëntere werkprocessen en een kostenbesparing. Natuurlijk blijven we ook beschikbaar om mensen persoonlijk te helpen; op kantoor of bij hun in de wijk.

Naast digitale media en ons bewonersmagazine Home Sweet Home communiceren we met onze klanten via 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. Omdat we het belangrijk vinden te weten of onze communicatiemiddelen en –kanalen aansluiten bij de behoeften van onze klanten onderzoeken we dat regelmatig. Eind 2014 heeft een onderzoek naar ons bewonersmagazine Home Sweet Home plaatsgevonden.

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 2014 mochten we 16 trouwe huurders in het zonnetje zetten.



DUURZAAM BOUWEN EN ONTWIKKELEN VOOR DE TOEKOMST

Ondernemen voor onze klanten

Wonen Zuid investeert fors in de transformatie van haar woningportefeuille. Op deze manier geven we invulling aan de veranderende klantwensen en economische en demografische ontwikkelingen. In de afgelopen vijftien jaar hebben we ruim 60% van onze woningvoorraad aangepakt. Hierdoor is de kwaliteit van ons woningaanbod toegenomen. Tegelijkertijd is het aantal woningen met circa 16% afgenomen. De komende jaren gaan we verder met onze transformatieopgave.

We leven in een tijd van grote demografische en economische ontwikkelingen en hebben nog steeds een forse opgave op het gebied van transformatie van ons woningbezit. Daarmee spelen we in op zowel actuele als 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 2014 hebben we in het kader van ons programma strategisch voorraadbeleid € 5,3 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw huur (begroot: € 10,6) en € 8,8 miljoen in renovatie van huurwoningen (begroot: € 13,5).

Wonen Zuid heeft minder geïnvesteerd in nieuwbouw huur dan begroot omdat er bij enkele projecten sprake is van vertraging in zowel het sloop- als het nieuwbouwtraject. Om in de contingentering geen rechten te verliezen is bewust gestuurd op verschuiving van een viertal sloopprojecten van 2014 naar 2015. In de nieuwbouw huur is een drietal projecten verschoven naar 2015 vanwege onder andere vertragingen in de vergunningenprocedure dan wel vertraging in de aankoop van de benodigde grondpositie.

De investeringen in renovatie zijn achtergebleven ten opzichte van de begroting. Dit heeft de volgende oorzaken.

- Vier renovatieprojecten worden als gevolg van de omvang (aantal woningen en soort maatregelen) deels in 2015 uitgevoerd.
- Een tijdelijke time-out in de bouwstroom van de renovatie in de wijk Sterrenberg (Roermond) als gevolg van de keuze voor een hogere bouwkundige kwaliteit.

- Het langer dan gepland duren van de voorbereiding en communicatie van een project in de Componistenbuurt (Roermond). Bij dit project heeft Wonen Zuid in samenwerking met Op het Zuiden een nieuw concept ontwikkeld, de zogenaamde hotelwoning; een volledig ingerichte woning, gericht op kort verblijf van huurders waarbij in de woning de asbesthoudende riolering vervangen wordt.

Begroot en gerealiseerd

Projecten en bouwstromen zijn niet binnen kalenderjaren in te passen. Daarom werken we met meerjarenbegrotingen. De begroting voor het jaar 2014 is onderdeel van de meerjarenbegroting 2014-2018.

Begroot versus realisatie 2014

	Begroot	Gerealiseerd	In %
Nieuwbouw huur	101	80	79%
Nieuwbouw koop	0	0	n.v.t.
Sloop	96	24	25%
Renovatie	406	212	52%
Verkoop bestaand bezit	120	117*	98%

* Exclusief 2 commerciële ruimtes.

De tabel kan een vertekend beeld geven, want deze heeft betrekking op de jaarschijf 2014, terwijl Wonen Zuid met een meerjarenbegroting werkt. Naast de in de tabel opgenomen nieuwbouwaantallen waren er eind 2014 nog 6 huurwoningen in aanbouw. Daarnaast was eind 2014 nog een aantal projecten in voorbereiding.

De opbrengsten van verkoop bestaand bezit zijn mede bepalend voor de ruimte die we hebben om te ondernemen, te investeren in het realiseren van onze ambities op het gebied van nieuwbouw huur en renovatie. In 2014 hebben we onze verkoopdoelstelling nagenoeg gehaald. De opbrengst hiervan bedroeg € 11,6 miljoen.

Uitgevoerd programma strategisch voorraadbeheer 2014 per gemeente

	Nieuwbouw huur	Nieuwbouw koop	Sloop	Renovatie bestaand	Verkoop bestaand
Woningmarktgebied Midden-Limburg					
Roermond	45	0	24	99	25
Leudal	35	0	0	33	12
Maasgouw	0	0	0	0	10
Nederweert	0	0	0	0	0
Totaal	80	0	24	132	47
Woningmarktgebied Parkstad & Heuvelland					
Brunssum	0	0	0	61	3
Heerlen	0	0	0	0	8
Kerkrade	0	0	0	19	13
Valkenburg	0	0	0	0	28
Nuth	0	0	0	0	18
Totaal	0	0	0	80	70

Nieuwbouw huur en nieuwbouw koop

Wonen Zuid vindt het belangrijk de kwaliteit van haar woningbezit te behouden en te verbeteren. Daarom blijven we actief (ver)bouwen aan buurten en wijken. In 2014 hebben we 80 nieuwe huurwoningen opgeleverd. Het gaat om de volgende projecten:

- 12 grondgebonden meer levensfasen- en nultreden woningen voor starters, medioren en senioren (Asenray, Roermond);
- 8 eengezinswoningen voor gezinnen (Kitskensberg, Roermond);
- 35 zorgappartementen voor senioren met een zorgvraag (Heythuysen, Leudal);
- 16 eengezinswoningen voor gezinnen met een inkomen boven € 34.000,- (Schoolpad, Roermond);
- 9 appartementen omgezet van koop naar huur voor een- en tweepersoonshuishoudens, starters en herintreders (De Componist, Roermond).

In 2014 hebben we geen huurwoningen gebouwd met stichtingskosten boven de € 200.000,-.

In verband met het ontbreken van voldoende vraag en de stagnatie op de koopwoningmarkt hebben we in 2014 geen nieuwbouw koop gerealiseerd.

Sloop

Als woningen niet meer passen binnen de vraag van de klant, wijkvisies en plannen voor bepaalde wijken kunnen deze woningen worden 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 2014 hebben we 24 woningen gesloopt (Kitskensberg, Roermond) om plaats te maken voor vervangende nieuwbouw.

Renovatie

Via renovatie verbeteren we de kwaliteit van woningen. Ook maken we 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 2014 was bij 178 van de gerenoveerde woningen sprake van woontechnische verbeteringen. De gemiddelde bijbehorende huurverhoging bedroeg € 28,- per woning per maand.

In 2014 hebben we 212 woningen gerenoveerd voor een totaalbedrag van € 8,8 miljoen. Dat is gemiddeld ca. € 40.000,- 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 2014 verhoogd met 2,5% (inflatie 2013). De verhuiskostenvergoeding bij verplichte verhuizing bedroeg daarmee in het verslagjaar € 5.823,-. De vergoeding van Wonen Zuid ligt iets boven de verplichte landelijke verhuiskostenvergoeding (€ 5.799,-). De vergoeding bij ingrijpende opknapbeurt waarbij geen verhuizing nodig is, bedraagt bij Wonen Zuid maximaal € 2.778,-.

Op basis van het sociaal plan hebben 137 huishoudens in 2014 een vergoeding voor renovatie ontvangen:

- 58 huishoudens een verhuiskostenvergoeding (totaal € 277.000,-);
- 79 een overlastvergoeding (totaal € 16.000,-).

Het gaat hierbij om de volgende projecten:

- renovatie Schildstraat-Zonnestraat (Treebeek, Brunssum),
- renovatie Engerplein-Maanstraat (Treebeek, Brunssum),
- renovatie Van Weerden Poelmanstraat (De Hees, Heerlen),
- renovatie Gabriël Metsustraat (Haanrade, Kerkrade),

- renovatie Floreshof (Heythuysen, Leudal),
- renovatie Mozartstraat en omgeving (Componistenbuurt, Roermond),
- renovatie Plutolaan-Saturnusstraat-Mercuriusstraat (Sterrenberg, Roermond),
- renovatie Treebeekplein (Treebeek, Brunssum).

Daarnaast hebben 36 huishoudens een verhuiskostenvergoeding ontvangen (totaal € 160.000,-) omdat hun woning gesloopt is of gaat worden. Het gaat hierbij om de volgende projecten:

- sloop Van Heutszstraat (Kitskensberg, Roermond),
- sloop Joost van Vondelstraat (Molenberg, Heerlen),
- sloop Prinses Irenestraat-Poyckstraat (Erensteinerveld, Kerkrade),
- sloop Barbarastraat-Bavostraat (Bavowijk, Nuth).

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. Voor de periode 2014 – 2016 is de aanpak van 73 woningen gepland. In 2014 zijn er hiervan al 32 gerenoveerd en opgeleverd. Daarnaast is in 2014 ook het leegstandsbesluit genomen voor 32 woningen. Voor deze woningen is nog geen sloopbesluit genomen. Toch kunnen de betreffende huurders al gebruik maken van het sociaal plan.

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. In januari 2014 is een overeenkomst getekend tussen de Gemeente Brunssum, Wonen Zuid en een commerciële partij. 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. De appartementen worden afgenomen door Wonen Zuid en zijn geschikt voor alle klantgroepen. In het verslagjaar zijn in Treebeek van 61 voormalige mijnwerkerswoningen de daken vernieuwd, waarbij tevens asbest is verwijderd en isolatie is aangebracht. De woningen maken onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht Mijnskoloniën Brunssum.

Zie ook [hoofdstuk 4](#) voor meer informatie over genoemde beide bijzondere projecten.

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 2014 hebben we bijna € 19,2 miljoen aan onderhoud geïnvesteerd.

Onderhoudskosten gesplitst naar soort 2014 x € 1.000,-

Planmatig onderhoud	€ 7.903,-
Klachtenonderhoud	€ 6.024,-
Mutatieonderhoud	€ 5.228,-
Totaal	€ 19.155,-

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 krijgen we extra financiële middelen om onze transformatieopgave te kunnen realiseren. We verkopen op basis van vastgesteld beleid.

Ondanks de stoeve, maar wel langzaam aantrekkende, woningmarkt is Wonen Zuid er in 2014 in geslaagd 117 woningen en twee commerciële ruimtes te verkopen. Dat is mogelijk geweest dankzij een aantal extra acties. Denk hierbij aan:

- het vaker inzetten van modelwoningen;
- mede organiseren van/deelname aan de Happy Living Woningbeurs in Roermond;
- deelname aan de Open Huizendagen van de NVM;
- het actief promoten van onze woningen tijdens diverse braderieën en beurzen;
- het geven van een kwaliteitsimpuls aan de woningen.

Van de woningen zijn er 28 aan zittende huurders en 89 in onbewoonde staat verkocht. Daarnaast zijn er nog twee winkels/commerciële ruimtes verkocht.

Verkoop bestaand bezit per gemeente 2014

	Verkoop aan zittende huurders	Verkoop bij mutatie
<i>Midden-Limburg</i>		
Roermond	2	23
Leudal	1	11
Maasgouw	1	9
Nederweert	0	0
Totaal	4	43
<i>Zuid-Limburg</i>		
Brunssum	1	2
Heerlen	0	8
Kerkrade	4	9
Valkenburg	6	12
Nuth	13	15
Totaal	24	46

Woningbezit

De uitvoering van de maatregelen in het kader van strategisch voorraadbeleid leidt tot een afname van ons woningbezit. Eind 2014 hadden we 13.945 woningen in bezit.

Ontwikkeling bezit Wonen Zuid per gemeente 2014

	Bezit per 1-1-2014	Bezit per 31-12-2014
<i>Midden-Limburg</i>		
Roermond	5.709	5.705
Leudal	1.151	1.174
Maasgouw	399	389
Nederweert	24	24
Totaal	7.283	7.292
<i>Zuid-Limburg</i>		
Brunssum	614	611
Heerlen	1.931	1.923
Kerkrade	1.746	1.733
Valkenburg	1.201	1.183
Nuth	1.231	1.203
Totaal	6.723	6.653

Behalve woningen heeft Wonen Zuid in 2014 ook nog de volgende onroerende zaken in bezit.

Overige onroerende zaken in exploitatie 2014

	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	1.452	1.444	121	121	502	519	54	52	53	53

In bovenstaande tabel zijn een aantal wijzigingen te zien. Dit heeft te maken met een wijziging in kwalificatie van typen onroerende zaken.

Het programma strategisch voorraadbeleid 2014 staat niet op zichzelf. Sinds 2000 voert Wonen Zuid in het kader van dit beleid jaarlijks maatregelen uit om de woningportefeuille verder 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 2000-2014

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Totaal
Nieuwbouw huur	23	67	37	16	113	53	45	64	46	98	121	38	83	35	80	920
Nieuwbouw koop	15	55	110	28	97	8	40	42	66	60	22	15	22	0	0	572
Sloop	82	318	242	168	72	34	0	276	19	57	18	1	12	3	24	1.326
Renovatie	509	312	669	424	265	598	426	264	129	162	239	357	446	338	212	5.250
Verkoop bezit	124	271	202	146	222	196	132	113	122	65	68	88	90	132	117	2.133

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 is dit verder verfijnd waarmee we op hoofdlijnen onze toekomstige wensportefeuille per gemeente bepaald hebben. De ontwikkelrichtingen uit de Strategische Vastgoedsturing dienen als kader voor de uitwerkingen naar maatregelen voor de portefeuille, gebieds- en wijkvisies en investeringsvoorstellen.

Veiligheid, duurzaamheid, energie en milieu

Brandveiligheid

Wij vinden het belangrijk dat al onze klanten op een veilige manier in een veilige woning kunnen wonen. Daarom is brandveiligheid sinds enkele jaren een van onze speerpunten. In overleg met brandweer en gemeenten hebben wij een plan ontwikkeld om al onze oudere woningen weer op het veiligheidsniveau van nu te brengen. Dit plan wordt in fases uitgevoerd. Naast het uitvoeren van fysieke maatregelen aan woningen en woongebouwen geven we onze klanten ook informatie over het veilig omgaan met hun woning. In fase 1 zijn in de periode 2012 t/m 2014 een aantal werkzaamheden aan met name appartementencomplexen uitgevoerd. Denk daarbij aan het aanpakken van vluchtroutes en vervangen van toegangsdeuren. Ook zijn in eengezinswoningen waar de woning scheidende wanden nog niet aan de nu geldende normen voldoen rookmelders geplaatst. Hiermee hebben wij invulling gegeven aan de gemaakte afspraken met gemeentes, brandweerkorpsen en huurdersverenigingen. Vanaf 2015 starten we fase 2. Hierbij gaan we ervoor zorgen dat in alle eengezinswoningen waar dat nodig is werkzaamheden uitgevoerd worden om de woning scheidende wanden aan de nu geldende normen te laten voldoen.

Asbest

In een deel van onze woningen is asbest aanwezig. Wanneer er werkzaamheden in of aan de woning uitgevoerd worden kan asbest een risico vormen. Daarom vinden wij het belangrijk dat onze medewerkers asbest in woningen kunnen herkennen. Een

aantal collega's heeft in 2014 een asbestopleiding gevolgd. Tijdens deze opleiding is naast het herkennen en omgaan met asbest ook aandacht besteed aan de (deels gewijzigde) regelgeving.

Medewerkers zijn zo in staat asbest gemakkelijker te herkennen en tijdig een gespecialiseerd bedrijf in te schakelen om zo de veiligheid van onze klanten bij werkzaamheden aan de woning nog beter te waarborgen.

Warmtewet

Op 1 januari 2014 is de warmtewet in werking getreden. Uitgangspunt van deze wet is dat bewoners die gebruik maken van een collectieve cv-installatie niet meer gaan betalen voor warmte dan bewoners die warmte opwekken met een individuele cv-installatie. Tussen mei en september zijn alle benodigde meetvoorzieningen van de collectieve installaties geïnstalleerd conform de geldende voorschriften. Begin 2014 hebben we alle huurders woonachtig in collectief gestookte complexen schriftelijk geïnformeerd.

Visie op duurzaamheid

Duurzaamheid is voor Wonen Zuid een thema waar we niet omheen kunnen én niet omheen willen. In het kader van onze Strategische Vastgoedsturing maken we bewuste keuzes en zoeken een evenwichtige balans tussen de aspecten milieu, woonkwaliteit- verhuurbaarheid en betaalbaarheid. Om op een efficiënte manier aan duurzaamheid te kunnen werken kijken we naar een gunstige verhouding tussen de kosten van onze investeringen in relatie tot de opbrengsten voor onze klanten in de vorm van lagere energielasten.

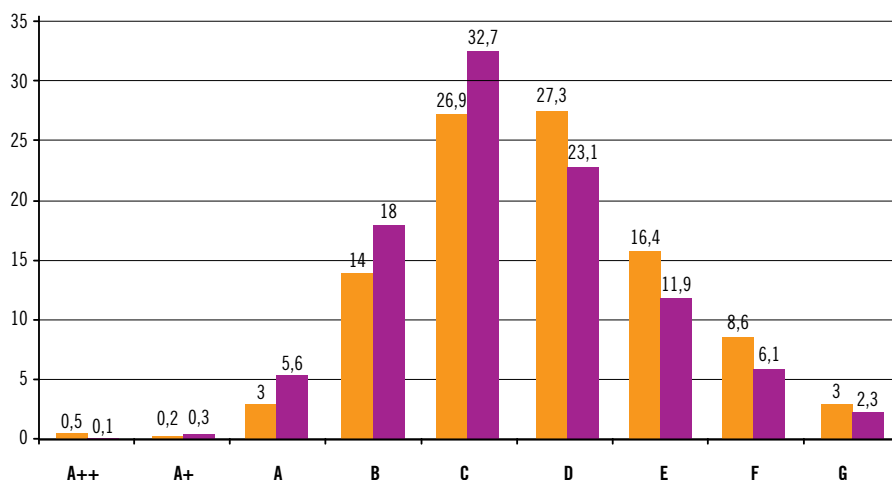
In 2014 hebben we verder gewerkt aan energielastenbeperking bij ons woningbezit. Dat doen we door bij planmatig onderhoud en renovatie meer focus te hebben op het terugbrengen van de energielasten. Daarbij streven we ernaar bij renovatie minimaal een C-label en liefst een B-label te halen. Ook hebben we duurzaamheid als aparte paragraaf opgenomen in onze investeringsprocedure.

Het verduurzamen van ons woningbezit heeft een sterke relatie met de betaalbaarheid van het wonen. Het dilemma bij het nemen van energiebesparende maatregelen is dat kostendekkendheid voor Wonen Zuid niet altijd samen gaat met een woonlastenbeperking voor de huurder. Met andere woorden: huurprijzen nemen veelal sterker toe dan de besparing op energielasten. Dit is ook een van de onderwerpen in onze gesprekken met de huurdersorganisaties over betaalbaarheid ([zie ook hoofdstuk 4](#)).

Energielabeling

Wonen Zuid is gecertificeerd om de energielabeling van woningen zelf uit te voeren. In 2014 hebben we 1.616 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 2014 heeft in juni en september plaatsgevonden, waarna ons certificaat voor de periode van een jaar verlengd is.

Verdeling afgegeven energielabels van Wonen Zuid en landelijk in de corporatiesector (peildatum 31-12-2014)



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 507 nieuwe Hr-ketels geplaatst waar een bedrag van ongeveer € 0,9 miljoen is gemoeid. Ook hebben we in 2014 ruim 250 energiezuinige LED-armaturen in de algemene ruimtes van appartementencomplexen geplaatst.

Zonnig-Limburg

In het verslagjaar heeft Wonen Zuid samen met een tiental andere corporaties ingestemd met het plan van aanpak van Zonnig-Limburg fase II met als inzet om samen in 3 jaar circa 3.000 daken in Limburg te voorzien van zonnepanelen. Wonen Zuid streeft daarbij naar circa 180 woningen per jaar.



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. Aan kwaliteit hechten wij hierbij evenveel belang als aan kwantiteit. Om daarop gericht te kunnen sturen meten wij geregeld of ons woningaanbod nog aansluit bij de vraag van de huurders.

We staan midden in de samenleving en opereren in een zeer divers werkgebied. 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. Dat doen we op verschillende manieren.

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. Elk jaar worden onze prestaties weer gemeten. De scores over het jaar 2014 volgen uit onderstaande tabel.

Onderdeel	Score	KWH-norm
Woning zoeken	8,3	7,0
Nieuwe woning	8,0	7,0
Contact	6,7	7,0
Onderhoud	8,3	7,0
Huur opzeggen	7,8	7,0
Reparaties	8,2	7,0
Ontevredenheid	6,0	6,5
Totaal score	7,6	7,0

Twee labelonderdelen scoren lager dan de norm, namelijk 'contact' en 'ontevredenheid'. Bij het onderdeel contact heeft dit te maken met de telefonische bereikbaarheid. Door de aanloopproblemen die we hebben gehad bij de ingebruikname van een nieuwe telefooncentrale was onze bereikbaarheid tijdelijk minder goed dan eerder het geval was. Inmiddels is deze aanzienlijk verbeterd. Helaas hebben we het cijfer binnen de meetperiode niet kunnen verhogen tot de norm.

Het labelonderdeel 'ontevredenheid' is nieuw in de KWH-methodiek. KWH zoekt nog naar de juiste methode van meten op dit onderdeel, omdat alle deelnemende corporaties hier laag op scoren.

Intern zoeken we nu uit welke acties we kunnen inzetten om de score te verhogen. Voor de overige onderdelen voldoen we ruim aan de norm.

Ons label is verlengd voor de periode van 2 jaar (2014 en 2015). Voorwaarde voor een verder verlenging vanaf 2016 is dat we in 2015 op alle onderdelen minimaal de norm halen.

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.

Onderdeel	Score 2013	Score 2014
Melding reparatieverzoek/ aankondiging werkzaamheden	8,2	8,0
Afspraak reparatie	7,8	7,7
Kwaliteit afhandeling	7,7	7,7
Persoonlijke service	8,2	8,1
Algemene beoordeling	7,7	7,7

Voor drie aspecten (melding reparatieverzoek/aankondiging werkzaamheden, afspraak reparatie en persoonlijke service) is de score iets gedaald. De totale score is daardoor gedaald van 8,1 naar 7,9. De focus is erop gericht om de waardering weer snel naar het oude, vertrouwde niveau te tillen. Sinds het laatste kwartaal van 2014 is weer een stijgende lijn waarneembaar in de scores.

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.

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 onze scenario's om complexen aan te pakken 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 meer met schetsen en tekeningen om de plannen op een heldere manier te communiceren.

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. Inspelend 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 de laatste 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.

In 2015 laten we een nieuw onderzoek uitvoeren, waarbij we deze keer nadrukkelijk kiezen voor de combinatie van traditioneel behoefteonderzoek met leefstijlen. De resultaten van het onderzoek gebruiken we als input voor onze strategische vastgoedsturing, prestatieafspraken met gemeenten, nieuwe wijkvisies en woningmarktverkenningen die ten behoeve van projecten worden uitgevoerd.

Doelgroepen/leefstijlen/mentalities

Om nog beter in te kunnen spelen op de vraag naar maatwerk maken we gebruik van mentality-gegevens. Hierbij worden klantgroepen gesegmenteerd in acht waardenprofielen. Zo krijgen we meer inzicht in de dieperliggende wensen en behoeften van klanten. Door het leefstijlenmodel toe te passen kunnen we scherper inspelen op de klantwensen en kan de verhuurbaarheid verbeterd worden. We hebben het leefstijlenmodel daarom verankerd in onze bedrijfsvoering.

Modernisering woningtoewijzingsbeleid

Wonen Zuid werkt aan het moderniseren van haar woningtoewijzingsbeleid. We willen dit omvormen naar een klantgerichtere en efficiëntere manier van woningen verhuren. Daarom zijn we in 2013 gestart met het project 'Van woonruimteverdeling naar sales'.

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

Ook zijn we gestart met het opstellen van onze klantcontactstrategie. Hiermee bepalen we hoe we de klant die op zoek is naar een woning het beste kunnen bedienen. We sturen daarbij op klanttevredenheid, efficiency, een uniforme werkwijze en de merkbeleving die we willen uitstralen.

Natuurlijk hebben we ook onze belanghebbenden bij het moderniseren van ons woningtoewijzingsbeleid betrokken. We hebben hiervoor een stakeholdersbijeenkomst georganiseerd waarbij wijkpartners van gemeente, politie en diverse maatschappelijke instanties hun feedback konden geven op ons huidige verhuurbeleid en hun wensen kenbaar konden maken voor ons nieuwe beleid en samenwerking. Daarnaast is er met bewonersgroepen en huurdersverenigingen overlegd over dit thema.

Al deze input wordt - samen met een uitvoeringsprogramma voor de implementatie van de klantcontactstrategie - in 2015 verwerkt tot een beleidsvisie.

Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)

Wij vinden het belangrijk dat onze klanten hun woning aan hun eigen wensen aan kunnen passen. Om hierover vooraf duidelijkheid te kunnen geven werken we met een ZAV-beleid. In ons ZAV-beleid hebben we afspraken gemaakt over het soort veranderingen dat huurders aan hun woning kunnen aanbrengen. Daarnaast staan hier ook afspraken in of deze veranderingen bij vertrek van de huurder kunnen blijven zitten en of de huurder hiervoor eventueel voor een vergoeding in aanmerking komt. In 2014 heeft Wonen Zuid 186 aanvragen ontvangen voor ZAV's. Van de aangevraagde ZAV's is 66% gehonoreerd; 26% was begin 2015 nog in behandeling; 8% van de aanvragen is afgewezen.

Nieuwe dienstverlening

Serviceabonnement

Om beter in te spelen op de wensen van de klant zijn we in overleg met de huurdersorganisaties in 2013 een pilot gestart met het aanbieden van een serviceabonnement in twee wijken in Roermond en Brunssum. Door het afsluiten van dit serviceabonnement kunnen klanten via Wonen Zuid reparaties uit laten voeren die normaal voor rekening van de klant zelf zijn. We onderzoeken of we deze dienstverlening aan al onze huurders aan gaan bieden.



INTEGRALE KERN- EN WIJKONTWIKKELING

Samenwerking maakt ondernemen mogelijk

Woningen staan niet op zich. Samen met de bewoners maken ze onze buurten en wijken, onze samenleving. Ze zijn een onderdeel van een straat, buurt en wijk waar geleefd en beleefd wordt. Daarom vinden wij het belangrijk te werken aan een goed woon- en leefklimaat in onze wijken. Daarbij werken we vanuit een breed perspectief aan de toekomst. Dat kunnen wij echter niet alleen. Wij hebben partners nodig om samen te kunnen bouwen aan goede wijken. Een belangrijke rol is daarin weggelegd voor de bewoners zelf.

De toon voor een goed woon- en leefmilieu wordt gevormd door de fysieke én sociale kwaliteit van de woonomgeving. Wonen Zuid wil daaraan bijdragen. Dat is een van onze kerntaken als maatschappelijk ondernemer en sociaal 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 hun 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 (planperiode 2014 t/m 2016) bestaat voor ons uit de renovatie van 73 eengezinswoningen. Met de voorbereidingen hiervan zijn we in 2013 gestart. In 2014 hebben we 32 woningen gerenoveerd en opgeleverd.

Daarnaast is in 2014 in Roermond gewerkt aan een gebiedsvisie rondom een drietal complexen in het Vrij Veld en een wijkvisie voor het Tegelarijveld.

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. Dit heeft in 2014 geresulteerd in een voorlopige stadsdeelvisie. Het al bestaande Masterplan 'Hart voor Treebeek' is in deze visie meegenomen.

Voor de Heerlense wijk Molenberg hebben we in 2014 verder gewerkt aan een wijkontwikkelingsplan. We hopen dit plan in 2015 af te kunnen ronden.

Begin 2014 is de Stadsdeelvisie Kerkrade Noord en Oost II 'Klaar voor de toekomst' vastgesteld. De stadsdeelvisie is opgesteld door de gemeente in samenwerking met Wonen Zuid en collega corporatie Wonen Limburg.

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 wij ook in leefbaarheidsinitiatieven. Enkele voorbeelden hiervan:

- ondersteuning van bewonersinitiatieven;
- plaatsen van meubilair in algemene ruimtes;
- welkom- en nazorggesprekken met nieuwe bewoners;
- wijk rondgangen in herstructureringswijken;
- waarderingsactiviteit vrijwilligers buurtbemiddeling;
- bestrijding van ongedierte;
- inrichting binnentuinen appartementencomplexen;
- aanbrengen van verlichting en toegangspoorten bij brandpaden;
- verhogen van veiligheid door camera's en inzet beveiligingsbedrijf;
- 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.

Indirecte investeringen in leefbaarheid

Behalve deze directe investeringen hebben we in 2014 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 2014 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. Bij het opstellen van ons sponsorbeleid hebben we rekening gehouden met de standpunten van de minister van VROM over het onderwerp sponsoring (MG 2006-04); deze zijn vertaald naar uitgangspunten en een afwegingskader in het sponsorbeleid van Wonen Zuid.

Onderstaand een overzicht van in 2014 door ons gesponsorde activiteiten.

- 30-jarig jubileum bewonersgroep Kitskensberg/Heide.
- BoodschappenPlusBus voor senioren.
- Nieuwjaarsbijeenkomsten diverse bewonersgroepen.
- Seniorenblaadje Kerkrade.
- Diverse activiteiten Huurdersbelangencommissie de Oude Linde.
- Stichting Kinderoptocht Treebeek.
- Parelloop Brunssum.
- Paasactiviteit bewoners De Harp.
- Woonkamer van de buurt Donderberg.
- Bijdrage aan bouwdorp (via stichting Wel.Kom).
- Nationale buitenspeeldag Tegelarijveld.
- VAC Wonen Roermond.
- Pannenkoekmiddag Treebeek.
- Oranjevereniging Treebeek.
- Straatspeeldag Jupiterstraat.
- Activiteit Laurentiuschool Maasniel.
- 40-jarig jubileum wijkraad Voorstad St. Jacob.
- Bijdrage jeu de boules baan wijkteam Hoogvonderen.
- Nationale Straatvoetbalkampioenschappen Roermond.
- Sportkooi toernooi De Kemp.
- Banken Kamperhof.
- Buurtfeest De Kemp.
- Buitenspeeldag Treebeek.
- Buurtfeest Molenberg.
- Fancy fair Magdalenahof.
- Tuinbank Ziepkoulen.
- Activiteit Heeserhofke.
- Braderie Treebeek.
- Activiteit bewonersgroep Op den Dries.
- Tuinwedstrijd De Kemp.
- Activiteit complex De Steltloper.
- Straatmarkt Molenberg.
- Braderie Componistenbuurt.
- Barbecue Maeskensgoed.
- Diverse activiteiten bewonersgroep De Linde.
- Kerstviering Agneshof.
- Burendag appartementencomplex De Kreppel.
- Kerstviering Kamperhof.
- Voortuinenwedstrijd Kerkrade.
- Kerstkienen buurtvereniging Hekerbeek.
- Kerstviering De Vliegende Vliever.
- Organiseren van het onderhoud Ronald Mc Donaldhuis Valkenburg samen met collega corporaties Woonpunt en St. Servatius.
- 25 jarig jubileum volkstuin Molenberg.
- Diverse activiteiten buurtvereniging Nuinhof.
- Buren voor buren (vanuit Sevagram).
- Barbecue Heeserhofke.
- Tafels gemeenschappelijke ruimte Kamperhof.
- Banken voor Panhuys.
- Verhalenbakkerij J. v. Vondelstraat.

In totaal hebben we in 2014 ca. € 30.000,- 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 en hun bijdrage kunnen geven aan onze maatschappelijke doelstellingen. 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 op professionaliteit van de organisatie. Klantgericht, ondernemend en samenwerken zijn 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 structuur en medewerkers vormen de kern van onze organisatie. Een organisatie die ingericht is om de doelstellingen uit onze ondernemingsstrategie te realiseren. Wonen Zuid wil die doelstellingen op een klantgerichte en ondernemende manier realiseren en investeert daarom in haar organisatie en de individuele medewerkers.

Organisatieontwikkeling

We willen onze klanten nog beter van dienst zijn en onze ambities en opgaven uit onze ondernemingsstrategie blijven realiseren. En dat binnen een steeds veranderend speelveld. We richten ons steeds meer op het realiseren van de organisatiedoelen en bijbehorende resultaatgebieden. Daarvoor hebben we ook een dekkende exploitatie nodig, dienen de organisatiekosten verminderd te worden en het aantal fte geleidelijk teruggebracht te worden. Tegelijkertijd investeren we in de kwaliteit van onze medewerkers.

In 2013 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 staat er een organisatiestructuur op basis van 4 beleidspijlers die elk een eigen afdeling van de nieuwe organisatie vormen, te weten:

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

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

Als gevolg van het vertrek van een van de directeuren heeft Wonen Zuid ervoor gekozen de aansturing van de afdeling Transformatie binnen de directie te verdelen. Activiteiten op het terrein van verkoop, nieuwbouw en projectontwikkeling vallen vanaf 2014 onder verantwoordelijkheid van de directeur Strategie & Organisatie. Activiteiten op het terrein van renovatie en planmatig onderhoud vallen onder verantwoordelijkheid van de directeur Wonen.

Om de implementatie van onze nieuwe organisatiestructuur en bijbehorende veranderingen gestructureerd te laten verlopen hebben we een aantal 'draaiboeken' ontwikkeld. Op het gebied van HRM gaat het om draaiboeken over cultuur, opleidingen, beoordelen en 'Ons Nieuwe Werken'. De 'draaiboeken' zijn in 2014 afgerond. Dat betekent echter niet dat er geen aandacht meer is voor de hiervoor genoemde aspecten. Deze onderwerpen blijven actueel, maar zijn nu onderdeel geworden van de going concern organisatie.

Cultuur

Om succesvol te kunnen zijn in ons verandertraject is het belangrijk onze wijziging in structuur parallel te laten lopen met een wijziging in cultuur. Dit om een bewustzijn en veranderende houding en gedrag bij medewerkers te bewerkstelligen en te voorkomen dat mensen terugvallen in oude patronen. De basis voor onze nieuwe cultuur wordt gevormd door 3 kernwaarden: klantgericht, ondernemend en samenwerken. In 2014 zijn de teams binnen de organisatie aan de slag gegaan met het invulling geven aan de kernwaarden, elk vanuit hun eigen optiek. In 2015 worden de kernwaarden verweven met alle andere projecten en activiteiten in onze organisatie.

Centralisering en 'Ons Nieuwe Werken'

Wonen Zuid wil daar zijn waar we onze klanten het beste kunnen helpen; op ons kantoor, in de wijk of bij klanten thuis. Tegelijkertijd willen we onze organisatiekosten terugbrengen. We hebben onze dienstverlening gecentraliseerd vanuit twee kantoren: Heerlen en Roermond. Deze centralisering is mogelijk omdat onze klanten (online) veel zelf kunnen regelen. En mocht dat toch niet lukken, of kunnen ze niet naar ons komen? Dan gaan wij naar onze klanten toe.

We werken volgens de principes van 'Het Nieuwe Werken'. Dat betekent dat er geen vaste werkplekken meer zijn. Op basis van zijn of haar werkzaamheden kiest de medewerker de werkplek die daar het beste bij past. De werkplekken zijn allemaal aangepast aan de daarvoor geldende arbo normen.

Automatisering

Automatisering speelt een belangrijke rol binnen de bedrijfsvoering van Wonen Zuid. Op het gebied van ons werkterrein en de daaraan gerelateerde bedrijfsprocessen is de automatisering zo ingericht dat deze zowel de klantcontacten als werknemers optimaal faciliteert.

Instroom, doorstroom en uitstroom

Wonen Zuid heeft eind 2014 166 medewerkers in dienst. Onderstaand een meerjarige vertaling van het aantal medewerkers in fte.

periode	aantal fte
2011	163
2012	153
2013	155
2014	153

In de tabel is zowel de vaste als de tijdelijke formatie opgenomen. De afgelopen jaren is onze vaste formatie geleidelijk afgenomen. Dit is een bewust ingezette beleidslijn om te anticiperen op de afname van ons woningbezit en het verminderen van onze organisatiekosten. Hierdoor is onze vaste formatie zowel in 2013 als 2014 met drie fte per jaar afgenomen. Eind 2014 is de vaste formatie 147,65, de overige fte's betreft tijdelijke formatie o.a. in verband met opvang arbeidsongeschiktheid, speciale projecten, etc.).

In 2014 hebben 14 medewerkers hun dienstverband bij Wonen Zuid beëindigd. Hiervan zijn er 2 met pensioen gegaan, 1 medewerker 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 omdat wij in onze organisatie de kwantitatieve afname van onze bezetting willen realiseren door vacatures bij voorkeur door interne kandidaten in te laten vullen. Dit vereist een investering in kennis en vaardigheden van onze medewerkers. Medewerkers moeten mee kunnen groeien met de wijzigende organisatie en de nieuwe manier van (samen)werken. Daarom besteden wij veel aandacht aan de persoonlijke ontwikkeling van medewerkers. Dat doen we zowel door groepsgewijze trainingen (deels in company), alsook individuele opleidingstrajecten. Daarnaast is er ruimte voor intern traineeship als voorbereiding op interne doorstroming van medewerkers.

Strategische personeelsplanning

In 2014 is verder gewerkt aan de ontwikkeling van een strategische personeelsplanning voor het voorbereiden, vormgeven en implementeren van beleid rondom de instroom, doorstroom en uitstroom van personeel. Met dit instrument kunnen we nog beter sturen op het op het juiste moment en juiste plaats aanwezig zijn van de juiste personen en daarbij bijdragen aan het op een efficiënte en effectieve manier organiseren van onze activiteiten.

Projectmatig werken

In de nieuwe organisatieopzet is ons werken ingericht op samenwerking vanuit een matrixprincipe. Medewerkers van de verschillende afdelingen werken projectmatig samen aan het bereiken van de geformuleerde projectdoelen. Om deze werkwijze te ondersteunen is een opleidingsprogramma Projectmatig Werken ontwikkeld voor alle medewerkers van Wonen Zuid. Opdrachtgevers, projectleiders en projectmedewerkers zijn in dat kader in 2014 getraind in het werken in projecten. Standaarddocumenten bieden ondersteuning om deze manier van werken te optimaliseren en uniformeren. Deze zijn in 2014 uitgewerkt in een handboek 'werken in projecten'. Dit handboek is een groeidocument.

Andere trainingen

Naast de trainingen in het kader van het opleidingsprogramma Projectmatig Werken hebben er ook diverse andere trainingen plaatsgevonden om nieuwe vaardigheden, kennis of houding te verwerven. Enkele voorbeelden: asbestkundige, buurbemiddeling, managementvaardigheden en sociaal wijkbeheer. En in het kader van de doorontwikkeling van onze organisatie hebben ook een aantal teams trainingen in het kader van teambuilding gevolgd. Ook kunnen medewerkers waar nodig gebruik maken van gerichte coaching trajecten.

Jong talent

In 2014 is door 7 Limburgse woningcorporaties - waaronder Wonen Zuid - een initiatief genaamd ZIJN gestart. ZIJN wil het regionale netwerk versterken en jonge corporatiemedewerkers in hun kracht zetten. Het platform richt zich op de jonge corporatiemedewerker (< 35) in Limburg, biedt de mogelijkheid tot intervisie en organiseert netwerkbijeenkomsten.

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 2014 hebben 25 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 het jaar worden met iedere medewerker planningsafspraken gemaakt. In de loop van het jaar vinden voortgangsgesprekken plaats en aan het einde van het jaar wordt bekeken in hoeverre deze afspraken gehaald zijn. In 2014 is gewerkt aan de ontwikkeling van een digitaal beoordelingsformulier (implementatie per 1 januari 2015) aansluitend bij 'Ons Nieuwe Werken' en het werken in een matrixorganisatie.

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. 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.

Het ziekteverzuim over het jaar 2014 bedroeg 6,5%. Hiermee is het ziekteverzuim hoger dan in 2013 (5,28%). De toename van het ziekteverzuim is veroorzaakt door de toename van het langdurig verzuim. Het kort verzuim betrof slechts 1,5% van het totale ziekteverzuim.

Wonen Zuid onderkent dat het verzuimcijfer hoger is dan gewenst en geeft het alle aandacht. We doen ons uiterste best om onze medewerkers weer inzetbaar te maken, inzetbaar te houden en de inzetbaarheid te verbeteren. Hiervoor zetten we onder meer coaching en andere vormen van directe begeleiding in. We vinden vitaliteit van de organisatie en individuele medewerkers belangrijk. Daarom hebben we begin 2015 een project vitaliteit opgestart. Hiermee zetten we in op een proactieve en preventieve aanpak op het gebied van gezond en energiek werken.

Beleidsontwikkeling

Ook op het gebied van HRM werkt Wonen Zuid aan beleidsontwikkeling. In dat kader hebben we in 2014 weer een aantal stappen gezet.

- Verdere oriëntatie op en implementatie van 'Ons Nieuwe Werken'.
- Voorbereiding op de invoering van de werkkostenregeling per 1 januari 2015.
- Gevolgen van de nieuwe cao en/of gewijzigde wetgeving (nawerking cao 2013 vanwege uitblijven akkoord en implementatie gewijzigde vakantiewetgeving).
- Verdere ontwikkeling van de kadernotitie Arbo beleidsplan. Deze kadernotitie vormt de kapstok voor verdere uitwerking op onderdelen.
- Verder ontwikkelen van het calamiteitenplan.
- Uitbreiding van het personeelsinformatiesysteem (voorbereiding en implementatie van verzuimmodule, voorbereiding verlofmodule en elektronisch personeelsdossier).
- Onderzoek naar afschaffing tijdsregistratie.

Dienstverlening aan derden

Naast werkzaamheden voor onze eigen organisatie heeft Wonen Zuid in 2014 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

Voor Wonen Zuid staat het optimaal bedienen van onze klanten en het behalen van onze volkshuisvestelijke doelstellingen voorop. We staan midden in de samenleving, zijn open en transparant. Good governance zien wij als een voorwaarde voor verantwoord ondernemerschap en het kunnen realiseren van onze doelstellingen. Openheid, transparantie en vertrouwen over en weer zijn voor Wonen Zuid de basis om succesvol samen te kunnen 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
- reglement bestuur,
- 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 af van de Governancecode Woningcorporaties (2011). Beoordeling en beloning van het bestuur is de verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen. In het belang van de continuïteit van beleid is het bestuur in 2002 voor onbepaalde tijd benoemd. Destijds zijn de door Aedes gehanteerde salarisschalen (IMF) als uitgangspunt genomen. De beloning van het bestuur kent geen variabele componenten. Wel is er sprake van vooraf overeengekomen, meetbare en beïnvloedbare doelstellingen.

Sinds 1 januari 2013 dient de beloning van topfunctionarissen in de (semi)publieke sector te voldoen aan de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Voor 1 januari 2013 overeengekomen bezoldigingsafspraken die boven de WNT-norm liggen mogen gedurende een periode van 4 jaar gerespecteerd worden. Vervolgens dienen deze in een termijn van 3 jaar teruggebracht te worden naar het wettelijk bezoldigingsmaximum uit de WNT.

In de WNT is een staffelregeling voor de inkomens van bestuurders van woningcorporaties gepubliceerd. In deze staffel wordt de hoogte van het salaris van een corporatiebestuurder bepaald door de omvang van de corporatie en het inwonersaantal van de gemeente waarin de corporatie actief is. Op basis van deze staffelregeling valt de bezoldiging van de bestuurder van Wonen Zuid in categorie G.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat uit 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 2014 invulling heeft gegeven. De raad kent een 4-tal commissies. In 2014 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 onderschrijft de beginselen uit de Governancecode op hoofdlijnen. 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 2014 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 is verantwoordelijk voor het opstellen en beheren van de interne systemen voor risicobeheersing en controle binnen het raamwerk interne beheersing. De afdeling Control functioneert onder verantwoordelijkheid van het bestuur 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, de controleverklaring bij de jaarrekening en overige rapportages rapporteert de externe accountant zijn bevindingen aan het bestuur, auditcommissie en Raad van Commissarissen. Periodiek evalueert de Raad van Commissarissen het functioneren van de accountant.

Visitatie

Woningcorporaties laten een visitatie uitvoeren om zich te verantwoorden over de keuzes die ze maken en over hun maatschappelijk presteren. Leden van Aedes zijn verplicht om zich één keer per vier jaar te laten visiteren. In 2014 hebben de voorbereidingen voor de visitatie plaatsgevonden. December 2014 en januari 2015 hebben we de documenten aangeleverd aan de visitatiecommissie. Ook heeft de visitatiecommissie in 2014 gesprekken gevoerd met een groot aantal stakeholders van Wonen Zuid. In de eerste helft van 2015 verwachten we de resultaten van de visitatie.

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 2015,
- jaarrekening en jaarverslag 2013,
- WSW-toets 2013,
- cijfermatige kerngegevens 2013 (BZK/CFV),
- ontwikkeling van de financieel-economische positie van Wonen Zuid,
- risicomanagement (de 24 WSW business risk vragen).

WSW borgstelling

Het WSW heeft in 2014 van alle woningcorporaties een onherroepelijke volmacht gevraagd om namens de betreffende corporatie het in die overeenkomst genoemde recht van hypotheek en de pandrechten te vestigen. Wonen Zuid is van mening dat er sprake is van disproportionaliteit tussen de door het WSW gevraagde zekerheidsstelling en het geborgde leningvolume. Wonen Zuid heeft hiermee onder protest ingestemd. Dit om te voorkomen dat de corporatie een boete ontvangt. Daarbij behoudt Wonen Zuid zich het recht voor om een en ander alsnog aan te vechten en het WSW aansprakelijk te stellen voor eventuele schade als gevolg van het tekenen van de volmacht.

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 2014 heeft de Raad van Commissarissen ingestemd met het jaarverslag en de jaarrekening 2013 en de begroting 2015. 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.

WSW risicomanagement

Eind 2013 stelde het WSW een nieuw risicobeoordelingsmodel vast. Het WSW-model is gebaseerd op de standaard van ratingbureau Standard & Poor's. Op basis van dit model stelt het WSW vast welke mate van risico een corporatie loopt (omvang van het risico en de mate van beheersing van dit risico). Met behulp van het risicobeoordelingsmodel identificeert, analyseert en interpreteert het WSW de risico's van individuele corporaties. In het nieuwe WSW model worden zowel financial risks als business risks (bedrijfsrisico's) in acht genomen. Ter identificatie van de bedrijfsrisico's heeft het WSW 24 business risk vragen opgesteld.

Wonen Zuid werkt mee aan een pilot van het WSW. Samen met het WSW hebben we veel tijd en energie gestoken in het uitwerken en toepassen van het nieuwe business risk model. In dat kader heeft er o.a. een nulmeting plaatsgevonden die besproken is met het WSW. Ook heeft het WSW een toelichting gegeven in de vergadering van de auditcommissie van de Raad van Commissarissen. In 2015 zal aan dit traject een vervolg worden gegeven.

Onderzoek treasury-activiteiten

Wonen Zuid heeft in het verleden als onderdeel van de Treasury-activiteiten derivaten afgesloten. Doel hiervan was het terugbrengen van het renterisico dat voortvloeit uit onze leningenportefeuille. Vanaf 2009 zijn geen nieuwe derivaten meer afgesloten. 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 2014 hebben derivaten bij woningcorporaties binnen de sector verhoogde aandacht gehad. Een bijzonder punt van aandacht is de rol die externe adviseurs mogelijk zouden kunnen hebben gespeeld bij besluiten rondom af te sluiten derivaten en de feitelijke transacties.

Wonen Zuid heeft door een extern bureau een forensisch onderzoek laten uitvoeren rondom haar treasury-activiteiten. De focus van het onderzoek was gericht op de rol en invloed van treasuryadviseurs op het beleid en de besluitvorming bij Wonen Zuid en eventuele benadeling van Wonen Zuid in samenhang met vermeende 'kickbacks' bij in het verleden afgesloten transacties.

Uit het door het externe bureau uitgevoerde onderzoek is niet gebleken dat adviseurs inhoudelijk betrokken zijn geweest bij specifieke treasury-transacties dan wel een sturende rol hebben gespeeld bij de uitvoering van treasury-activiteiten. Ook is niet gebleken dat eventuele benadeling heeft plaatsgevonden op grond van vermeende 'kick-backs'.

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 deze processen zijn de relevante risico's benoemd inclusief bijbehorende beheersingsmaatregelen. Het gaat om de volgende processen:

- investeringen in vastgoed,
- inkopen/aanbestedingen,
- planmatig onderhoud,
- huurverhoging,
- verkoop bestaand bezit,
- EPBD (energielabeling),
- woningtoewijzing in relatie tot DAEB,
- lonen en salarissen,
- treasury.

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

Aanbesteding

In het kader van risicomanagement is in 2011 het aanbestedingsreglement geactualiseerd. Hierbij is tevens een inkoopbeleid geformuleerd. In 2014 hebben we het inkoopbeleid geëvalueerd en aangepast als gevolg van jurisprudentie en voortschrijdend

inzicht door gebruik in de praktijk. Dit heeft geleid tot een aangepast aanbestedingsbeleid. De volgende zaken zijn geactualiseerd:

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

Het aangepaste aanbestedingsbeleid is per 1 januari 2015 geïmplementeerd.

Monitoren voortgang doelstellingen

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

- verloop bedrijfsvoering,
- ontwikkeling exploitatie- en (des)investeringskasstromen,
- verloop liquiditeitspositie,
- verhouding verkoopopbrengst bestaand bezit in relatie tot aangegane investeringen,
- verloop rondom woningtoewijzing (DAEB),
- 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 voor de controle over de jaren 2011 t/m 2014. De Raad van Commissarissen heeft Ernst & Young opdracht gegeven voor de controle van het boekjaar 2014, rekening houdend met de uitkomsten van de evaluatie tussen de raad en de accountant over het boekjaar 2013.

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 2014 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 is Wonen Zuid 2013 gestart met het ontwikkelen van een samenwerkingsmodel. In 2014 hebben we verder gewerkt aan dit model en de implementatie hiervan voorbereid. Met het nieuwe samenwerkingsmodel willen we het overleg met huurders beter aan laten sluiten bij de huidige tijd en de nieuwe opzet van de organisatie van Wonen Zuid. 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 2015 in overleg met de huurdersverenigingen Op het Zuiden, HTM en St. Pietersrade geïmplementeerd.

Naast huurders en huurdersverenigingen hebben we nog een veelheid aan andere stakeholders. Meer hierover leest u in [hoofdstuk 2 Midden in de samenleving staan](#).

6.3 Raad van Commissarissen

Woningcorporaties vervullen een belangrijke rol in onze samenleving. Daarom is goed toezicht belangrijk voor deze sector. De Raad van Commissarissen van Wonen Zuid speelt een belangrijke rol in het interne toezicht van de corporatie. In dit hoofdstuk van het jaarverslag legt de raad verantwoording af over haar werkzaamheden in 2014.

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 uit de ondernemingsstrategie 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 2014 niet heeft voorgedaan.

Informatievoorziening

De raad vindt het belangrijk op een professionele manier invulling te kunnen geven aan haar taak. Daarbij 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; zowel binnen als buiten Wonen Zuid.

Begroting

Via de begroting van de corporatie krijgt de Raad van Commissarissen een beeld van de mogelijkheden en ambities van Wonen Zuid. In de begroting wordt dit beeld deels voor het eerstvolgende kalenderjaar opgenomen, deels in de vorm van een meerjarenbegroting. De raad heeft in de vergadering van 25 november 2014 ingestemd met de begroting 2015 inclusief het treasuryjaarplan.

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 2014 vergaderde de Raad van Commissarissen 5 keer, allen in aanwezigheid van de Raad van Bestuur, de directeur Strategie & Organisatie en Transformatie en de directeur Financiën & ICT. De kwartaalvergaderingen vonden plaats op 5 maart, 24 juni, 30 september en 25 november. Op 11 april vond een extra bijeenkomst plaats in verband met de door het WSW gevraagde volmachtstelling. Aansluitend aan de vergadering van 30 september heeft een werkbezoek aan de gemeente Roermond plaatsgevonden, waarbij onder andere is ingegaan op de prestatieafspraken met deze gemeente.

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

Interne rapportages

- Kwartaalrapportages.
- Begroting 2015 en treasuryjaarplan.
- Topmemorandum en verslagen interne audit.
- Verslagen auditcommissie.
- Verslagen commissie voortgang projecten.

Externe rapportages

- Jaarverslag en jaarrekening 2013 incl. accountantsverslag.
- Jaarverslag Klachtencommissie Wonen Zuid 2013.
- Aanbevelingen accountant uit managementletter Ernst & Young n.a.v. interim-controle 2013.
- Managementletter Ernst & Young 2014.
- Toezichtbrief CFV 2014.
- Stresstest derivaten CFV.

Governance

- Nieuw model huurdersparticipatie.
- Visitatie.
- Herbenoeming mw. M. Bastiaanssen en mw. A. Paulissen als lid van de Raad van Commissarissen.
- Onderzoek inzake treasury-advisering.
- Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering bestuurder en commissarissen Wonen Zuid.

Organisatieontwikkeling

- Stand van zaken organisatieontwikkeling.
- Gesprek met Ondernemingsraad.
- Huisvesting Wonen Zuid.

Diversen

- Volmachtstelling WSW.
- Energie en duurzaamheid.
- Novelle/nieuwe woningwet.
- Risicomanagement.
- Strategische conferentie Raad van Commissarissen.
- Opheffing Stichting Bijzonder Beheer en Dienstverlening.
- Positie Wonen Zuid in Herontwikkeling Haalen-Horn BV en in Leigraaf Midden-Limburg BV.
- Prestatieafspraken met de gemeente Roermond (als voorbereiding op bezoek aan gemeente Roermond).

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 2014 waren de accountant Ernst & Young en het WSW aanwezig bij een aantal bijeenkomsten van de raad en/of de commissies.

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 is er - waar nodig - een ad hoc werving en selectiecommissie actief. Deze is in 2014 niet bij elkaar gekomen. 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 2014 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:

- kwartaalrapportages,
- afhandeling vragen CFV,
- volmacht WSW,
- herzieningswet/Novelle/Algemene maatregel van bestuur,
- kwartaalrapportages incl. rapportages internal audits,
- beleidslijn opvangen liquiditeitsrisico marktwaarde derivatenportefeuille ,
- voortgang actieplan derivaten,
- jaarverslag en jaarrekening 2013 en accountantsverslag 2013,
- beoordeling betrouwbaarheid financiers,
- rapport van feitelijke bevindingen inzake geconsolideerd kasstroomoverzicht directe methode en addendum bij de managementletter 2013,
- nieuwe beoordelingssystematiek WSW,
- strategische vastgoedsturing,
- fiscale aspecten vennootschapsbelasting,
- toezichtsbrief CFV 2014,
- managementletter 2014 (accountant is aanwezig bij dit agendapunt),
- begroting 2015-2019 en treasuryjaarplan 2015,
- internal Auditplan 2015,
- WSW businessrisk (WSW is aanwezig bij dit agendapunt),
- visitatie.

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 2014 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.

In de commissie voortgang projecten is in 2014 onder andere gesproken over de volgende zaken:

- voortgang projecten: nieuwbouw huur/koop en grootschalige renovatieprojecten,
- nieuwe initiatieven / strategische vastgoedprojecten,
- strategische contacten vastgoed,
- volmacht WSW,
- stand van zaken huisvesting en sluiting steunpunten,
- strategische vastgoedsturing,
- voortgang BV's,
- projectintakeformulieren,
- projectenlijst 2015
- nieuwe (vastgoed) initiatieven,
- 'collectieve' verkoop.

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. Begin 2014 hebben individuele beoordelingsgesprekken met de leden van de Raad van Commissarissen plaatsgevonden. Aan het einde van het jaar heeft een collectieve zelfevaluatie plaatsgevonden.

Beoordeling bestuur

Jaarlijks beoordeelt de Raad van Commissarissen de bestuurder. Dit gebeurt op basis van vooraf gemaakte prestatieafspraken. In 2014 hadden de prestatieafspraken betrekking op de resultaatgebieden uit de ondernemingsstrategie 'Transformeren met perspectief'. Op 19 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, seminars etc.

Benoeming leden Raad van Commissarissen

Per 1 juli 2014 waren mw. M. Bastiaanssen en mw. A. Paulissen aftredend als lid van de RvC. Beiden hebben aangegeven beschikbaar te zijn voor een tweede (en laatste) termijn. Uit consultatie van de leden van de Raad en de voorzitter van de Raad van Bestuur door de voorzitter van de Raad van Commissarissen, alsmede consultatie van de Ondernemingsraad door de voorzitter van de Raad van Bestuur blijkt dat herbenoeming als wenselijk wordt gezien. Ook de Ondernemingsraad staat achter deze herbenoeming. Tegen deze achtergrond worden mw. M. Bastiaanssen en mw. A. Paulissen in de vergadering van 24 juni 2014 voor een tweede (en laatste) termijn benoemd als lid van de Raad van Commissarissen van Wonen Zuid.

Raad en Ondernemingsraad

De voorzitter van de Raad van Commissarissen en de commissaris op voordracht van de Ondernemingsraad wonen jaarlijks een vergadering van de Ondernemingsraad bij. Dit is ook vastgelegd in het huishoudelijk reglement. In 2014 heeft dit overleg op 19 februari plaatsgevonden. De bijeenkomst stond in het teken van 'Ons Nieuwe Werken'. Daarbij kwamen naast verhuizing en verbouwing ook zaken op het gebied van gedrag aan bod. Ook is er in dit overleg aandacht geweest voor de stand van zaken rondom de organisatieontwikkeling.

Vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2014

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 148 opgenomen is](#). De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met deze stukken en heeft in de vergadering van 23 juni 2015 met beide documenten ingestemd en decharge verleend aan de Raad van Bestuur.

Tot slot

Wonen Zuid is een corporatie die midden in de samenleving staat. Een corporatie met maatschappelijke doelstellingen en ambities. Deze kunnen alleen waargemaakt worden door de inzet van velen. De Raad van Commissarissen vindt het gepast om op deze plek haar waardering uit te spreken voor de inzet van bestuur en medewerkers van Wonen Zuid in 2014. 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 ROC Arcus College
	lid Raad van Toezicht Zorggroep Vivantes
	lid Thinking Group Social Innovation Maastricht University
	lid Senaat Martin Buber University

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

Geboren	6 oktober 1963
Beroep	oprichter en partner van Pontefix, adviseurs voor maatschappelijke ondernemingen, te Tilburg
Commissaris sinds	juli 2010
Aftredend in	2018
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	vicevoorzitter Raad van Toezicht Xonar

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

Geboren	10 januari 1972
Beroep	directeur Montesquieu
Commissaris sinds	juli 2010
Aftredend in	2018
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
	algemeen directeur 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
	voorzitter 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

‘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 146-147 in dit jaarverslag](#).



6.4 Ondernemingsraad

Het leveren van een bijdrage aan het goed functioneren van zowel de corporatie als organisatie als de individuele medewerkers is de belangrijkste doelstelling van de Ondernemingsraad (OR) van Wonen Zuid. Bij het klankborden met de organisatie heeft medezeggenschap een belangrijke rol. 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

Per 1 maart 2014 verstreek de zittingstermijn van de OR. Vier leden hebben zich opnieuw verkiesbaar gesteld en zijn ook allen opnieuw gekozen. Daarnaast hebben zich nog een aantal collega's kandidaat gesteld. Hiervan zijn er 3 verkozen. Een van de nieuwe kandidaten heeft kort na de benoeming besloten zich terug te trekken. Daarmee bestaat de OR eind 2014 uit 6 medewerkers en wordt ondersteund door een ambtelijk secretaris. De OR had de volgende samenstelling: Vincent Deckers, Guus Goor, Dave Minis, Yasmine Stahl (voorzitter), Richard Tilmans (vice-voorzitter) en John Willems (penningmeester). 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.

Commissie financiën

- Dave Minis
- Richard Tilmans
- Vincent Jansen (directeur Financiën en ICT) namens de werkgever

Commissie arbeidsvoorwaarden

- Vincent Deckers
- Guus Goor
- Aschwin Kwak (niet OR commissielid)
- Yasmine Stahl
- Jack Stams (niet OR commissielid)
- Harold Lardinois (directeur Strategie & Organisatie en Transformatie) namens de werkgever
- Pascal Lemmens (teamleider HRM) namens de werkgever

VGW-commissie

- Vincent Deckers
- Hans Sleijpen (niet OR commissielid)
- Jack Wanders (niet OR commissielid)
- John Willems
- Pascal Lemmens (teamleider HRM) namens de werkgever

Commissie opleidingen

- Naud Tielen (niet OR commissielid)
- Richard Tilmans
- John Willems
- Pascal Lemmens (teamleider HRM) namens de werkgever

Overleg

Naast diverse ad hoc- en commissievergaderingen heeft de OR in 2014 5 maal regulier intern overleg gevoerd en 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 2014 stond de bijeenkomst in het teken van 'Ons Nieuwe Werken'. Daarbij kwamen naast verhuizing en verbouwing ook zaken op het gebied van gedrag aan bod. Ook is er in dit overleg aandacht geweest voor de stand van zaken rondom de organisatieontwikkeling.

Naast de vaste rapportages, jaarverslag en begroting zijn in het overleg met het bestuur o.a. besproken:

- bewaking implementatie nieuwe organisatie a.d.h.v. draaiboeken over communicatie, huisvesting, planning en beoordelen, opleiding, besluitvorming, cultuur en ICT;
- verankeren van nieuwe besluitvormings- en werkprocessen in AO/IC;
- nieuwe kernwaarden van de organisatie (klantgericht, ondernemend en samenwerken);
- afschaffing tijdsregistratiesysteem;
- herbenoeming twee leden Raad van Commissarissen (mw. M. Bastiaanssen en mw. A. Paulissen);
- gevolgen Parlementaire enquête/Novelle/Nieuwe Woningwet;
- evaluatie met vakbonden over einde sociaal plan reorganisatie 2013.

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

Daarnaast heeft er een aantal maal overleg plaatsgevonden over het afschaffen van de tijdsregistratie en de nieuwe aansturing van de afdeling Transformatie. De voorzitter van de OR heeft deelgenomen aan de stuurgroep Ons Nieuwe Werken.

Commissies

Om bij bepaalde onderwerpen een verdiepingsslag te kunnen maken is een aantal commissies actief. In 2014 hebben deze commissies de volgende zaken voorbereid en geïnitieerd.

Veiligheid Gezondheid en Welzijn

In deze commissie is vooral aandacht besteed aan:

- ontwikkelen van een Wonen Zuid breed arbobeleidsplan;
- monitoren van verzuimcijfers;
- BHV/AED/EHBO bezetting van medewerkers;
- nieuwe huisvesting en Ons Nieuwe Werken.

Arbeidsvoorwaarden

Deze commissie heeft zich vooral bezig gehouden met:

- verdere oriëntatie op Ons Nieuwe Werken en nieuwe huisvesting;
- de invoering van de werkkostenregeling in 2015 en de gevolgen voor het personeel;
- monitoren bereikbaarheidsdienst;
- strategische personeelsplanning;
- monitoren beoordelingssystematiek;
- bedrijfskleding;
- werkdruk;
- cao onderhandelingen;
- pensioenregeling i.r.t. cao onderhandeling;
- gevolgen invoering Participatiewet per 1 januari 2015;
- reiskosten woon-/werkverkeer n.a.v. reorganisatie;
- mobiliteitsbeleid.

Financiën

In deze commissie is aandacht geweest voor:

- monitoren kwartaalrapportages, jaarrekening, begroting en effecten regeerakkoord;
- nieuwe waarderingsgrondslagen;
- volmacht WSW.

Opleidingen

Deze commissie heeft zich bezig gehouden met:

- input t.b.v. collectieve opleidingen;
- monitoring opleidingsbudget;
- projectmatig werken in een matrixorganisatie.

Advies

De OR heeft over een aantal onderwerpen gevraagd en ongevraagd advies uitgebracht. Dit heeft 4 maal tot een expliciet schriftelijk advies geleid. Dit betrof:

- verplaatsing van kantoor Heerlen (adviesrecht);
- aansturing van de afdeling Transformatie door 2 directeurs (adviesrecht);
- invoering van het programma Microsoft Lync (instemmingsrecht);
- invoering van het programma People Finder (instemmingsrecht).

Daarnaast heeft de OR gebruik gemaakt van haar initiatiefrecht en daarmee twee onderwerpen op de agenda gezet, te weten nieuwe medezeggenschap en aandacht voor werkdruk.

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 wordt verantwoording afgelegd over de in het afgelopen jaar uitgevoerde werkzaamheden en een toelichting gegeven op het werkplan van het komende jaar. Daarbij is er ook voldoende ruimte voor medewerkers om vragen te stellen.

Ontwikkeling OR

De OR besteedt ook aandacht aan haar eigen ontwikkeling. Daartoe volgen de leden van de OR ieder jaar een training. In 2014 stond de training in het kader van evaluatie nieuwe OR, jaarplan, ontwikkelingen in de branche, Ons Nieuwe Werken en werkdruk. Tijdens deze training waren ook de bestuursvoorzitter en directeur Strategie & Organisatie en Transformatie gedurende een dagdeel aanwezig. Het thema van dit dagdeel was samenwerking tussen bestuurder en OR. Daarnaast heeft er in 2014 een extra studiedag plaatsgevonden rondom de thema's werkdruk en nieuwe medezeggenschap.

Tot slot

De OR kijkt terug op een enerverend jaar waarin belangrijke stappen zijn gezet in de verdere doorontwikkeling van onze organisatie. 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

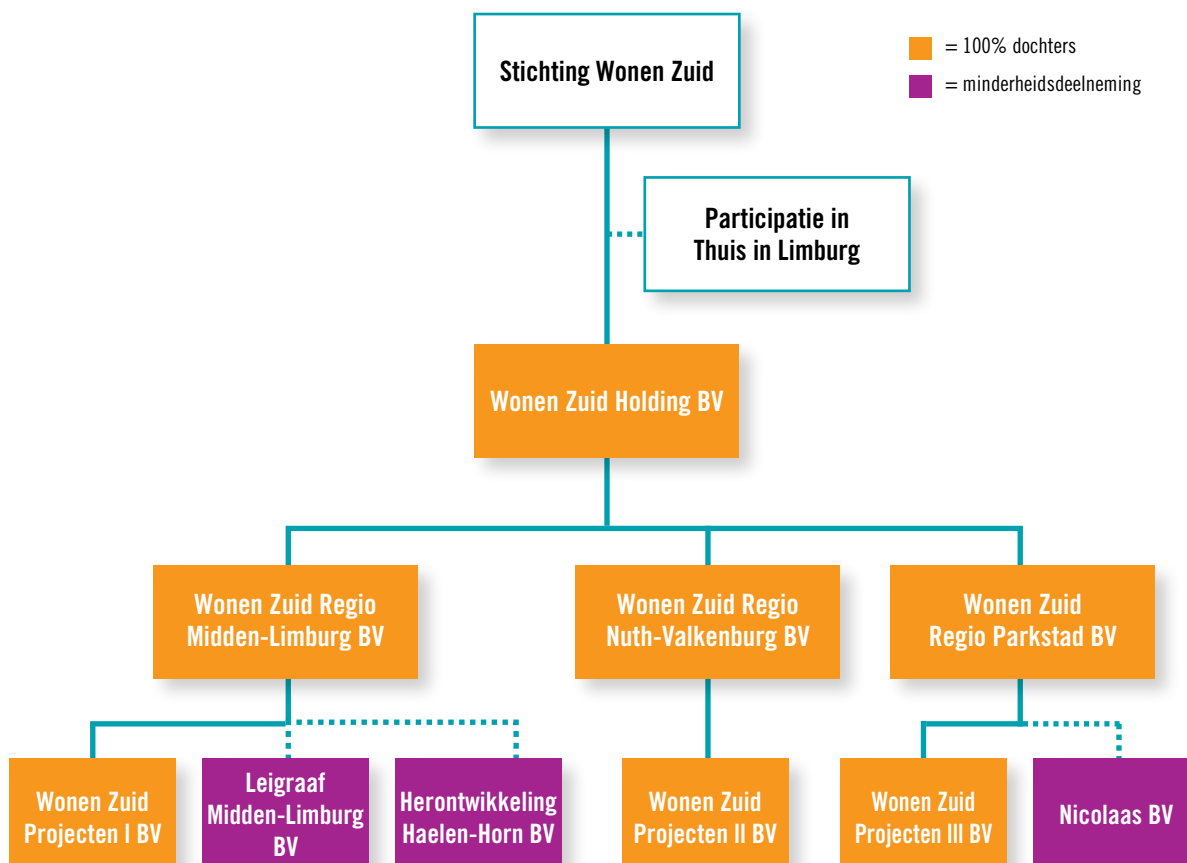
Om onze maatschappelijke doelstellingen te kunnen bereiken is samenwerking met andere partijen vanzelfsprekend. Stichting Wonen Zuid heeft een aantal verbindingen die in deze jaarrekening nader zijn toegelicht. Verbindingen worden aangegaan vanuit een afwegingskader waarin fiscale, operationele en aspecten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

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

Het organigram verbindingen geeft de situatie per 31 december 2014 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 2014 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:	€ 4.678.677,- 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: € 826.779,-. 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 2014 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:	€ 3.651.254,- 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: € 3.608.410,-. 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 2014 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:	€ 10.755,- 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: € 3.783,-. Er wordt een marktconforme rente berekend, over aflossing en zekerheid is niets overeengekomen.

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

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

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

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

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

Wonen Zuid Regio Parkstad BV

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

De activiteiten die in 2014 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:	€ 40.681,- negatief
Jaaromzet:	€ 0,-
Maatschappelijk kapitaal:	€ 90.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal:	€ 18.000,-
(verdeeld in 18.000 gewone aandelen à € 1,- nominaal)	

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

Verstrekte financiering vanuit Stichting Wonen Zuid: € 1.107.344,-. Er wordt een marktconforme rente berekend, over aflossing en zekerheid is niets overeengekomen.

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

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

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

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

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

Wonen Zuid Projecten I BV

De doelstelling van de vennootschap betreft projectontwikkeling. De activiteiten die in 2014 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. De financiële gegevens van de vennootschap zijn integraal opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid. Wonen Zuid Regio Midden-Limburg BV is de enige aandeelhouder van de vennootschap. Bestuurder van de vennootschap is Stichting Wonen Zuid.

Eigen vermogen:	€ 1.050.664,-
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: € 374.541,-. 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 2014 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:	€ 104,-
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: € 1.840,-. 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 2014 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:	€ 9.940,-
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: € 1.709,-. 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 Haelen-Horn BV

Herontwikkeling Haelen-Horn BV is opgericht op 21-12-2006 en heeft Roermond als vestigingsplaats. De doelstelling van de vennootschap betreft onder andere het bouwen, verwerven en vervreemden van onroerende zaken en zakelijke rechten. Het realiseren van vernieuw- en nieuwbouwlocaties. Het (doen) ontwerpen, het (doen) ontwikkelen, het (doen) uitvoeren van bouwwerken en infrastructurele werken. De activiteiten die in 2014 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. De financiële gegevens van de vennootschap zijn tegen de netto vermogenswaarde opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid.

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

Eigen vermogen:	€ 353.228,- 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 voorlopige cijfers 2014.

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

In de Algemene vergadering van aandeelhouders binnen Herontwikkeling Haelen-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: € 574.500,-. 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.

Op grond van onzekerheid ten aanzien van de ontwikkelingen met betrekking tot de activiteiten in de deelneming heeft Stichting Wonen Zuid een voorziening getroffen van € 2,25 miljoen.

Risicobeheersing: er is een realiseringsovereenkomst gesloten tussen de voormalige gemeente Haelen, Stichting Wonen Zuid en Bouwontwikkeling Zuid BV. In de realiseringsovereenkomst is de grondexploitatie van 10 benoemde projecten, de bijdrage van de gemeente en de grondinbreng 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 2014 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. De financiële gegevens van de vennootschap zijn tegen de netto vermogenswaarde opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid. De aandeelhouders van de vennootschap zijn Wonen Zuid Regio Midden-Limburg BV (25%), Wonen Limburg Participatie B.V. (25%), Bouwontwikkeling Zuid BV (50%). Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door de heer C. Kültter en mevrouw J. Gerards-Godderij, beiden gezamenlijk bevoegd.

Eigen vermogen:	€ 9.672.444,- negatief (*)
Jaaromzet:	€ 0,- (*)
Maatschappelijk kapitaal:	€ 90.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal:	€ 18.000,- (verdeeld in 400 gewone aandelen à € 45,- nominaal)

(*) Gegevens gebaseerd op voorlopige cijfers 2014.

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

Verstreckte financiering vanuit Wonen Zuid Regio Midden-Limburg BV: € 1.770.910,-.

Stichting Wonen Zuid heeft op basis van de per maart 2015 bekende informatie, verwachtingen en gehanteerde aannames een waardeverandering financiële vaste activa verwerkt van € 169.065,-.

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 Maastricht als vestigingsplaats. De doelstelling van de vennootschap betreft het bouwen, verwerven en vervreemden van onroerende zaken en zakelijke rechten, het realiseren van vernieuw- en nieuwbouwlocaties, het ontwerpen, ontwikkelen, uitvoeren van bouwwerken en infrastructurele werken. De activiteiten die in 2014 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:	€ 222.659,- negatief (*)
Jaaromzet:	€ 10.483,- (*)
Maatschappelijk kapitaal:	€ 90.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal:	€ 18.000,- (verdeeld in 180 gewone aandelen à € 100,- nominaal)

(*) Gegevens gebaseerd op voorlopige cijfers 2014.

Doorberekende kosten vanuit Stichting Wonen Zuid: € 0,-.
 Verstrekte financiering vanuit Wonen Zuid Regio Parkstad BV: € 958.837,-.
 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. De financiële gegevens van de stichting zijn niet opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid. De eigenaren van de Stichting zijn WoonGoed 2-Duizend (50%) en Stichting Wonen Zuid (50%). Het bestuur van de stichting wordt gevormd door Dhr. A. van Malde en Dhr. K. Boonen, beiden gezamenlijk bevoegd.

Liquidatie

Op 24 december 2014 is Stichting Bijzonder Beheer en Dienstverlening geliquideerd. Dit op basis van het bestuursbesluit d.d. 27 maart 2014.

Eigen vermogen:	€ 0,- (*)
Jaaromzet:	€ 9.776,- (*)

(*) Gegevens gebaseerd op jaarrekening met een verlengd boekjaar 01-01-2013 t/m 15-12-2014.

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 9 Limburgse woningcorporaties. De corporaties bieden 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 2014. Verderop in dit jaarverslag is de [jaarrekening](#) opgenomen en gaan wij uitgebreid in op de verantwoording over 2014.

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 75%, gebaseerd op een Wonen Zuid balanswaardering volgens de actuele waarde zijnde de bedrijfs- dan wel marktwaarde.

Voor 2014 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 € 2,4 miljoen;
- het realiseren van een netto-verkoopopbrengst uit hoofde van verkoop bestaand bezit van € 11,7 miljoen (op basis van 120 te verkopen woningen);

- het uitvoeren van een programma strategisch voorraadbeheer met daarin opgenomen een volume van € 10,3 miljoen aan nieuwbouw huur en € 13,0 miljoen aan renovatie-uitgaven.

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

Terugblik 2014

Financiële ruimte

Wonen Zuid wil investeren in buurten en wijken, en dus ook in de woningen die in deze wijken staan. Dit is de basis van ons ondernemingsplan. We willen investeren naar vermogen. We willen alles doen wat in ons vermogen ligt om onze (toekomstige) huurders een zo goed mogelijke woning te kunnen bieden, passend binnen de mogelijkheden die zij hebben. Maar dat wat wij willen bieden moet ook passen binnen de financiële mogelijkheden die Wonen Zuid heeft. De financiële mogelijkheden zijn niet onbeperkt en zoals zovele andere organisaties zal ook Wonen Zuid keuzes moeten maken.

In de afgelopen jaren hebben we ervaren dat er een grens zit aan de mate waarin woningen in waarde stijgen en de mogelijkheden om deze waarde stijging vervolgens te (kunnen) verzilveren (indirect rendement). We blijven derhalve zoeken naar andere mogelijkheden dan het kunnen benutten van de waarde stijging van onze woningen. Eén van de mogelijkheden betreft het verbeteren van de exploitatie van ons vastgoed (direct rendement). Wonen Zuid heeft in de afgelopen jaren ingezet op het terugbrengen van de kosten en het meer dan voorheen leggen van de focus op een meer kostendekkende exploitatie. Denk hierbij aan de reductie van bedrijfskosten door bijvoorbeeld inzet op verdergaande automatisering waarmee besparingen in (personeels)kosten mogelijk gemaakt worden of het terugbrengen van het aantal kantoren waardoor de huisvestingskosten dalen.

Een kostenpost die een belangrijke druk op onze exploitatie legt, is de verhuurderheffing. Met deze heffing zal langjarig een fors bedrag uit de corporatiesector worden afgeroomd. Dit zet de exploitatie van de verhuur weer verder onder druk. Weliswaar wordt in ruil voor deze afroaming een ruimer huurbeleid toegestaan, maar deze verruiming is enerzijds onvoldoende om de verhuurderheffing te kunnen betalen en zal anderzijds op termijn het vraagstuk rondom de betaalbaarheid van het wonen raken.

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 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 onbeklemde 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 waarborgen 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 privatieve 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.

WSW Risicomodel Business risk

Eind 2013 heeft het WSW een nieuwe risicobeoordelingssystematiek geïntroduceerd. De systematiek gaat uit van een beoordeling van een tweetal soorten risico's, te weten het financial risk en het business risk.

Medio 2014 zijn het WSW en Wonen Zuid in overleg getreden over het opstarten van een gezamenlijk traject waarin Wonen Zuid als één van de eerste woningcorporaties samen met het WSW een praktische invulling zou gaan geven aan de nieuwe beoordelingssystematiek voor wat betreft het business risk. Met deze samenwerking werd onder andere beoogd dat het WSW ervaring zou kunnen opdoen met de door hen gedefinieerde business risk vragen. Voor Wonen Zuid was een belangrijke reden om mee te doen dat met deze pilot op basis van een geobjectieerde risicobepaling meer inzicht wordt verkregen in mogelijke risico's op diverse aspecten van onze organisatie en onze activiteiten. Dit biedt voor Wonen Zuid enerzijds de mogelijkheid nadere invulling te geven aan risicomanagement, anderzijds verwacht Wonen Zuid uit dit traject een aantal verbeterpunten te kunnen destilleren waarmee we de kwaliteit van de bedrijfsvoering verder kunnen verbeteren.

In het derde en vierde kwartaal 2014 hebben het WSW en Wonen Zuid gezamenlijk een aantal malen overleg gehad over diverse (inhoudelijke) aspecten van het business-risk model. Dit op grond van de door Wonen Zuid uitgevoerde zelfevaluatie en de door het WSW opgestelde concept-beoordeling. Op basis van deze overleggen hebben zowel het WSW als Wonen Zuid scherpere inzichten verkregen. In het vierde kwartaal is het traject afgerond, waarna door het WSW op hoofdlijnen in de Auditcommissie en Raad van Commissarissen toelichting is gegeven op het doorlopen proces en de uitkomsten hiervan. Voor zowel het WSW als Wonen Zuid was dit een intensief maar zeer leerzaam traject. Het WSW zal de uitkomsten van de beoordeling van het business risk meenemen bij de eerstvolgende vaststelling van het borgingsplafond.

Financiering (investerings)activiteiten

Wonen Zuid is een kapitaalintensieve organisatie. Met de investeringen die Wonen Zuid doet gaan grote geldstromen gepaard. Wonen Zuid stuurt in financieel opzicht primair op het zoveel mogelijk intern financieren van haar (investerings)activiteiten om te waarborgen dat onze Loan to Value en daarmee samenhangend onze solvabiliteit op een acceptabel niveau blijft. Dit vanuit de exploitatie van onze woningen en vanuit de opbrengsten van verkoop van bestaand woningbezit.

Daarnaast heeft Wonen Zuid per ultimo 2014 een leningportefeuille van ongeveer € 484 miljoen. Voor onze externe financiering maakt Wonen Zuid zoveel mogelijk gebruik van de WSW-borging.

Dit biedt voordelen met betrekking tot beschikbaarheid en prijs van de externe financiering. Voor wat betreft onze investeringen in onze buurten, wijken en woningen blijven we koersen op de lijn dat de (verkoop)opbrengsten van bestaand woningbezit in samenhang met onze exploitatie in belangrijke mate bepalend zijn voor het kunnen investeren in nieuwbouw en renovatie.

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 door het CFV als toezicht belemmerende bepalingen worden gekwalificeerd. 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.

Dit heeft er in geresulteerd dat er in 2014 een aanpassing in de contracten heeft plaatsgevonden waarmee voldaan is aan de door het CFV gestelde eis dat er in de contracten geen toezichtbelemmerende bepalingen mogen zijn opgenomen. Wonen Zuid heeft het CFV hierover in kennis gesteld. In [hoofdstuk 7.2 Treasury](#) gaan wij hier verder op in.

Vennootschapsbelasting

Toelichting geconsolideerde fiscale positie

De fiscale positie ultimo 2014 is op basis van de VSO-2 en algemene fiscale wet- en regelgeving bepaald. Het fiscaal resultaat over 2014 zoals opgenomen in de jaarrekening bedraagt € 0,9 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 verbindingstructuur 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. Wel dient een eventuele verdere waardedaling in volgende jaren ook in het fiscaal resultaat te worden verantwoord en indien in een later jaar een hogere WOZ-waarde wordt vastgesteld, moet de afwaardering teruggedenomen worden. In relatie tot de fiscale meerjarenplanning heeft Wonen Zuid besloten om in 2013 af te waarderen naar lagere WOZ-waarde voor zover deze afwaardering meer bedroeg dan 30% ten opzichte van 2008.

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 2014 een latentie is gevormd.

Omschrijving	Bedrag x € 1.000
Onroerende zaken in exploitatie (sloop)	3.414
Erfpacht vorderingen	490
Derivaten	160
Onderhanden werk	114
Disagio langlopende schuld	489
Fiscaal verrekenbare verliezen	582
Totaal latente belastingvordering	5.249
Onroerende zaken in exploitatie (verkoop)	-/- 6.459
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-/- 137
Onderhanden werk	-/- 64
Totaal latente belastingverplichting	-/- 6.660
Per saldo een latente belastingvordering van	-/- 1.411

Latentie verkopen en sloop

Voor woningen in exploitatie met verwachte verkoop of sloop in de jaren 2015-2019 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 2015 zijn voor de jaren 2015-2019 1.396 woningen opgenomen die verkocht of gesloopt gaan worden.

Dit resulteert per saldo in een latente belastingverplichting van € 3,1 miljoen per ultimo 2014. In het jaar 2013 is reeds een latentie gevormd voor de verwachte verkoop c.q. sloop van 1.635 woningen voor de jaren 2014-2018 ad € 1,3 miljoen. Het verschil ad € 1,8 miljoen is met name het gevolg van een lager aantal begrote te verkopen respectievelijk te slopen woningen. Tevens worden de te verkopen woningen voor de jaren 2015-2019 gewaardeerd tegen 92% WOZ t.o.v. 87% in de jaarrekening 2013 voor de jaren 2014-2018.

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 2014 weergegeven, welke voorwaarts met positieve fiscale resultaten kunnen worden verrekend:

Omschrijving	Bedrag x € 1.000
Fiscaal resultaat 2010	1.070
Fiscaal resultaat 2011	406
Fiscaal resultaat 2012 *	-
Fiscaal resultaat 2013 **	-
Fiscaal resultaat 2014	853
Totaal fiscaal resultaat	2.329

* Het fiscaal resultaat 2012 bedroeg € 0,2 miljoen positief en is geheel verrekend met het fiscaal verlies uit 2006.

** Het fiscaal resultaat 2013 bedroeg € 5,6 miljoen positief. Na verrekening met de fiscale verliezen uit de boekjaren 2006 t/m 2010 resteert voor het boekjaar 2010 nog een te verrekenen bedrag Van € 1,1 miljoen.

Resultaten 2014

Exploitatiekasstromen, financiële continuïteit en ratio's

Het financieel beleid van Wonen Zuid is primair gebaseerd op een tweetal pijlers: het hebben van positieve exploitatiekasstromen en het waarborgen van de financiële continuïteit op de langere termijn.

1. Exploitatiekasstromen

Wonen Zuid heeft als doel een gezonde verhouding te hebben tussen de inkomsten en uitgaven die betrekking hebben op de exploitatie. De 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 minimaal 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 2014 kan het volgende overzicht worden opgesteld, waarbij een doorkijk wordt gegeven voor de jaren 2015-2019 op basis van de begroting 2015.

Kasstromen x € 1.000	Jaarrekening 2014	Begroot 2014	Begroot 2015	Begroot 2016	Begroot 2017-2019
Exploitatie *	9.502	10.889	13.796	16.125	56.704
Verhuurderheffing	5.502	5.664	6.629	7.259	24.620
Saneringsheffing CFV	2.784	2.817	1.661	1.670	2.576
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0
Netto kasstroom uit exploitatie	1.216	2.408	5.506	7.196	29.508

* 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 2014 kan worden geconstateerd dat de exploitatie-kasstromen over 2014 per saldo een verslechtering laten zien ten opzichte van de in de begroting opgenomen kasstromen. Begroot was (rekening houdend met de door het WSW vereiste 2% normatieve aflossingsfictie) een positieve kasstroom van € 2,4 miljoen.

De realisatie over 2014 bedraagt € 1,2 miljoen en is derhalve een verslechtering van € 1,2 miljoen ten opzichte van de begroting. De belangrijkste verschillen betreffen per saldo lagere huren (€ 0,5 miljoen), hogere onderhoudskosten (€ 1,6 miljoen), lagere bedrijfskosten (€ 0,4 miljoen) en lagere financiële kosten (€ 0,6 miljoen).

2. Financiële continuïteit

Vermogens- en solvabiliteitsontwikkeling

Naast sturing op de exploitatiekasstroom 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 bepaalde 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 2014 38,0% op basis van waardering op bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed en waardering op marktwaarde voor de vastgoedbeleggingen (ultimo 2013: 37,7%).

Bedrijfswaarde

Vanaf 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. Ook 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 de [jaarverslagen 2012 en 2013](#) 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 opgesteld. 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 2014, 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	2014	2013
Percentage jaarlijkse huurverhogingen jaar 1	0,74%	2,50%
Percentage jaarlijkse huurverhogingen jaar 2 t/m 5	2,00%	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%	0,20%
Boveninflatoire huurverhoging jaar 1	1,50%	1,50%
Boveninflatoire huurverhoging jaar 2015 -2017 (3jr)	0,00%	1,50%
Boveninflatoire huurverhoging jaar 2016 -2019 (4jr)	1,50%	0,00%
Inkomensafhankelijke huurverhoging jaar 2014 -2017 (4jr)	0,00%	0,20%
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	2,05%	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	€ 1.493	€ 1.487
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

Overheidsheffingen en Belastingen

1. Verhuurderheffing

De verhuurderheffing voor de jaren 2014-2018 is vastgelegd in de wet maatregelen woningmarkt, welke is aangenomen door de Tweede Kamer. Zolang wettelijk niet anders bepaald, is het tarief voor 2018 vooralsnog hetzelfde tarief als in 2017. WSW schrijft voor dat de corporaties vanaf 2019 en verder elk jaar de verhuurderheffing inrekenen conform het tarief van 2017.

Jaar	Heffing per € 1.000 WOZ	Status
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	€ 5,36	Wet Maatregelen Woningmarkt
2020 e.v.	€ 5,36	Wet Maatregelen Woningmarkt

2. Saneringsheffing

De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

3. Belastingen

De te betalen Vennootschapsbelasting maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

Rentabiliteitswaardecorrectie

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde is evenals in 2013 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 92% 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.

3. Ratio's

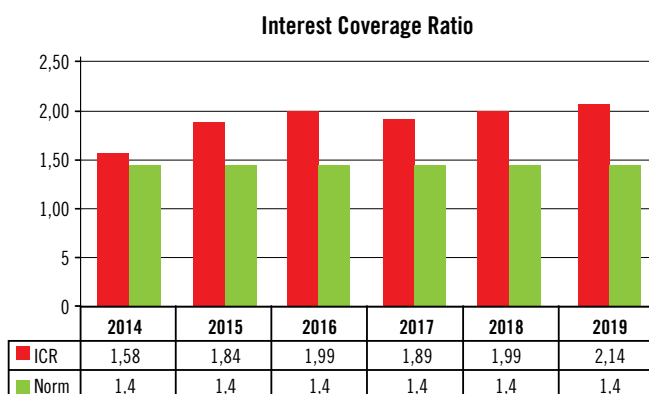
Sociaal vastgoed en vastgoedbeleggingen 2014

De reële waarde (bedrijfswaarde incl. restwaarde) van het sociaal vastgoed in exploitatie is in het verslagjaar afgenomen van € 750,3 miljoen (ultimo 2013) naar € 738,6 miljoen (ultimo 2014). Voor een specificatie van deze mutatie wordt verwezen naar

de [jaarrekening 2014 pagina 110](#). De waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt € 52,4 miljoen en is (fors) hoger dan de waarde ultimo 2013 (€ 30,6 miljoen). Dit met name door herclassificaties (van sociaal vastgoed naar vastgoedbeleggingen) in combinatie met waardering van het vastgoed. De WOZ-waarde van het vastgoed bedraagt per ultimo 2014 € 1,503 miljard (ultimo 2013 € 1,568 miljard). Deze waarde is fors hoger (€ 712 miljoen) dan de waarde van het sociaal vastgoed en de vastgoedbeleggingen per ultimo 2014.

Interest coverage ratio (ICR)

De ICR drukt de verhouding uit van de operationele kasstroom en de rentelasten. Ofwel, kan Wonen Zuid de rentelasten betalen uit het saldo van de 'gewone' inkomsten en de 'gewone' uitgaven? Een ICR van 1,0 geeft aan dat dit saldo gelijk is aan de (netto) rentelasten. Intern houdt Wonen Zuid een minimumeis van 1,4 aan. Dit is gelijk aan de eis die het WSW hanteert. Door jaarlijkse positieve exploitatiekasstromen, opbrengsten uit verkoop bestaand bezit in combinatie met het voorgenomen investeringsprogramma in nieuwbouw en renovatie dalen de rentelasten de komende jaren, waardoor de ICR stijgt. De ICR-grafiek laat zien dat Wonen Zuid de komende jaren zowel aan de interne eis als aan de eis van het WSW blijft voldoen.



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.

		2014	2013	Mutatie
Bedragen x € 1.000				
Bedrijfswaarde Sociaal Vastgoed	A	745.435	762.493	-17.058
Marktwaaarde Vastgoedbeleggingen	B	53.816	30.633	23.183
Totaal Value	C	799.251	793.126	6.125
Netto schuldpositie	D	491.003	493.161	-2.158
Rentabiliteitswaardecorrectie	E	21.001	13.497	7.504
Totaal Loan	F	470.002	479.664	-9.662
Loan to value (F/A)	F/C	58,8%	60,5%	-0,7%

De 'Loan to Value', de mate waarin Wonen Zuid - gemeten op basis van bedrijfs- en marktwaaarde - extern is gefinancierd, is in 2014 (licht) verbeterd ten opzichte van 2013. Dit voornamelijk door een in 2014 (per saldo) afnemende netto schuldpositie in combinatie met een toename van de Value.

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 2014-2018, de dVI 2013 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. Hierbij vormt de door het CFV bij Wonen Zuid uitgevoerde beoordeling geen aanleiding tot het doen van interventies.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Voor een uitgebreide toelichting op het nieuwe beoordelingskader van het WSW waaronder de Business Risk, de facilitering door het WSW en het eigen middelen beleid wordt verwezen naar de respectievelijke onderdelen van [hoofdstuk 7.2](#) treasury van dit jaarverslag.

Vergelijking begroting - realisatie 2014

In deze paragraaf maken we een vergelijking tussen het begrote en gerealiseerde jaarresultaat en lichten we de belangrijkste verschillen toe. Het begrote jaarresultaat 2014 bedroeg € 24,4 miljoen negatief. Gerealiseerd is een jaarresultaat van € 16,6 miljoen negatief. Een (positief) verschil derhalve van € 7,8 miljoen. Daarnaast is er sprake van baten en lasten welke direct in het eigen vermogen zijn verwerkt. Begroot is een bedrag van € 45,5 miljoen, de realisatie bedraagt € 19,1 miljoen. De verschillen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Bedragen x € 1.000	Begroot	Realisatie	Vershil
Huren	81.044	80.497	(547)
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	(984)	(984)
Netto omzet verkoopprojecten en grondposities	0	221	221
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	339	179	(160)
Overige bedrijfsopbrengsten	262	197	(65)
Totaal bedrijfsopbrengsten (1)	81.645	80.109	(1.536)

Bedragen x € 1.000	Begroot	Realisatie	Vershil
Afschrijvingen, (niet gerealiseerde) waardeveranderingen vastgoed en vrijval van herwaardering uit hoofde van afschrijvingen	35.372	19.884	(15.488)
Personeelslasten	12.860	12.857	(3)
Onderhoudslasten	17.534	19.155	1.621
Leefbaarheid	511	304	(207)
Overige bedrijfslasten	19.058	18.793	(265)
Financieringslasten	19.627	19.001	(626)
Totaal bedrijfslasten (2)	104.963	89.995	(14.968)

Bedragen x € 1.000	Begroot	Realisatie	Vershil
Opbrengsten en waardeveranderingen Financiële Vaste Activa (FVA)	278	115	(163)
Belastinglatenties	(1.346)	(6.855)	(5.509)
Totaal FVA en Belastinglatenties (3)	(1.067)	(6.740)	(5.673)

Bedragen x € 1.000	Begroot	Realisatie	Vershil
Totaal (1+2+3)	(24.385)	(16.626)	7.759

Bedragen x € 1.000	Begroot	Realisatie	Vershil
Baten en Lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt (4)	45.547	19.120	(26.427)

Bedragen x € 1.000	Begroot	Realisatie	Vershil
Totaalresultaat (1+2+3+4)	21.162	2.494	(18.668)

Hieronder worden de verschillen nader geanalyseerd.

Bedrijfsopbrengsten (€ 1,5 miljoen lager)

Bedragen x € 1 miljoen	Verschil
Lagere huren, lagere productie eigen bedrijf & lagere overige bedrijfsopbrengsten	-/- € 0,8
Lager resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-/- € 1,0
Hoger resultaat verkoopprojecten en grondposities	€ 0,2
Totaal	-/- € 1,5

De bedrijfsopbrengsten zijn per saldo € 1,5 miljoen lager dan begroot. De verschillen tussen de gerealiseerde en begrote bedrijfsopbrengsten kunnen als volgt worden toegelicht.

Lagere huren, lagere productie eigen bedrijf & lagere overige bedrijfsopbrengsten

Huren

In 2014 zijn de huurontvangsten € 0,3 miljoen hoger dan begroot. Met name door het optrekken van de streefhuren zijn de huren (na mutatie) hoger dan begroot. In 2014 heeft dit geresulteerd tot een niet begrote hogere huurharmonisatie van € 0,2 miljoen. Het overige (€ 0,1 miljoen) bestaat met name uit hogere huurontvangsten als gevolg van eerder opgeleverde nieuwbouw huur, verschuiving van slooprojecten naar 2015 en lagere huurontvangsten als gevolg van vertraging bij renovatieprojecten.

Huurderving

Ten opzichte van begroot is de huurderving per saldo € 0,9 miljoen hoger. Dit met name vanwege hogere verkoop- en sloopleegstand. Bij de verkoopleegstand speelt een aantal omstandigheden een rol. De voor 2014 gestelde (hogere) verkoopdoelstelling leidt tot een hieraan gerelateerde grotere poule van actieve leegstaande woningen. Dit mede om aan de licht stijgende vraag in de markt te kunnen beantwoorden. Dit betekent echter nog niet dat hiermee meteen passende woningen in het aanbod gegeneerd kunnen worden. De klant vraagt namelijk meer waar voor zijn geld. Dus ook in technische zin dienen er vaak nog (kleine) aanpassingen in de woningen plaats te vinden, voordat feitelijke koop plaats vindt.

Productie eigen bedrijf en overige bedrijfsopbrengsten

Door vertraging en het later dan gepland opstarten van enkele nieuwbouw huurprojecten heeft er minder rentetoerekening plaatsgevonden (€ 0,16 miljoen). De overige bedrijfsopbrengsten zijn per saldo € 0,07 miljoen lager dan begroot als gevolg van het gecombineerd effect van diverse afwijkingen op meerdere posten.

Lager resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Voor wat betreft de verkoopaantallen bestaand bezit over 2014 constateren we dat we de beoogde resultaten nagenoeg hebben behaald (117 verkochte woningen en 2 commerciële ruimtes ten opzichte van 120 woningen begroot). De voor verkoop gelabelde woningen zijn ultimo 2013 gewaardeerd tegen de verwachte netto opbrengstwaarde. De feitelijke opbrengstwaarde is in 2014 nagenoeg gelijk aan de waarde zoals opgenomen in de balans 2013. Het negatieve resultaat uit verkoop bestaand bezit wordt met name veroorzaakt door de aan de verkoop gerelateerde verkoopkosten (verkoopcampagnes etc.) in combinatie met uitgevoerde aanpassingen in de woningen ad. circa € 1 miljoen.

Hoger resultaat verkoopprojecten en grondposities

Ten aanzien van de winst verkochte nieuwbouwwoningen wordt een verkoopwinst van € 0,2 miljoen gerealiseerd. Dit met name door de niet begrote eindaflossing van zeven erfpachtcontracten in 2014.

Bedrijfslasten (€ 15,0 miljoen lager)

Bedragen x € 1 miljoen	Verschil
Lagere afschrijvingen en (niet gerealiseerde) waardeveranderingen vastgoed	€ 15,5
Per saldo hogere onderhouds-, bedrijfs-, en financieringslasten	-/- € 0,5
Totaal	€ 15,0

De bedrijfslasten zijn per saldo € 15,0 miljoen lager dan begroot. De verschillen tussen de gerealiseerde en begrote bedrijfslasten kunnen als volgt worden toegelicht.

Afschrijvingen, (niet gerealiseerde) waardeveranderingen vastgoed en vrijval van herwaardering uit hoofde van afschrijvingen (€ 15,5 miljoen lager)

Nr	Omschrijving Bedragen x € 1 miljoen	Begroting 2014	Realisatie 2014	Effect op jaarresultaat
1	Afschrijvingen en vrijval herwaardering uit hoofde van afschrijvingen Sociaal Vastgoed	-/- 20,2	-/- 19,3	0,9
	Subtotaal			0,9
2	Afwaardering wegens onrendabel deel sociaal vastgoed in ontwikkeling	-/- 5,0	0,0	5,0
3	Terugneming eerder genomen afwaardering sociaal vastgoed in ontwikkeling	-	0,1	0,1
3	Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	-/- 5,1	-/- 1,6	3,5
4	Afboeking fair value	-	-/- 0,6	-/- 0,6
5	Desinvestering sloop	-/- 2,3	-/- 0,4	1,9
6	Terugneming eerder genomen waardeverandering vastgoedbeleggingen	-	6,8	6,8
6	Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	-	-/- 2,2	-/- 2,1
	Subtotaal			14,6
	Totaal	-/- 32,7	-/- 17,2	15,5

1. Afschrijvingen en vrijval herwaardering uit hoofde van afschrijvingen (€ 0,9 miljoen lager)

De afschrijvingslasten 2014 zijn gebaseerd op de afschrijving over de bedrijfswaarde 2013 onder toepassing van de componentenmethode. De afschrijvingen en vrijval herwaardering uit hoofde van afschrijvingen bedragen € 19,3 miljoen en zijn € 0,9 miljoen lager ten opzichte van begroot (€ 20,2 miljoen). Deze afwijking wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door nadere inzichten, bijgestelde interpretaties, herclassificatie(s) en compensatie van een deel van de afschrijvingen met de gevormde herwaarderingsreserve.

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

2. Afboeking onrendabele top

De begrote afboeking onrendabele top bedraagt € 5,0 miljoen voor met name een zestal projecten. In de herijking van de SVB planning zijn vier projecten begroot na 2015 en twee projecten vervallen hetgeen per saldo leidt tot een verlaging van € 5,0 miljoen ten opzichte van de begroting.

3. Sociaal Vastgoed

In de jaarrekening 2014 zijn de betreffende balans en resultaatposten uitgelijnd met de waarderingsgrondslagen conform de nieuwe RJ 645 met eerste toepassing in de jaarrekening 2012. Wonen Zuid houdt in zijn waardering van het sociaal vastgoed per ultimo 2014 rekening met meerdere parameters (o.a. meerjarige huur- en kostenstijgingen), onderhoudsniveaus, overheidshellingen etc. Ten opzichte van de uitgangspunten zoals gehanteerd ten tijde van het opstellen van de begroting is er sprake van diverse wijzingen. Dit door interne keuzen, externe (markt)ontwikkelingen maar ook de herclassificatie (van sociaal naar commercieel vastgoed) van ruim 100 woningen heeft impact op de waardering van het sociaal vastgoed en de hieraan gerelateerde waardeveranderingen. Al deze componenten leiden per saldo tot een positieve resultaatmutatie (ten opzichte van begroot) van € 3,6 miljoen.

4. Afboeking fair value

In 2014 zijn alle grondposities beoordeeld. Op grond hiervan en op grond van uitgevoerde taxaties is op basis van een (jaarlijkse) impairment-toets een afwaardering verwerkt ter grootte van € 0,6 miljoen.

5. Desinvestering sloop

Om in de contingentering geen rechten te verliezen is bewust gestuurd op verschuiving van enkele sloopprojecten van 2014 naar 2015, waardoor de realisatie per saldo € 1,9 miljoen lager is dan oorspronkelijk begroot.

6. Vastgoedbeleggingen

Bij het commercieel vastgoed is sprake van positieve niet-gerealiseerde waardeveranderingen voor een bedrag van € 4,7 miljoen. Dit met name door herclassificaties (van sociaal vastgoed naar vastgoedbeleggingen) en overige waardeveranderingen als gevolg van de waardering van de vastgoedbeleggingen.

Personeels-, onderhouds-, bedrijfs- en financieringslasten (per saldo € 0,5 miljoen hoger)

Bedragen x € 1 miljoen	Verschil
Personeelslasten	€ 0,0
Hogere onderhoudslasten	-/- € 1,6
Lagere overige bedrijfslasten	€ 0,5
Lagere financieringslasten	€ 0,6
Totaal	-/- € 0,5

De personeels-, onderhouds-, bedrijfs- en financieringslasten zijn per saldo € 0,5 miljoen hoger dan begroot. De verschillen tussen de gerealiseerde en begrote personeels-, onderhouds-, bedrijfs- en financieringslasten kunnen als volgt worden toegelicht.

Personeelslasten

De personeelskosten zijn nagenoeg gelijk aan het voor 2014 begrote niveau. Binnen de personeelskosten is er sprake van enkele verschuivingen binnen de kostensoorten.

Hogere onderhoudslasten

De hogere onderhoudslasten (€ 1,6 miljoen) zijn het gevolg van zowel hoger klachtenonderhoud (€ 1,2 miljoen) als mutatieonderhoud (€ 1,1 miljoen). Het planmatig onderhoud is € 0,7 miljoen lager. Het klachtenonderhoud bedraagt € 6,0 miljoen en is € 1,2 miljoen hoger dan begroot. Reden hiervoor is een toename van het aantal reparatieverzoeken in combinatie met een stijging van de gemiddelde kosten per reparatieverzoek. Het mutatieonderhoud bedraagt € 5,2 miljoen en is € 1,1 miljoen hoger dan begroot. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door een stijging van de gemiddelde kosten per mutatie. Het aantal mutaties laat een afname zien.

Bij het planmatig onderhoud is er sprake van positieve en negatieve effecten welke per saldo leiden tot lagere onderhoudskosten. Begroot is € 8,6 miljoen en de realisatie bedraagt € 7,9 miljoen, derhalve € 0,7 miljoen lagere planmatige onderhoudskosten. Het optimaal gebruik maken van het (tijdelijk) verlaagde BTW tarief op de arbeidscomponent, het effectueren van aanbestedingsvoordelen, het samenvoegen van afzonderlijke (onderhouds) contracten tot één contract en verschuiving van begrotingsposten (m.n. naar latere jaren) heeft geleid tot lagere planmatige onderhoudskosten.

Lagere overige bedrijfslasten

Diverse onderschrijdingen hebben per saldo geleid tot (fors) lagere overige bedrijfslasten (€ 0,5 miljoen). De specificatie hiervan is als volgt:

Bedragen x € 1.000	Verschil
Bedrijfskosten	
Per saldo hogere huisvestings-, kantoor-, auto-, reis-, verblijf- en representatiekosten	- 40
Hogere advieskosten	- 168
Per saldo lagere kosten inzake sponsoring, in- en externe communicatie en overige afdelingskosten	164
Lagere verhuurderheffing	194
Subtotaal	150
Beheerkosten	
Per saldo lagere servicekosten voor rekening Wonen Zuid, kosten woonruimteverdeling en verhuur en bijdragen aan huurdersorganisaties	16
Lagere kosten wijkbeheer/leefbaarheid	207
Lagere belastingen, verzekeringen, contributies	89
Lagere overige beheerkosten	10
Subtotaal	322
Totaal	472

Financiering (€ 0,6 miljoen lager)

De verwachte liquiditeitsbehoefte op basis van de begroting is € 39,8 miljoen. De realisatie bedraagt € 36,5 miljoen. Gecorrigeerd voor opname en aflossing (nieuwe) leningen en mutatie werkkapitaal komt de liquiditeitsbehoefte € 3,3 miljoen lager uit dan begroot.

De specificatie hiervan is als volgt:

Bedragen x € 1 miljoen	Verschil
Per saldo lagere exploitatiekasstroom	-/- 1,2
Per saldo lagere (des)investeringen	8,3
Per saldo minder inkomende financieringskasstroom	-/- 4,8
Mutatie werkkapitaal	-/- 2,4
Lagere benutting bankkrediet begin boekjaar	3,4
Totaal	3,3

Op basis van een per saldo lagere financieringsbehoefte (€ 3,3 miljoen) in combinatie met een lagere actuele rente voor zowel nieuwe als (her)financiering (ten opzichte van de rentetarieven waarmee in de begroting is gerekend) bedragen de rentelasten € 19,0 miljoen ten opzichte van € 19,6 miljoen begroot, een afname van € 0,6 miljoen.

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 2015 bekende informatie, verwachtingen en gehanteerde aannames, is een negatieve waardeverandering verwerkt van € 169.000,-. Het overige verschil (positief € 7.000) betreft een combinatie van waardeveranderingen en opbrengsten uit financiële vaste activa.

Belastinglatenties (per saldo € 5,5 miljoen negatieve resultaatmutatie)

Voor tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering van activa en passiva 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 afwijking 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 2014 heeft dit geleid tot een negatief effect van € 0,5 miljoen.

Daarnaast leiden resultaten op projectontwikkeling in 2014 tot een negatief effect op het jaarresultaat van € 0,9 miljoen. Dit effect is het resultaat van nieuwbouwkoop projecten waarbij eerst woningen gesloopt zijn. De waarde van de gesloopte woningen is ingebracht in het nieuwe project.

Fiscale planning heeft bij de afwijking van de aangifte vennootschapsbelasting 2013 de nodige aandacht gehad. Hierbij heeft Wonen Zuid met betrekking tot de afwaardering naar lagere WOZ-waarden een herzien standpunt ingenomen, waarbij afwaardering enkel plaatsvindt bij een waardedaling van meer dan 30% ten opzichte van 2008. Hierdoor vallen de cumulatief nog te verrekenen verliezen lager uit dan voorzien bij het opstellen van de jaarrekening 2013. Uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie is een belastingvordering opgenomen ad € 0,6 miljoen, omdat in redelijkheid aangenomen mag worden dat de realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Dit heeft over het jaar 2014 geleid tot een negatief effect op het jaarresultaat van € 4,1 miljoen.

Samenvattend kunnen de verschillen als volgt verklaard worden:

Omschrijving Bedragen x € 1 miljoen	Begroting 2014	Realisatie 2014	Effect op jaarresultaat
Verkopen en sloop	-/- 1,2	-/- 1,7	-/- 0,5
Projectontwikkeling	0,0	-/- 0,9	-/- 0,9
Verliesverrekening	0,0	-/- 4,1	-/- 4,1
Overig	-/- 0,1	-/- 0,1	0,0
Totaal	-/- 1,3	-/- 6,8	-/- 5,5

Baten en Lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt (per saldo € 26,4 miljoen lager).

De jaarrekening 2014 is opgesteld rekening houdend met de bepalingen conform de richtlijn RJ 645. De gehanteerde uitgangspunten voor de bepaling van de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed wijken op meerdere aspecten af ten opzichte van de uitgangspunten zoals gehanteerd bij het opstellen van de meerjarenbegroting 2014-2018. Met name herziene inzichten ten aanzien van zowel het (meerjarig)huurbeleid als een hoger ingerekend onderhoudsniveau in combinatie met een lagere verwachte (jaarlijkse) inflatie dragen mede bij aan een lagere waardering van het sociaal vastgoed in exploitatie ultimo 2014 en de hieraan gerelateerde lagere directe vermogensmutatie. Ten slotte hebben meer dan begrote herclassificaties (van sociaal naar commercieel vastgoed) bijgedragen aan dit verschil.

Relatie doelstellingen

Kasstroomontwikkeling

Met betrekking tot de kasstroomontwikkeling kan geconcludeerd worden dat de kasstroom uit exploitatie lager uitvalt dan begroot. De met de exploitatie samenhangende kasstromen, inclusief de door het WSW genormeerde aflossingsfictie bedraagt over 2014 circa € 1,2 miljoen positief. De afwijkingen ten opzichte van de begroting zijn in dit hoofdstuk toegelicht.

Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)

Ten aanzien van de geformuleerde doelstellingen kunnen we constateren dat Wonen Zuid op grond van de Toezichtbrief 2014 voldoet aan de eis dat de continuïteit voldoende is gewaarborgd. Het CFV concludeert dat op basis van de uitgevoerde beoordeling er geen aanleiding is tot het doen van interventies.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW heeft in 2014 middels een formele borgbaarheidsverklaring 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 (financiering van de geplande activiteiten voor de jaren 2014 en 2015) indien aan de voorwaarden voor borging wordt voldaan.

Overige zaken

Grondaankopen

In 2014 hebben geen grondaankopen plaatsgevonden.

Financiële ondersteuning buitenlandse instellingen

In 2014 heeft Wonen Zuid geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verstrekt.

7.2 TREASURY

In ons treasurystatuut dat dateert uit 2012 en is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen zijn de formele kaders vastgelegd waarbinnen uitvoering kan/mag worden gegeven aan treasuryactiviteiten. Het gaat hierbij dan om zaken als doelstellingen, risicoprofiel, treasuryorganisatie en risicobeheer. Het treasurybeleid is vervolgens in 2013 in een separaat treasury beleidsdocument uitgewerkt en door onze bestuurder vastgesteld. Dit beleidsdocument bevat ons beleid inzake funding & liquiditeitenbeheer, rentemanagement, renterisico, beschikbaarheidsrisico, liquiditeitsrisico en investor relations beheer. Ook het besturingskader (prestatie-indicatoren, kengetallen) maakt hiervan deel uit. Het treasurybeleid wordt jaarlijks geëvalueerd en zonodig aangepast. Samen met het treasurystatuut geeft het treasurybeleid in samenhang met het financieel beleid kader en inhoud aan de treasury activiteiten van Wonen Zuid. In de loop van 2015 zullen beide documenten worden getoetst aan de eisen van de nieuwe woningwet en waar nodig aangepast.

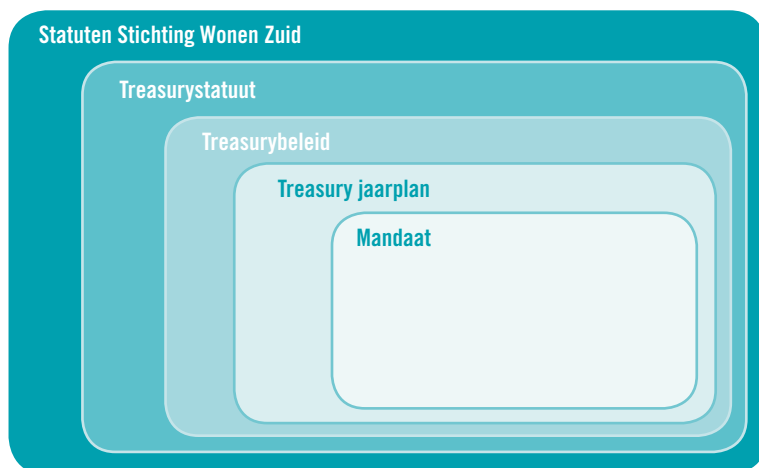
De houding van Wonen Zuid ten aanzien van treasury is defensief en risicomijdend. De treasuryfunctie van Wonen Zuid is naar haar aard ondergeschikt aan de uitvoering van de missie en dient ter realisatie van het (financieel) beleid. De treasuryactiviteiten dienen erop gericht te zijn huidige en toekomstige 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 2013 in samenhang met de begroting 2014 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 en goedkeuring door de Raad van Commissarissen is het treasury jaarplan de basis voor treasurymandaten op grond waarvan treasury haar acties kan uitvoeren.

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

In ons treasury statuut ligt verankerd dat treasury dienstbaar is aan het realiseren van de strategie van Wonen Zuid. In het ver-

lengde hiervan is de missie van treasury er enerzijds voor te zorgen dat te allen tijde voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om de plannen van Wonen Zuid te verwezenlijken. Anderzijds de rentelasten op zowel de korte als lange termijn zoveel mogelijk te verlagen binnen aanvaardbare risicogrenzen. 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

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 2014 is deze portefeuille als volgt samengesteld:

- 10 payerswaps met een onderliggende waarde van € 81 miljoen met op dat moment een negatieve marktwaarde van € 29,3 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 groot € 10 miljoen zijn ondergebracht bij ING en Artesia en 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 2014 is als volgt:

	Nominale waarde x € 1 mio	Marktwaarde x € 1 mio
5 payerswaps bij BNG	31,0	-13,8
5 payerswaps bij ING	50,0	-15,5
Totaal	81,0	- 29,3

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. De contracten bevatten inmiddels ook geen toezicht belemmerende bepalingen meer. De bepalingen in de BNG-contracten die vorig jaar nog wel kwalificeerden als toezicht belemmerend zijn in 2014 op grond van ons risicobeleid in lijn gebracht met de wettelijke eisen. Uitgangspunt in ons risicobeleid ten aanzien van de inzet van derivaten is dat er geen nieuwe renteswaps zullen worden afgesloten. Verder is ook besloten tot geleidelijke afbouw van de bestaande derivatenportefeuille indien dit nagenoeg kostenneutraal mogelijk is. We willen immers geen

kapitaalvernietiging ten koste van ons investeringsvolume. Een negatieve marktwaarde van maximaal € 10 miljoen achten wij daarbij acceptabel. Voor dit bedrag kan een liquiditeitsbuffer worden aangehouden zonder dat dit ten koste hoeft te gaan van de primaire activiteiten. Voor de afbouw zal echter wel de medewerking nodig zijn van het WSW. Dit is vooralsnog niet het geval omdat het WSW op het standpunt staat dat de derivatenportefeuille van Wonen Zuid niet risicovol is.

Nieuwe beoordelingskader WSW

Zoals in het vorige jaarverslag al aangegeven heeft het WSW in het najaar van 2013 hun nieuwe beoordelingskader bekend gemaakt teneinde het behoud van ons zekerheidsstelsel met lage rentelasten te kunnen garanderen. Wonen Zuid onderkent dit belang en heeft deze nieuwe WSW-systematiek daarom ook geïntegreerd in haar eigen risicomanagement. Op 27 juni 2014 heeft Wonen Zuid haar eerste formele borgbaarheidsverklaring op basis van deze nieuwe systematiek ontvangen met vaststelling van het borgingsplafond. De uitkomst hiervan hield voor Wonen Zuid in dat alle geplande activiteiten voor de jaren 2014 en 2015 zoals opgenomen in de dPi2014 door het WSW werden gefaciliteerd. In tegenstelling tot de oude systematiek werden echter nog maar 2 jaarschijven van onze begroting door het WSW gefaciliteerd, te weten 2014 en 2015. Jaarschijf 2016 dus vooralsnog niet. De reden hiervoor is dat het WSW voor deze eerste keer heeft gekozen voor een veilige lijn omdat de Business Risk nog niet door hun is beoordeeld.

Business Risk

In het nieuwe risicobeoordelingskader toetst het WSW niet meer alleen op een aantal financiële ratio's, maar kijkt ze ook naar een aantal business risks. Hierbij worden de onderliggende processen beoordeeld van de portefeuille strategie, de transitie van de voorraad, de financiële sturing en de governance en beheersing. Dit met als doel vast te stellen in hoeverre de corporatie 'in control' is. Op basis van de uitkomsten van zowel de financial risks als de business risks wordt de corporatie ingedeeld in een risicoklasse. Op basis hiervan wordt de hoogte en de duur van het borgingsplafond vastgesteld.

Met het WSW werd in dit verband afgesproken dat Wonen Zuid als pilot zou fungeren voor een 0-meting van de Business Risk. Hiertoe heeft Wonen Zuid een zelfanalyse uitgevoerd ten aanzien van de desbetreffende WSW-normen. Ook het WSW heeft op basis van de input die Wonen Zuid begin september heeft gegeven een dergelijke analyse uitgevoerd. De resultaten van beide analyses zijn op 16 oktober 2014 besproken en de uitkomst hiervan was positief. Deze analyse is vervolgens ook gedeeld met de Auditcommissie en de Raad van Commissarissen waarin het WSW de uitkomsten heeft gepresenteerd.

Facilitering WSW

Zoals hiervoor al aangegeven is het oude faciliteringsvolume komen te vervallen. Hiervoor in de plaats is nu het zogenaamde borgingsplafond gekomen. Dit is het maximaal bedrag waarvoor het WSW borg wil staan. Voor 2014 is dit bedrag definitief vastgesteld op € 481 miljoen. Voor 2015 en 2016 is dit bedrag bepaald op € 486 miljoen. Deze cijfers zijn volledig in lijn met de door ons ingediende begrotingscijfers 2014 voor de betreffende jaarschijven. In 2014 konden alle investeringen binnen dit vastgestelde plafond gefinancierd worden. Per ultimo 2014 resteerde nog een bedrag van € 2 miljoen aan ruimte. Ook voor 2015 geldt dat alle geplande investeringen gefinancierd kunnen worden binnen het geldende borgingsplafond.

Eigen middelen beleid WSW

In afwachting van een definitieve regeling vanuit de nieuwe woningwet hanteert het WSW haar 'eigen middelen beleid'. Deze faciliteit maakt het mogelijk om verkregen liquiditeiten uit verkoop van bestaand woningbezit en exploitatieoverschotten in te zetten voor niet-DAEB financiering. Omdat Wonen Zuid voldoet aan alle voorwaarden om van deze faciliteit gebruik te kunnen maken konden tot nog toe alle niet-borgbare investeringen met deze faciliteit intern worden gefinancierd en hoefde geen commerciële financiering te worden aangetrokken.

Liquiditeitsbuffer

Binnen ons risicomanagement onderkennen we een aantal mogelijke risico's die het noodzakelijk kunnen maken om daarvoor een liquiditeitsbuffer aan te houden. Binnen de treasurycommissie worden de onderkende 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 2014 is de gewenste buffer bepaald op € 5 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;
- operationele risico's zoals tegenvallende verkopen/investeringen, niet geplande projecten, tegenvallende resultaten, milieu risico's etc.

Wonen Zuid beschikte hiertoe per ultimo 2014 over de volledige kredietfaciliteit bij ING van € 15 miljoen en een cashpositie van € 3,5 miljoen. Ook beschikt Wonen Zuid nog over een langlopende gecommiteerde kredietfaciliteit in de vorm van twee rolloverleningen van € 10 miljoen verstrekt door de BNG. In totaal dus € 20 miljoen, waarvan 80% ofwel € 16 miljoen flexibel opneembaar is. Momenteel is deze faciliteit volledig opgenomen voor reguliere financieringsdoeleinden.

Gemeentelijke achtervang

Door de nieuwe regelgeving is het van groot belang dat er bij het aantrekken van nieuwe financiering vooraf volstreekte helderheid bestaat over de aanwezige borgstelling. Voor wat betreft het WSW-aandeel in de borgstelling is het borgingsplafond een duidelijk kader. Dit als resultante van een intensieve risicobeoordeling. De WSW-garantie is echter maar een deel van de totale garantie. De rijksoverheid en de gemeenten maken ook deel uit van het garantiestelsel. Het rijksaandeel is zeker gesteld vanuit de regelgeving. Dit geldt echter niet voor het gemeentelijk aandeel de zg. gemeentelijke achtervang. In ons werkgebied hebben we met 9 gemeenten te maken en slechts 3 hiervan hebben een generieke overeenkomst met het WSW waarmee vooraf de algehele borging van nieuwe financiering is zeker gesteld. Bij de overige 6 gemeenten is dat niet het geval waardoor het tijdig verkrijgen van zekerheid vooraf doorgaans een intensief en tijdrovend proces is. Derhalve zal met de betreffende gemeenten overleg worden gevoerd om hierin verbetering te bewerkstelligen. Waar mogelijk en zinvol zal dit gedaan worden samen met lokale collega corporaties.

Financiering

Het aantrekken van langlopende financiering in het DAEB-segment, en dus met WSW-borging, bleek ook in 2014 geen probleem. Naast de traditionele partijen als de BNG en de NWB zagen we nu dat ook partijen als pensioenfondsen en verzekeraars onze sector willen financieren op basis van WSW-borging. Dit als gevolg van hun zoektocht naar veilige beleggingen met een wat hoger rendement dan staatsobligaties. Onlangs zagen we dat ook de Europese Investerings Bank interesse toont in de financiering van onze sector. Dit soort partijen acteert uiteraard vanuit hun eigen beleggingsprofiel en zijn daardoor vaak alleen geïnteresseerd in langere looptijden met een vaste rentecoupon en korte forwards. In 2014 heeft Wonen Zuid daarom met inschakeling van een broker voor € 20 miljoen aan nieuwe leningen in de markt gezet met een lange rentecoupon. In alle gevallen offereerde een pensioenverzekeraar de beste prijs.

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 en zijn we dus ook minder afhankelijk van externe financiering. Wonen Zuid blijft zich daarnaast ook oriënteren op mogelijkheden van externe financiering zonder WSW-borging.

Verantwoording jaarmandaat 2014

Door de goedkeuring van het treasury jaarplan 2014 op 26 november 2013 heeft de treasury commissie het mandaat verkregen om voor in totaal € 123 miljoen aan langlopende acties uit te voeren. Hiervan heeft € 40 miljoen betrekking op jaarschijf 2014, € 55 miljoen op 2015 en € 28 miljoen op 2016. 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%;
- duration verhogen tot boven 8;
- rentabiliteitswaardecorrectie vergroten tot boven € 35 miljoen;
- renterisico binnen de 15% WSW-norm houden;
- indien mogelijk het marktaandeel van BNG/NBW beperken tot onder de 92%.

Door de nieuwe faciliteringssysteem van het WSW is door toekenning van het afgegeven borgingsplafond de mogelijkheid om het hiervoor genoemde treasurymandaat 2014-2016 tot uitvoering te brengen, evenwel grotendeels beperkt tot de jaarschijven 2014 en 2015.

Financieringsbehoefte

De begrote liquiditeitsbehoefte voor 2014 bedroeg € 39,8 miljoen. Voor de financiering van dit bedrag kon beschikt worden over de kredietfaciliteit bij ING ten bedrage van € 15 miljoen. Deze mocht volgens onze interne uitgangspunten in principe tot maximaal € 10 miljoen worden benut zodat altijd een buffer van € 5 miljoen zou resteren.

De werkelijke liquiditeitsbehoefte kwam uit op € 36,5 miljoen, dus € 3,3 miljoen lager dan begroot. Dit is voor € 8 miljoen veroorzaakt door lagere investeringen. Hiertegenover heeft voor een bedrag van € 4,7 miljoen aan extra aflossingen plaatsgevonden binnen onze leenportefeuille.

Invulling van deze financieringsbehoefte heeft plaatsgevonden door het aantrekken van 2 langlopende fixe leningen van € 10 miljoen en 1 langlopende rolloverlening met variabele hoofdsom, eveneens groot € 10 miljoen. In totaal derhalve € 30 miljoen aan nieuwe leningen. Daarnaast is ook de nog resterende kredietruimte ter grootte van € 8 miljoen op een bestaande flexlening opgenomen en € 3,7 miljoen ter herfinanciering van de vervroegde aflossing van een bestaande lening.

Ter voorfinanciering van onze liquiditeitsbehoefte hebben we de beschikking over een kredietlijn bij ING van € 15 miljoen en over twee flexleningen van in totaal groot € 20 miljoen die voor een bedrag van € 16 miljoen flexibel opneembaar zijn. De flexleningen zijn momenteel volledig ingezet voor structurele financiering. Uitgezonderd de invulling van onze herfinancieringsbehoefte konden dit jaar alle overige uitgaven, inclusief nieuwe investeringen, uit eigen middelen (huuromzet en verkopen) worden voldaan. Er hoefde dus nauwelijks een beroep op bankkrediet te worden gedaan. De actuele bankstand bedroeg per 31 december 2014 € 3,5 miljoen positief. Tevens resteerde nog een bedrag van € 2 miljoen ruimte aan borgingsvolume op grond van het ons toegekende borgingsplafond.

Renteherzieningen

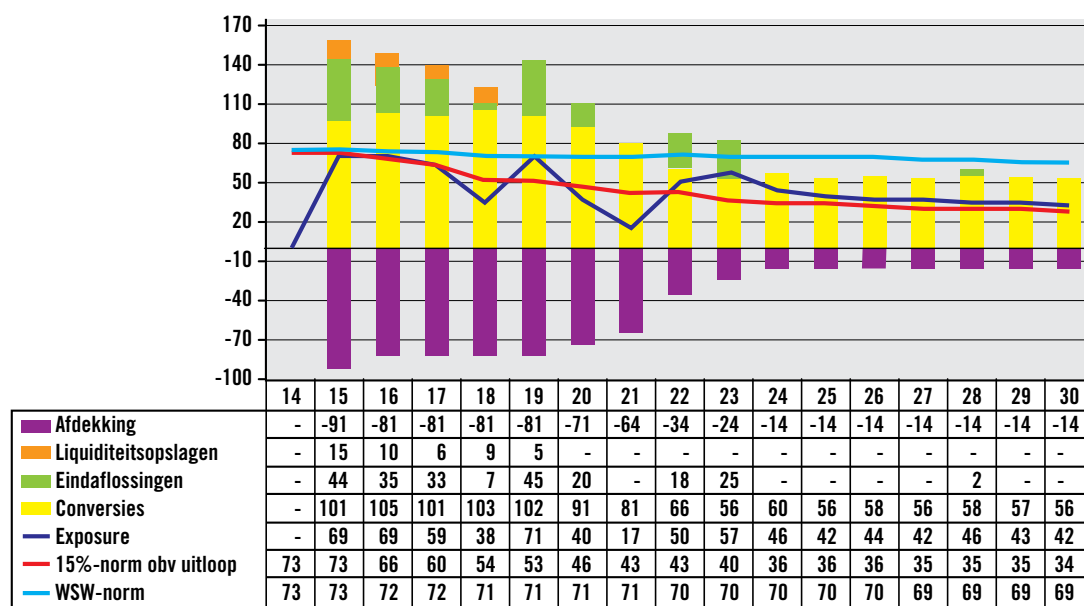
In 2014 is bij 8 leningen de liquiditeitsopslag contractueel herzien. Het betrof in totaal een bedrag van € 69 miljoen. Hierbij is gekozen voor een nieuwe fixatieperiode variërend van 3-5 jaar tegen een gemiddeld tarief van 32 basispunten opslag per jaar.

Van 3 leningen van in totaal groot € 6,4 miljoen zou het rentetarief contractueel herzien moeten worden. Omdat deze leningen qua omvang en type echter niet meer pasten in onze portefeuille, is besloten om deze leningen vervroegd af te lossen. Een van deze leningen is geherfinancierd met een nieuwe lening van € 3,7 miljoen.

Renterisico

Onderstaande grafiek geeft inzicht ons renterisico.

Renterisico- en liquiditeitsrisico's uit portefeuille 2014 - 2030



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 jaarultimo. Hierbij wordt de ontwikkeling van onze leningenportefeuille gebaseerd op onze meerjarenplanning. Uit de grafiek blijkt dat we voor alle jaarschijven voldoen aan de gestelde norm. Als we de 15% norm zouden bepalen op basis van de uitloop van onze huidige portefeuille, zien we meer overschrijdingen ontstaan. Dit zou evenwel alleen bij bedrijfsbeëindiging of forse inkrimping van onze vastgoedportefeuille tot een mogelijk ongewenst renterisico kunnen leiden.

Door nieuwe richtlijnen vanuit het WSW zullen we in 2015 ons renterisico anders moeten gaan meten. Er dient een splitsing te worden aangebracht in sec het renterisico en het herfinancieringsrisico. Het renterisico wordt dan gemeten op de wijze als hierboven geschetst, echter met dien verstande dat de herziening van toekomstige liquiditeitsopslagen voor 50% als risico wordt meegeteld in plaats van de 25% die Wonen Zuid hiervoor momenteel hanteert. Hiermee rekening houdend zouden we dan in de jaren 2015, 2016 en 2019 licht boven de 15% norm uitkomen. Voor de bepaling van het herfinancieringsrisico wordt in principe dezelfde rekenmethodiek gevolgd. Hierbij geldt echter dat de liquiditeitsopslagen bij de basisrenteleningen voor 100% als risico moeten worden geteld. De reden hiervoor is dat de nieuwe tarieven bij herziening mogelijk niet marktconform geprijsd zouden kunnen worden en daarom voor een corporatie onacceptabel zouden zijn. In dat geval dient dan de betreffende lening tegen marktwaarde te worden afgelost. Door dit risico op deze wijze in te rekenen komen we enkele jaarschijven boven de norm uit. Vanaf 2015 zullen we derhalve dit gegeven als leidraad hanteren in ons spreidingsbeleid bij het uitvoeren van nieuwe acties.

Samenvatting resultaten

Alle geplande acties voor de jaarschijf 2014 zijn uitgevoerd rekening houdend met de wijzigingen in de geplande kasstromen en actuele risico-analyses. Belangrijke treasurydoelen waren het kunnen blijven beschikken over liquide middelen tegen minimale kosten en uiteraard ook tegen beperkte risico's. Hiertoe zijn onderstaande doelen geformuleerd met bijbehorende resultaten.

De concrete resultaten zijn als volgt:

- de gewogen gemiddelde portefeuillerente kwam per ultimo 2014 uit op 3,84%. Doel was om onder de 4% uit te komen;
- de duration van onze leningenportefeuille inclusief derivaten kwam uit op 7,5 waarmee de doelstelling om boven de 8 uit te komen niet is gerealiseerd. De oorzaak hiervan ligt in het feit dat door de nieuwe spelregels de inkoopacties beperkt zijn gebleven tot jaarschijf 2014, terwijl het mandaat ruimer was;
- aan rentabiliteitswaarde is € 44,7 miljoen toegevoegd waarmee de doelstelling van minimaal € 35 miljoen ruimschoots is gerealiseerd;
- het marktaandeel van BNG/NWB kwam ultimo 2014 uit op 88,6%. Doel was om onder 92% uit te komen;
- het rente- en herfinancieringsrisico valt in alle jaarschijven binnen de daarvoor geldende 15%-norm die Wonen Zuid daarvoor hanteert.

Inhoud

1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2014	86
2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2014	88
3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2014 (DIRECTE METHODE)	89
4. ALGEMENE TOELICHTING	91
5. GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA	94
6. GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT	100
7. TOELICHTING OP DE AFZONDERLIJKE POSTEN VAN DE GECONSOLIDEERDE BALANS	105
8. TOELICHTING OP DE AFZONDERLIJKE POSTEN VAN DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING	128
9. ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2014	137
10. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2014	139
11. GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN BEPALING VAN HET RESULTAAT	140
12. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS	141
13. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2014	143
14. ONDERTEKENING	145
15. OVERIGE GEGEVENS	146
16. CONTROLEVERKLARING	148

1. Geconsolideerde balans per 31 december 2014 (na resultaatbestemming)

ACTIVA	Ref.	31-12-14 x € 1.000		31-12-13 x € 1.000	
Vaste activa					
Immateriële vaste activa	7.0				
Software		3.970	3.970	4.513	4.513
Materiële vaste activa	7.1				
Sociaal vastgoed in exploitatie		738.583		750.323	
Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		6.852		12.169	
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie		6.446	751.881	4.969	767.461
Vastgoedbeleggingen	7.2				
Commercieel vastgoed in exploitatie		52.423		30.633	
Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		1.393	53.816	0	30.633
Financiële vaste activa	7.3				
Vorderingen op overige deelnemingen	7.3.1	3.304		3.216	
Leningen u/g	7.3.2	217		234	
BWS-subsidie	7.3.3	253		370	
Latente belastingvorderingen	7.3.4	5.249	9.023	10.956	14.776
Viottende activa					
Voorraden	7.4				
Vastgoed bestemd voor verkoop	7.4.1	0		2.868	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	7.4.2	2.611	2.611	2.611	5.479
Vorderingen	7.5				
Debiteuren	7.5.1	816		1.267	
Overige vorderingen	7.5.2	163		162	
Overlopende activa	7.5.3	1.300	2.279	963	2.392
Liquide middelen	7.6		4.178		971
			827.758		826.225

PASSIVA	Ref.	31-12-14 x € 1.000		31-12-13 x € 1.000	
Eigen vermogen	7.7				
Overige reserves	7.7.1	314.310	314.310	311.816	311.816
Voorzieningen	7.8				
Onrendabele investeringen nieuwbouw	7.8.1	178		306	
Deelnemingen	7.8.2	2.250		2.250	
Latente belastingverplichtingen	7.8.3	6.660		5.512	
Overige voorzieningen	7.8.4	517	9.605	519	8.587
Langlopende schulden	7.9				
Leningen kredietinstellingen	7.9.1	481.006	481.006	480.536	480.536
Kortlopende schulden	7.10				
Schulden aan leveranciers	7.10.1	6.190		6.957	
Schulden aan kredietinstellingen	7.10.2	2.909		3.607	
Schulden aan gemeenten	7.10.3	91		249	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.10.4	1.842		1.691	
Overige schulden	7.10.5	1.688		1.890	
Overlopende passiva	7.10.6	10.117	22.837	10.892	25.286
			827.758		826.225

2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014

	Ref.	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	8.1	80.497	77.419
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	8.2	(984)	(2.194)
Netto omzet verkoopprojecten en grondposities	8.3	750	684
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	8.4	179	312
Overige bedrijfsopbrengsten	8.5	197	345
Som der bedrijfsopbrengsten		80.639	76.566
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	8.6	38.351	37.197
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	8.7	2.526	(7.852)
Erfpacht		3	3
Personeelslasten	8.8	9.809	9.813
Sociale lasten en pensioenlasten	8.9	3.048	2.948
Onderhoudslasten	8.10	19.155	16.566
Leefbaarheid	8.11	304	344
Overige bedrijfslasten	8.12	18.793	13.030
Kostprijs van de verkoopprojecten	8.13	529	577
Som der bedrijfslasten		92.518	72.626
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.14	4.627	(851)
Bedrijfsresultaat		(7.252)	3.089
Vrijval van herwaardering uit hoofde van afschrijvingen	8.15	16.366	15.493
Rentebaten	8.16	(3)	4
Opbrengsten financiële vaste activa	8.17	294	296
Waardeveranderingen financiële vaste activa	8.18	(178)	(167)
Rentelasten	8.19	(18.997)	(19.512)
Resultaat voor belastingen		(9.770)	(797)
Belastingen	8.20	0	0
Belastinglatenties	8.20	(6.855)	7.211
Resultaat na belastingen		(16.625)	6.414
Resultaat overige deelnemingen	8.21	0	(1.250)
Jaarresultaat		(16.625)	5.164
Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat 2014			
Jaarresultaat		(16.625)	5.164
Baten en lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt:			
- waardestijging sociaal vastgoed in het jaar		37.590	29.499
- afname eerdere waardestijging sociaal vastgoed in het jaar		(2.105)	(515)
- vrijgevallen wegens afschrijving uit herwaardering		(16.366)	(15.493)
Totaalresultaat		2.494	18.655

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2014

KASSTROOMOVERZICHT (directe methode)	2014 x € 1.000		2013 x € 1.000	
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Ontvangsten:</i>				
Ontvangsten van huurders	80.544		77.472	
Overheidsontvangsten	135		594	
Ontvangsten overige	172		204	
<i>Saldo ingaande kasstromen operationele activiteiten</i>		80.851		78.270
<i>Uitgaven:</i>				
Personeelsuitgaven	(12.229)		(11.793)	
Onderhoudsuitgaven	(19.886)		(16.718)	
Overige bedrijfsuitgaven	(10.600)		(10.116)	
Rente uitgaven	(19.652)		(19.960)	
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	(2.784)		(3.124)	
Verhuurderheffing	(5.502)		(212)	
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	(310)		(412)	
Vennootschapsbelasting	0		0	
<i>Saldo uitgaande kasstromen operationele activiteiten</i>		(70.963)		(62.335)
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten		9.888		15.935
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten				
<i>Investerings:</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	(6.071)		(8.803)	
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	(8.216)		(1.456)	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	(249)		(245)	
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	(217)		(548)	
Investerings overig	(4.301)		(1.664)	
Externe kosten bij verkoop	(1.645)		(1.731)	
<i>Saldo uitgaande kasstromen MVA</i>		(20.699)		(14.447)
<i>Desinvesterings:</i>				
Verkoopontvangsten bestaande bezit	13.554		15.168	
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet-woongelegenheden	750		589	
Verkoopontvangsten grond	6		609	
<i>Saldo ingaande kasstromen MVA</i>		14.310		16.366
Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA		(6.389)		1.919
Ontvangsten overig	20		164	
Uitgaven verbindingen	(83)		(228)	
Uitgaven overig	(630)		0	
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA		(693)		(64)
Totaal kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten		(7.082)		1.855

KASSTROOMOVERZICHT (directe methode)	2014 x € 1.000		2013 x € 1.000	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Ingaande kasstromen financieringsactiviteiten</i>				
Nieuwe te borgen leningen	41.700		27.400	
<i>Saldo ingaande kasstromen financieringsactiviteiten</i>		41.700		27.400
<i>Uitgaande kasstromen financieringsactiviteiten</i>				
Aflossing geborgde leningen	(41.929)		(37.553)	
<i>Saldo uitgaande kasstromen financieringsactiviteiten</i>		(41.929)		(37.553)
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten		(229)		(10.153)
Mutatie liquide middelen in boekjaar		2.577		7.637
Samenstelling geldmiddelen				
Liquide middelen per 1 januari	971		(6.666)	
Mutatie liquide middelen	2.577		7.637	
Liquide middelen per 31 december		3.548		971

Toelichting grondslagen kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode worden de ontvangsten en uitgaven als zodanig gepresenteerd. Aangezien het kasstroomoverzicht is opgesteld op kasbasis is de aansluiting met de balans en winst- en verliesrekening niet als zodanig vast te stellen.

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.

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31-12-2014 en de winst- en verliesrekening over 2014

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 en winst- en verliesrekening 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 waarderverminderingen 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 B.V., gevestigd te Roermond (25%)
- Herontwikkeling Haelen-Horn B.V., gevestigd te Roermond (50%)
- Nicolaas B.V., gevestigd te Klimmen (50%)

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

- Stichting Bijzonder Beheer en Dienstverlening, gevestigd te Roermond (ontbinding heeft plaatsgevonden op 24 december 2014)
- 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;

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

De waardering en resultaatbepaling is als volgt:

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

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt;
- de hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de 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.



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, gebruiksduuren/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.

Herclassificaties van sociaal naar commercieel vastgoed en vice versa vinden plaats per 31 december van het verslagjaar op basis van de dan geldende huurliberalisatiegrens. De herclassificatie van sociaal naar commercieel vastgoed vindt plaats tegen bedrijfswaarde en van commercieel naar sociaal vastgoed tegen marktwaarde, waarbij de waardemutaties via het eigen vermogen worden verwerkt.

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 2014 en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van renovaties. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groei-voeten 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 waardeinstijging 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 waardeinstijging 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 afrek 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	Commerciële ruimtes	Garages en parkeerplaatsen
92% van de WOZ-waarde	10 x de jaarhuur (waarbij jaarhuur is 12 x netto maandhuur)	10 x de jaarhuur (waarbij jaarhuur is 12 x netto maandhuur)

* De marktwaarde van de woningen ultimo 2014 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 92% bedraagt van WOZ hetgeen als uitgangspunt dient voor de bepaling van de reële waarde.

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

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

Het commercieel vastgoed wordt gedefinieerd op basis van groepen van gelijksoortige activa (kasstroomgenererende eenheid). Deze worden gedefinieerd op basis van:

- bouwaard en -type;
- resterende levensduur;
- wijken, buurten.

De indeling sluit aan op de wijze waarop het interne beleid en de bedrijfsvoering is gedefinieerd.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de reële waarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Het verschil tussen de boekwaarde van voor en na de herwaardering wordt als ongerealiseerde 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 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. 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 creditstand vertoont.

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

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

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

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

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

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

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 terugnemering 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 toegezegd-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling. Voor de pensioenregeling betaalt Wonen Zuid op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van premies heeft Wonen Zuid geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Wonen Zuid heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als pensioenlasten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

6.3.5 Onderhoudslasten

Onder deze post worden de kosten ten behoeve van klachten-, mutatie- en planmatig onderhoud verantwoord. Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten.

6.3.6 Leefbaarheid

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

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

6.3.7 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

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

Betalingen in het kader van aan- en verkoop van financiële instrumenten worden direct en volledig ten laste van het jaarresultaat gebracht. Het resultaat wordt gevormd door het saldo van enerzijds de betaalde rente en anderzijds de ontvangen rente.

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;
- verwerking fiscaliteit.

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 2014 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 92% bedraagt van WOZ hetgeen als uitgangspunt dient voor de bepaling van de reële waarde.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is hoofdzakelijk sprake wanneer uitingen namens Wonen Zuid zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Wonen Zuid rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de 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

Het fiscaal resultaat in de aangifte vennootschapsbelasting 2013 wijkt af van het fiscaal resultaat, zoals gepresenteerd in de fiscale positie van de jaarrekening 2013. Met de Belastingdienst is overeenstemming bereikt over een aantal standpunten, zoals deze zijn ingenomen met betrekking tot de waardering op de openingsbalans op 1 januari 2008. In het fiscaal resultaat 2013 zijn cumulatief alle hieruit voortvloeiende correcties verwerkt. Tevens is in 2013 gekozen voor een afwaardering naar lagere WOZ-waarden (€ 4,8 miljoen) bij een waardedaling van meer dan 30% ten opzichte van 2008, terwijl in de fiscale positie van de jaarrekening 2013 nog een partiële afwaardering (€ 24,3 miljoen) voor de regio Parkstad was verwerkt. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat medio 2015 definitieve aanslagen worden opgelegd voor de jaren 2008 tot en met 2013. Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening 2014 heeft Wonen Zuid een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over het verslagjaar 2014 door de fiscus zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- de verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- de wijze van gebruikmaken van fiscale faciliteiten.

Dientengevolge kan de fiscale last over 2014 nog wijzigingen ondergaan en kunnen belastinglatenties een andere waarde kennen.

7. Toelichting op de afzonderlijke posten van de geconsolideerde balans

7.0 Immateriële vaste activa

De mutaties in de immateriële vaste activa 2014 zijn in het navolgende schema samengevat:

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
1 januari		
Verkrijgingsprijzen	5.429	5.429
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(916)	(373)
Boekwaarde per 1 januari	4.513	5.056
Mutaties 2014:		
Afschrijvingen	(543)	(543)
Totaal mutaties	(543)	(543)
31 december		
Verkrijgingsprijzen	5.429	5.429
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(1.459)	(916)
Boekwaarde 31 december	3.970	4.513

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

7.1 Materiële vaste activa

De mutaties in de materiële vaste activa 2014 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 2014				
Bedrijfswaarde / verkrijgingsprijzen	750.323	16.173	11.711	778.207
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen		(4.004)	(6.742)	(10.746)
Bedrijfswaarde / boekwaarde	750.323	12.169	4.969	767.461
Mutaties 2014				
Investerings				
- Nieuwbouw huur	37	5.294	0	5.331
- Aankopen	0	0	3.679	3.679
- Renovatie en verbetering	368	8.663	0	9.031
Desinvesteringen				
- Verkopen	(12.634)	0	(231)	(12.865)
- Sloop	(496)	0	(4.498)	(4.994)
Herclassificatie				
- Vastgoedbeleggingen naar sociaal vastgoed	281	0	0	281
- Sociaal vastgoed naar vastgoedbeleggingen	(16.193)	0	0	(16.193)
Herwaardering via eigen vermogen	35.485	0	0	35.485
Herwaardering via resultaat	(1.583)	0	0	(1.583)
Afschrijvingen	(35.672)	0	(1.627)	(37.299)
Waardeverminderingen	0	(607)	0	(607)
Gecumuleerde afschrijving desinvestering	0	0	4.154	4.154
Oplevering:				
- Nieuwbouw huur	10.215	(10.215)	0	0
- Renovatie	8.452	(8.452)	0	0
Totaal opleveringen	18.667	(18.667)	0	0
Totaal mutaties 2014	(11.740)	(5.317)	1.477	(15.580)
31 december 2014				
Bedrijfswaarde / verkrijgingsprijzen	738.583	9.427	10.661	758.671
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen		(2.575)	(4.215)	(6.790)
Boekwaarde per 31 december 2014	738.583	6.852	6.446	751.881

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	2.396
- Renovatie en verbetering	323	1.287	0	1.610
Desinvesteringen				
- 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



Sociaal vastgoed in exploitatie

Bedrijfswaarde

De actuele waarde van het sociaal vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de bedrijfswaarde en bedraagt € 738,6 miljoen (2013: € 750,3 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 2014 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken de periode 2015-2019 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.

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	2014	2013
Percentage jaarlijkse huurverhogingen jaar 1	0,74%	2,50%
Percentage jaarlijkse huurverhogingen jaar 2 t/m 5	2,00%	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%	0,20%
Boveninflatoire huurverhoging jaar 1	1,50%	1,50%
Boveninflatoire huurverhoging jaar 2015 -2017 (3jr)	0,00%	1,50%
Boveninflatoire huurverhoging jaar 2016 -2019 (4jr)	1,50%	0,00%
Inkomensafhankelijke huurverhoging jaar 2014 -2017 (4jr)	0,00%	0,20%
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	2,05%	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	€ 1.493	€ 1.487
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

Overheidsheffingen en Belastingen

1. Verhuurderheffing

De verhuurderheffing voor de jaren 2014-2018 is vastgelegd in de wet maatregelen woningmarkt, welke is aangenomen door de Tweede Kamer. Zolang wettelijk niet anders bepaald, is het tarief voor 2018 vooralsnog hetzelfde tarief als in 2017. WSW schrijft voor dat de corporaties vanaf 2019 en verder elk jaar de verhuurderheffing inrekenen conform het tarief van 2017.

Jaar	Heffing per € 1.000 WOZ	Status
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	€ 5,36	Wet Maatregelen Woningmarkt
2020 e.v.	€ 5,36	Wet Maatregelen Woningmarkt

2. Saneringsheffing

De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

3. Belastingen

De te betalen Vennootschapsbelasting maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

Aangegeane verplichtingen

De aangegeane verplichtingen, per saldo op 31-12-2014 € 5,3 miljoen hebben voornamelijk 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 2014 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 € 0,1 miljoen aan bouwrente geactiveerd.

Desinvesteringen

Dit betreft de boekwaarde van onroerende zaken in exploitatie te weten 117 woningen die in 2014 zijn verkocht ad € 12,6 miljoen. Daarnaast betreft het desinvesteringen veroorzaakt door verkoop van bedrijfsauto's voor € 0,1 miljoen en afwaarderingen op ultimo 2014 niet meer aanwezige bedrijfsmiddelen voor € 0,5 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 2014 waarvan inmiddels 24 erfpachtcontracten zijn afgelost. Ultimo 2014 zijn er nog 56 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 2014 € 2,0 miljoen.

Mutatie bedrijfswaarde sociaal vastgoed in exploitatie

De bedrijfswaarde in het verslagjaar is afgenomen met een bedrag van € 11,7 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	6,1
Gevolgen van nadere inschattingen parameters	
- mutatie voorgenomen verkopen 2015 - 2019 in combinatie met verkochte en gesloopte verhuureenheden 2014	(7,4)
- in exploitatie nemen van nieuwbouwhuur	5,7
- huurprijscomponent	(16,9)
- in de onderhoudslasten	(18,4)
- in de overige lasten	5,6
- in de levensduur	10,6
- in de inflatie	6,9
- in de verhuurderheffing	2,6
- overige	(6,5)
Totaal mutatie bedrijfswaarde sociaal vastgoed in exploitatie	(11,7)

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het volkshuisvestingsverslag [hoofdstuk 7 financieel gezondheid zijn en blijven](#), waarin we nader ingaan op andere inschattingen.

Gevoeligheidsanalyse bedrijfswaarde:

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

Parameters	Gehanteerd in bedrijfswaarde	Verwachte mogelijke afwijking	Effect op bedrijfs-waarde x € 1.000	In % van de bedrijfswaarde
Huurverhoging jr 1	2,44%	-0,50%	-17.329	-2,35%
Huurverhoging jr 2-5	3,70%			
Inflatie jr 1	1,25%	-0,50%	-6.532	-0,89%
Inflatie jr 2-5	2,25%			
Disconteringsvoet	5,25%	-1,00%	69.990	9,48%

Sociaal vastgoed in ontwikkeling

Opleveringen

De opleveringen sociaal vastgoed in ontwikkeling 2014 zijn in het navolgende schema samengevat:

	Investerings 2014 x € 1.000	Oplevering 2014 x € 1.000
Nieuwbouw huur:		
- De Kreppel te Heythuysen	801	4.877
- Ridder van Asenrodeweg te Asenray	338	1.673
- Kapelse Tuyn te Roermond	1.918	2.318
- Van Hoornstraat te Roermond	1.081	1.347
- Kitskensberg te Roermond	205	0
- Campinaterrein te Roermond	408	0
- Overige	543	0
Renovatie:		
- Treebeek 20 + 73 woningen te Heerlen	1.297	1.297
- Tegelarijveld 169 garages te Roermond	(28)	143
- Gabriël Metsusstraat 19 woningen te Kerkrade	367	665
- Planetenbuurt 36 woningen te Roermond	3.872	3.312
- Floreshof 33 woningen te Roermond	1.871	1.871
- RFC-buurt te Roermond	1.131	1.131
- Reinald / Pieterstraat entreepartij te Valkenburg	21	33
- Overige	132	0
Totaal	13.957	18.667

Waardeverminderingen projecten sociaal vastgoed in ontwikkeling

De waardeverminderingen ultimo 2014 zijn in het navolgende schema samengevat:

	31-12-14 x € 1.000	31-12-13 x € 1.000
Onrendabele top projecten in ontwikkeling:		
- De Kreppel te Heythuysen	0	1.289
- Ridder van Asenrodeweg te Asenray	0	494
- Van Hoornstraat te Roermond	0	214
- Schoolpad te Roermond	0	37
- Mauritiusstraat te Schin op Geul	13	13
Afwaardering naar lagere realiseerbare waarde:		
- Kerkraderweg te Heerlen	195	150
- Campinaterrein te Roermond	976	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 Rolduckerveld te Kerkrade	7	7
- Karel Doormanplein te Roermond	111	0
Totaal	2.575	4.004

(On)roerende zaken tdv exploitatie

De onroerende zaken tdv exploitatie betreffen: gebouwen € 1,6 miljoen (2013: € 0,5 miljoen), inventaris € 4,6 miljoen (2013: € 4,0 miljoen) en vervoermiddelen € 0,3 miljoen (2013: € 0,5 miljoen).

7.2 Vastgoedbeleggingen

De mutaties in de vastgoedbeleggingen 2014 zijn in het navolgende schema samengevat:

	Comm. vastgoed in exploitatie x € 1.000	Comm. vastgoed in ontwikkeling x € 1.000
Boekwaarde 1 januari 2014	30.633	0
Mutaties 2014:		
Opleveringen	1.311	(1.311)
Investerings	33	123
Desinvesteringen	(93)	0
Herclassificatie:		
- Vastgoedbeleggingen naar sociaal vastgoed	(281)	0
- Sociaal vastgoed naar vastgoedbeleggingen	16.193	0
- Voorraden naar vastgoedbeleggingen	0	2.581
Aanpassingen reële waarde	4.627	0
Totaal mutaties	21.790	1.393
Boekwaarde per 31 december 2014	52.423	1.393

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

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt € 48,6 miljoen (2013: € 34,8 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

Dit betreft de boekwaarde van 2 commerciële ruimtes die in 2014 zijn verkocht ad. € 0,1 miljoen (2013: -).

Opleveringen

In 2014 betreft dit de oplevering van 9 nieuwbouw huurwoningen project de Componist te Roermond (2013: 6 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	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Verstreking lening	4.790	953	616	6.359	5.959
Cumulatieve waardeverandering	(3.072)	0	(71)	(3.143)	(2.976)
Saldo per 1 januari	1.718	953	545	3.216	2.983
Verstreking	53	0	30	83	227
Aflossing	0	0	0	0	0
Rentebijdrage	169	5	9	183	173
Waardeverandering	(169)	0	(9)	(178)	(167)
Totaal mutaties	53	5	30	88	233
Saldo per 31 december	1.771	958	575	3.304	3.216

Specificatie van aan overige deelnemingen verstrekte leningen:	Looptijd in jaren	Rente %
- Leigraaf Midden-Limburg BV	-	3,50%
- Nicolaas BV	-	0,61%
- Herontwikkeling Haelen-Horn BV	-	1,56%

Er zijn geen specifieke afspraken gemaakt over aflossingsverplichtingen.

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 8.18 Waardeveranderingen financiële vaste activa.

7.3.2 Leningen U/G (erfpacht)

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Saldo per 1 januari	234	220
Bijschrijving erfpachtcanon	15	23
Aflossingen	(32)	(9)
Saldo per 31 december	217	234

De erfpachtvorderingen vloeien voort uit verkochte nieuwbouwwoningen.

7.3.3 BWS-subsidie

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Saldo per 1 januari	370	544
Rentebijdrage	19	26
Ontvangsten	(136)	(200)
Saldo per 31 december	253	370

Deze subsidie betreft de BWS-subsidies van 14 complexen met in totaal 283 woningen die onder het BWS-regime zijn gerealiseerd. In 2014 heeft voor 1 complex algehele aflossing plaatsgevonden. De restant looptijd van de te vorderen BWS-subsidies bedraagt 2 jaar.

7.3.4 Latente belastingvorderingen

	31-12-14 x € 1.000	31-12-13 x € 1.000
Saldo per 1 januari	10.956	7.160
Mutaties:		
Dotaties	779	4.261
Onttrekkingen	(6.486)	(465)
Totaal mutaties	(5.707)	3.796
Saldo per 31 december	5.249	10.956
Specificatie latente belastingvordering ultimo boekjaar		
- Onroerende zaken in exploitatie (sloop) *	3.414	3.863
- Erfpacht vorderingen	490	551
- Derivaten	160	183
- Voorraden	0	682
- Onderhanden werk	114	386
- Disagio langlopende schuld	489	636
- Fiscaal verrekenbare verliezen **	582	4.655
	5.249	10.956

* Voor woningen in exploitatie met verwachte sloop in de jaren 2015-2019 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 belastinglatentie gevormd. De afname van deze latentie heeft grotendeels betrekking op het herziene standpunt met betrekking tot de afwaardering naar lagere WOZ-waarden (voor een verdere toelichting wordt verwezen naar pagina 104, 'verwerking fiscaliteit').

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

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Saldo per 1 januari	2.868	3.094
Bij: investeringen	234	157
Bij: overheveling van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	194
Af: overheveling naar commercieel vastgoed in ontwikkeling	(2.581)	0
Af: desinvesteringen	(521)	(577)
Saldo per 31 december	0	2.868

7.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Saldo per 1 januari	2.611	1.709
Bij: investeringen	0	1.277
Af: overheveling naar sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	(181)
Af: overheveling naar vastgoed bestemd voor verkoop	0	(194)
Saldo per 31 december	2.611	2.611



7.5 Vorderingen

7.5.1 Debiteuren

	31-12-14 x € 1.000	31-12-13 x € 1.000
Zittende huurdebiteuren	793	905
Vertrokken huurdebiteuren	558	393
Overige debiteuren	61	362
	1.412	1.660
Af: Voorziening wegens incourantheid	(596)	(393)
Totaal	816	1.267

Het verloop van de voorziening wegens incourantheid is als volgt:

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Saldo per 1 januari	393	1.666
Onttrekking	(393)	(1.666)
Dotatie	596	393
Saldo per 31 december	596	393

7.5.2 Overige vorderingen

	31-12-14 x € 1.000	31-12-13 x € 1.000
Gemeenten / Belastingen	58	57
Overige vorderingen	105	105
Totaal	163	162

7.5.3 Overlopende activa

	31-12-14 x € 1.000	31-12-13 x € 1.000
Vooruitbetaalde kosten	1.120	559
Financiële afwikkeling grondexploitaties	137	137
Afwikkeling rekening-courant Aegon	0	198
Eenmalige teruggaaf basispremie WAO / WIA	0	46
Overige overlopende posten	43	23
Totaal	1.300	963

7.6 Liquide middelen

	31-12-14 x € 1.000	31-12-13 x € 1.000
Kas	8	3
ING Bank	3.540	962
Bank Nederlandse Gemeenten	0	5
SNS bank	0	1
Escrowovereenkomst (kwaliteitsrekening)	630	0
Totaal	4.178	971

Met uitzondering van de kwaliteitsrekening staan de liquide middelen ter vrije beschikking van Stichting Wonen Zuid. De kwaliteitsrekening is gestort voor de aankoop (turnkey) van 36 appartementen te Treebeek gebouwd door Rialto Vastgoedontwikkeling BV. Wonen Zuid beschikte per ultimo 2014 over een kredietfaciliteit bij ING van € 15 miljoen.

7.7 Eigen vermogen

7.7.1 Overige reserves

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Stand per 1 januari	311.816	293.161
Bij / Af: rechtstreekse vermogensmutaties	19.119	13.491
Uit resultaatbestemming	(16.625)	5.164
Stand 31 december	314.310	311.816

In de overige reserves is ultimo 2014 een bedrag ad. € 275,0 miljoen (2013: € 258,9 miljoen) aan ongerealiseerde waardevermindering begrepen bestaande uit:

	31-12-14 x € 1.000	31-12-13 x € 1.000
Ongerealiseerde waardevermindering sociaal vastgoed in exploitatie	262.904	253.538
Ongerealiseerde waardevermindering commercieel vastgoed in exploitatie	12.053	5.342
Totaal	274.957	258.880

De ongerealiseerde waardevermindering 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 (inclusief afschrijvingen).

De ongerealiseerde waardevermindering 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 herwaarderingsreserves is geen rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat door een voorziening belastinglatentie ten laste van de ongerealiseerde waardeverminderingen te vormen. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting op de belastingen.

7.8 Voorzieningen

7.8.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Saldo per 1 januari	306	1.240
Mutaties: Dotatie	0	306
Vrijval	(128)	(1.240)
Totaal mutaties	(128)	(934)
Saldo per 31 december	178	306
Waarvan: Looptijd < 1 jaar	0	128
Looptijd > 1 jaar	178	178

Dit betreft de onrendabele top van het project Mauritiussingel te Schin op Geul.

7.8.2 Voorziening deelnemingen

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Saldo per 1 januari	2.250	1.000
Mutaties: Vrijval	0	0
Dotatie	0	1.250
Totaal mutaties	0	1.250
Saldo per 31 december	2.250	2.250
Waarvan: Looptijd < 1 jaar	0	0
Looptijd > 1 jaar	2.250	2.250

Specificatie voorziening deelneming	31-12-14 x € 1.000	31-12-13 x € 1.000
- Herontwikkeling Haelen-Horn BV	2.250	2.250
- Leigraaf Midden-Limburg BV	0	0
- Nicolaas BV	0	0
Totaal	2.250	2.250

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 Participatie BV en projectontwikkelaar Bouwontwikkeling Zuid BV met als doel het ontwikkelen van het gebied tussen Melick en Roermond voor woningbouw.
- (2) Deze deelneming betreft een samenwerkingsverband tussen Wonen Zuid Regio Midden-Limburg BV en Bouwontwikkeling Jongen BV met als voornaamste 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 infrastructuurele 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 infrastructuurele 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

	31-12-14 x € 1.000	31-12-13 x € 1.000
Saldo per 1 januari	5.512	8.927
Mutaties:		
Dotaties	1.682	3.073
Onttrekkingen	(534)	(6.488)
Totaal mutaties	1.148	(3.415)
Saldo per 31 december	6.660	5.512
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	1.020	604
Looptijd > 1 jaar	5.640	4.908
Specificatie latente belastingsschuld ultimo boekjaar:		
- Onroerende zaken in exploitatie	6.459	5.180
- (On)roerende zaken t.d.v. exploitatie	137	268
- Herinvesteringsreserve	64	64
	6.660	5.512

7.8.4 Overige voorzieningen

Specificatie overige voorzieningen	31-12-14 x € 1.000	31-12-13 x € 1.000
Personeelsjubilea	290	279
Loopbaanontwikkelingsbudget	227	240
Saldo per 31 december	517	519

Personeelsjubilea		2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Saldo per 1 januari		279	271
Mutaties:	Onttrekking	(33)	(48)
	Dotatie	44	56
Totaal mutaties		11	8
Saldo per 31 december		290	279
Waarvan:	Looptijd < 1 jaar	35	33
	Looptijd > 1 jaar	255	246

Loopbaanontwikkelingsbudget		2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Saldo per 1 januari		240	255
Mutaties:	Onttrekking	(64)	(34)
	Dotatie	51	19
Totaal mutaties		(13)	(15)
Saldo per 31 december		227	240
Waarvan:	Looptijd < 1 jaar	74	64
	Looptijd > 1 jaar	153	176

7.9 Langlopende schulden

7.9.1 Kredietinstellingen

	Boekjaar korter dan vijf jaar x € 1.000	Boekjaar langer dan vijf jaar x € 1.000	31-12-14 x € 1.000	31-12-13 x € 1.000
Leningen overheid/gemeenten	0	0	0	112
Leningen kredietinstellingen	122.973	360.942	483.915	484.031
Totaal leningen	122.973	360.942	483.915	484.143
Af: reguliere aflossing leningen volgens boekjaar *	(1.700)	(1.209)	(2.909)	(3.607)
Af: eindaflossingen volgens boekjaar	(44.078)	0	(44.078)	(38.321)

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

Leningen overheid / gemeenten en kredietinstellingen

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Verloopoverzicht langlopende leningen:		
Saldo 1 januari	484.143	494.296
Ontvangsten: nieuwe leningen	41.700	27.400
	525.843	521.696
Betalingen: gewone aflossingen	(3.607)	(3.443)
extra aflossingen	(38.321)	(34.110)
Saldo 31 december	483.915	484.143

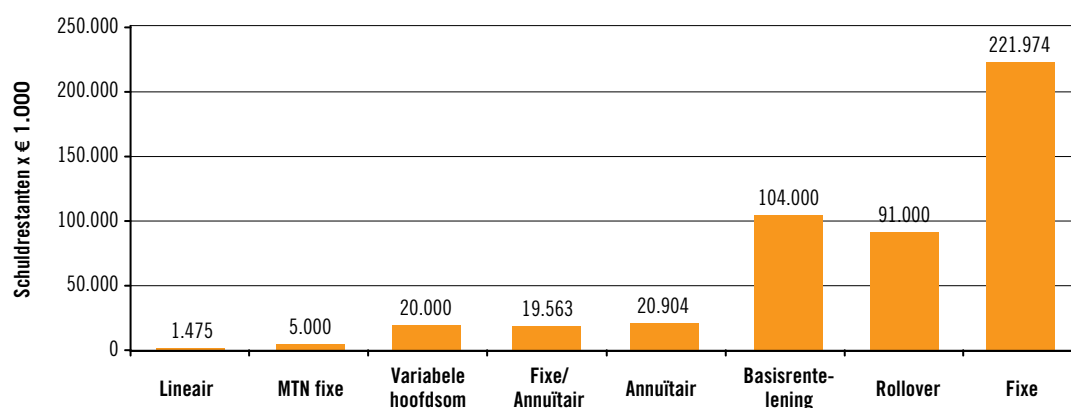
De marktw waarde van de leningportefeuille bedraagt per 31 december 2014 € 620 miljoen (2013: € 556 miljoen). Deze marktwaarde is bepaald aan de hand van indicatieve marktrentequotes afkomstig uit de actuele marktinformatie per 31 december.

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

	tot 4%	4-6%	6-8%	Totaal
Gemiddelde looptijd in jaren	25	9	6	
Schuldrestant (x € 1.000)	303.011	176.486	4.418	483.915
Aandeel	62,6%	36,5%	0,9%	

De rentabiliteitswaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2014 € 422 miljoen (2013: € 437 miljoen). Bij de bepaling van deze waarde is uitgegaan van een discontofactor van 5,25%. De duration van de portefeuille bedraagt 6,2 jaar.

Samenstelling leningportefeuille per 31 december 2014



Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

	Jaaraflossingen x € 1.000	Eindaflossingen x € 1.000	Renteconversies x € 1.000
2015	2.909	44.078	0
2016	2.906	35.000	4.339
2017	3.033	32.844	0
2018	1.713	6.900	1.974
2019	1.795	45.000	1.000

Afgeleide financiële instrumenten

Per 31 december 2014 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 treasurystatuut is het gebruik van derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's, looptijdrisico's van onderliggende leningen danwel toekomstige financieringsbehoefte. Eind 2014 vertegenwoordigde de marktwaarde van deze derivaten een ongerealiseerd verlies van € 27,8 miljoen. De tegenhangers van deze contracten zijn de overeenkomsten van geldlening waaraan ze gekoppeld zijn. De toekomstige rentelasten geven een tegengesteld beeld.

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

Nummer	Type	Contract-partij	Nominaal	Strike	Afloop	Marktwaarde 31-12-14	Marktwaarde 31-12-13
D19	Payerswap	ING	10.000.000	4,2800%	4-jul.-2022	(2.737.900)	(1.851.139)
D20	Payerswap	ING	10.000.000	4,3400%	3-jul.-2023	(3.054.592)	(1.977.866)
D21	Payerswap	ING	5.000.000	4,1900%	1-mrt.-2022	(1.279.547)	(882.028)
D22	Payerswap	ING	10.000.000	5,0350%	1-jul.-2021	(2.925.003)	(2.312.897)
D23	Payerswap	ING	15.000.000	5,0500%	1-dec.-2021	(4.613.680)	(3.596.173)
D24	Payerswap	BNG	10.000.000	4,6450%	1-apr.-2020	(2.210.820)	(1.878.160)
D25	Payerswap	BNG	7.000.000	4,6900%	15-dec.-2020	(1.747.696)	(1.401.361)
D26	Payerswap	BNG	4.000.000	3,5700%	2-dec.-2058	(2.645.358)	(883.743)
D27	Payerswap	BNG	5.000.000	3,5550%	1-okt.-2059	(3.290.801)	(1.066.236)
D28	Payerswap	BNG	5.000.000	3,5350%	3-apr.-2059	(3.299.202)	(1.087.390)
Totaal swaps			81.000.000			(27.804.599)	(16.936.993)
D15	Cap	ING	7.000.000	5,5000%	1-jul.-2015	0	32
D16	Cap	Artesia	3.000.000	5,5000%	1-sep.-2015	0	35
Totaal caps			10.000.000			-	67

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

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 31-12-2014
+1%	(19.115.311)
- 1%	(42.272.304)

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 18 basispunten en 41 basispunten. Wonen Zuid heeft per ultimo 2014 voor een bedrag van € 104 miljoen aan basisrenteleningen uitstaan. De marktwaarde bedraagt ultimo 2014 negatief € 72 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 treasuryactiviteiten dienen erop gericht te zijn huidige en toekomstige risico's inzichtelijk te maken en te beheersen. De uitvoering van deze treasurytaak mag in ieder geval niet leiden tot een vergroting van de risico's voor de organisatie.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Wonen Zuid over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Wonen Zuid aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast de mogelijkheid tot het aantrekken van langlopende leningen met WSW-borging, kredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 15 miljoen (2013: € 23 miljoen). Tevens is een bedrag van € 3,5 miljoen beschikbaar aan direct opvraagbare middelen. 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](#).

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Wonen Zuid kunnen voldoen. Ultimo 2014 heeft Wonen Zuid een vordering op huisbankier ING ten bedrage van € 3,5 miljoen inzake een positieve stand op de bankrekening. Gezien de A-rating van ING wordt dit risico vrij beperkt geacht.

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 geen nieuwe renteswaps in te zetten. 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 2014 een derivatenportefeuille met een onderliggende waarde van € 91 miljoen, bestaande uit 10 payersswaps en 2 caps. De negatieve marktwaarde bedraagt per die datum € 27,8 miljoen. Alle swapcontracten lopen bij de BNG of ING onder hun raamovereenkomst financiële derivaten (RFD) en de afzonderlijke overeenkomsten bevatten geen breakclauses en voldoen aan de wettelijke bepalingen. Er zijn met de ING en de BNG ook geen aanvullende CSA-overeenkomsten aangegaan. Contractueel hoeft Wonen Zuid derhalve geen middelen te storten als onderpand voor de negatieve marktwaarde. Wonen Zuid heeft evenwel toch besloten haar bestaande derivatenportefeuille geleidelijk af te bouwen indien zulks nagenoeg kostenneutraal mogelijk is.

Hedges

Algemene hedgestrategie

Wonen Zuid voert een beleid om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstroom uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe 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 markrentepercentage.

Hedge-accounting

Op basis van de hiervoor genoemde hedgestrategie past Wonen Zuid in de jaarverslaggeving hedge-accounting toe waarbij de waarderingsresultaten van de afgedekte posities (leningen) en het 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 rentestroom de effectiviteit van de hedge-relaties getest middels het vergelijken van de kritische kenmerken (o.a. omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Indien ineffectiviteit wordt vastgesteld, wordt deze direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. In het verslagjaar is hiervan geen sprake geweest. Op de gebruikte derivaten wordt kostprijs-hedge-accounting toegepast.

Renteswaps

Wonen Zuid heeft een aantal swapcontracten afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit leningcontracten met een variabele rente af te dekken. De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderhandse leningen. Zoals onder de waarderingsgrondslagen toegelicht past Wonen Zuid daarbij kostprijs-hedge-accounting toe, waardoor de renteswaps tegen kostprijs worden gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waardemutaties niet in het resultaat worden verantwoord. Wonen Zuid zal voor de aan te trekken leningen dezelfde kenmerken qua looptijd, vervaldatum e.d. met financiers afspreken, zoals deze gelden voor de swapcontracten. In de afgesloten swapcontracten zijn geen break-clauses en/of margin call verplichtingen opgenomen. Verwezen wordt verder naar [paragraaf 7.2 van het jaarverslag onderdeel "Derivaten bij Wonen Zuid"](#).

7.10 Kortlopende schulden

7.10.1 Schulden aan leveranciers

	31-12-14 x € 1.000	31-12-13 x € 1.000
Schulden aan handelscrediteuren	6.190	6.957
Totaal	6.190	6.957

7.10.2 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-14 x € 1.000	31-12-13 x € 1.000
Aflossingsverplichting langlopende schulden komend boekjaar	2.909	3.607
Totaal	2.909	3.607

7.10.3 Schulden aan Gemeenten

	31-12-14 x € 1.000	31-12-13 x € 1.000
Schulden aan Gemeenten	91	249
Totaal	91	249

7.10.4 Belastingen en premies sociale verzekering

	31-12-14 x € 1.000	31-12-13 x € 1.000
BTW aangifte laatste tijdvak verslagjaar	1.219	1.195
BTW suppletie(s) voorgaande jaren	169	(145)
BTW suppletie verslagjaar	3	156
BTW vervallen projecten	(2)	(2)
Loonheffingen en pensioenpremies	453	487
Totaal	1.842	1.691

7.10.5 Overige schulden

	31-12-14 x € 1.000	31-12-13 x € 1.000
Nog af te rekenen service- en stookkosten	307	509
Afwikkeling grondtransactie	1.381	1.381
Totaal	1.688	1.890

7.10.6 Overlopende passiva

	31-12-14 x € 1.000	31-12-13 x € 1.000
Niet vervallen rente leningen	8.042	8.686
Huurders vooruitontvangen	1.212	1.204
Huurtoeslag vooruitontvangen	0	8
Diversen	863	994
Totaal	10.117	10.892

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Meerjarige financiële verplichtingen

Aangetrokken nog niet opgenomen leningen

Ultimo 2014 zijn er geen leningen met financiers overeengekomen waarvan de storting in 2015 of later zal plaatsvinden.

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 0,8 miljoen.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen tot een bedrag van € 5,2 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 2014 heeft Stichting Wonen Zuid een obligo ontstaan ten bedrage van € 18,2 miljoen uit hoofde van door het WSW verstrekte borgstellingen. Het obligo is opeisbaar indien blijkt dat het garantievermogen van het WSW onvoldoende is om aan de aanspraken van financiers op het WSW te dekken.

Heffing voor saneringssteun

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het CFV heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2015-2019 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2015 tot en met 2019 van respectievelijk 2%, 2%, 1%, 1% en 1% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht Wonen Zuid dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2015: € 1,7 miljoen
- 2016: € 1,7 miljoen
- 2017: € 0,9 miljoen
- 2018: € 0,9 miljoen
- 2019: € 0,9 miljoen

Deze heffing is niet opgenomen in de bepaling van de bedrijfswaarde en is tevens niet als verplichting in de balans opgenomen.

Leaseverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane operational leaseverplichtingen van vervoermiddelen bedraagt € 79K (2013: € 52K). De totale verplichting ultimo boekjaar 2014 bedraagt € 0,4 miljoen. De leaseverplichtingen lopen tot en met augustus 2019.

Trekkingsrechten op basis van kredietfaciliteit

Wonen Zuid heeft een drietal niet 100% deelnemingen. Voor twee van deze deelnemingen afzonderlijk is contractueel een kredietlimiet overeengekomen. De deelnemingen kunnen Wonen Zuid verzoeken om aanvullende financiering tot 100% van de overeengekomen kredietlimiet. Voorwaarde is dat deze dient te voldoen aan de doelstellingen zoals statutair is vastgelegd.

Overige deelnemingen	Kredietlimiet	verstrekt ultimo 2014	Restant
Herontwikkeling Haalen-Horn BV	€ 420.000	€ 654.332	€ (234.332) *
Nicolaas BV	€ 1.000.000	€ 958.837	€ 41.163
Totaal	€ 1.420.000	€ 1.613.169	€ (193.169)

* Er is sprake van een overschrijding van de kredietlimiet. In 2015 wordt een nieuwe overeenkomst gesloten.

Transacties met verbonden partijen

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

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

8.1 Huren

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Woningen en woongebouwen	82.252	78.633
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.420	1.374
	83.672	80.007
Af: Huurderving woongelegenheden		
- wegens leegstand	(2.646)	(2.090)
- wegens oninbaarheid	(375)	(362)
Af: Huurderving overige verhuureenheden		
- wegens leegstand	(154)	(136)
	(3.175)	(2.588)
Totaal huren	80.497	77.419

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

Gemeenten	x € 1.000
Brunssum	3.732
Heerlen	11.493
Kerkrade	10.254
Leudal	6.911
Maasgouw	2.544
Nederweert	145
Nuth	7.105
Roermond	34.262
Valkenburg a/d Geul	7.226
Totaal	83.672

De gemiddelde huurverhoging bedroeg per 1 juli 2014 4,24% (2013: 4,24%).

8.2 Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Opbrengsten verkopen bestaand bezit	11.619	13.575
Af: boekwaarde	(12.626)	(15.767)
Boekwinsten verkoop bestaand bezit	(1.007)	(2.192)
Opbrengsten verkoop commerciële ruimten	100	0
Af: boekwaarde	(93)	0
Boekwinsten verkoop commerciële ruimten	7	0
Opbrengsten verkopen roerende zaken	67	88
Af: boekwaarde	(51)	(90)
Boekwinsten verkoop roerende zaken	16	(2)
Totaal verkoopresultaat	(984)	(2.194)

In 2014 zijn 117 woningen en 2 commerciële ruimtes (2013: 132 woningen) uit het bestaand bezit verkocht, waarbij het verkoopresultaat is bepaald als het saldo van de directe opbrengstwaarde en de boekwaarde.

8.3 Netto omzet verkoopprojecten en grondposities

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Opbrengst verkopen projecten derden	750	684
Totaal opbrengst verkopen projecten derden	750	684

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.

8.4 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Geactiveerde bouwrente	124	282
Kosten werkapparaat	55	30
Totaal productie ten behoeve van het eigen bedrijf	179	312

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	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Geactiveerde productie m.b.t. projecten huurwoningen	124	282
Totaal	124	282

Specificatie kosten werkapparaat	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Doorberekening administratiekosten nieuwbouw koop- en huurwoningen	46	21
Doorberekening tussentijdse investeringen	9	9
Totaal	55	30

8.5 Overige bedrijfsopbrengsten

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Doorberekende administratiekosten	152	157
BTW herberekening suppletie voorgaande jaren	(24)	0
BTW suppletie aangifte 2012	0	15
BTW suppletie aangifte 2013	0	125
BTW suppletie aangifte 2014	8	0
Diversen	61	48
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	197	345

8.6 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Software	543	543
Sociaal vastgoed in exploitatie	35.658	35.432
(On)roerende goederen t.d.v. de exploitatie	2.150	1.222
Totaal afschrijvingen	38.351	37.197

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](#).

8.7 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Afwaardering wegens onrendabel deel sociaal vastgoed in ontwikkeling	607	570
Terugneming eerder genomen afwaardering sociaal vastgoed in ontwikkeling	(128)	(1.319)
Waardeverminderingen sociaal vastgoed in exploitatie	2.079	(7.103)
Overige	(32)	0
Totaal waardeveranderingen materiële vaste activa	2.526	(7.852)

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.

8.8 Personeelslasten

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Brutoloon	8.773	8.866
Jubilea en afscheid personeel	12	9
Reiskosten	167	143
Inhuren derden	238	172
Bedrijfsopleidingen	439	260
Overige personeelslasten	182	370
Dotatie voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	(13)	(16)
Dotatie voorziening personeelsjubilea	11	9
Totaal personeelslasten	9.809	9.813

Het aantal fte's in 2014 bedraagt gemiddeld 154,5 (2013: 153,3).

Het aantal fte's ultimo 2014 bedraagt 153,4 (2013: 155,4).

8.9 Sociale lasten en pensioenlasten

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Sociale lasten	1.342	1.256
Pensioenlasten	1.706	1.692
Totaal sociale lasten en pensioenlasten	3.048	2.948

8.10 Onderhoudslasten

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Klachtenonderhoud	6.024	4.707
Mutatie-onderhoud	5.228	4.645
Planmatig onderhoud	7.903	7.214
Totaal onderhoudslasten	19.155	16.566

8.11 Leefbaarheid

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten	43	53
Leefbaarheidsuitgaven inzake fysieke activiteiten	261	291
Totaal leefbaarheid	304	344

8.12 Overige bedrijfslasten

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Contributie Aedes	87	102
Leveringen en diensten aan huurders	298	28
Verzekeringen	261	284
Oninbaarheid van huurders	183	176
Indirecte belastingen	4.146	4.079
Huisvestingskosten	1.541	1.413
Automatiseringskosten	1.255	1.042
Internet en telefonie	249	199
Kantoorkosten	235	241
Autokosten	261	271
Advieskosten	773	582
In- en externe communicatie	323	204
Kosten Raad van Commissarissen	106	122
Accountantskosten	99	120
Woonruimteverdeling	44	46
Bijdrageheffing saneringssteun CFV	2.784	3.124
Verhuurderheffing	5.502	212
Diversen	646	785
Totaal overige bedrijfslasten	18.793	13.030

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:

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Controle van de jaarrekening	88	70
Meerwerk jaarrekeningcontrole 2012 (inclusief RJ 645)	0	39
Overige dienstverlening	11	11
Totaal	99	120

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.

8.13 Kostprijs van de verkoopprojecten

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Kostprijs van de verkoopprojecten	529	577
Totaal kostprijs van de verkoopprojecten	529	577

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

8.14 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Terugneming eerder genomen afwaardering vastgoedbeleggingen	(6.784)	(1.066)
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	2.157	1.917
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	(4.627)	851

8.15 Vrijval van herwaardering uit hoofde van afschrijvingen

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Vrijval herwaardering sociaal vastgoed door afschrijving	(16.366)	(15.493)
Totaal vrijval van herwaardering uit hoofde van afschrijvingen	(16.366)	(15.493)

8.16 Rentebaten

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Rente vastgoedtransacties	(11)	0
Heffingsrente belastingdienst voorgaande jaren	6	0
Overige rentebaten	2	4
Totaal rentebaten	(3)	4

8.17 Opbrengsten financiële vaste activa

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Rente langlopende vordering BWS	19	26
Rente leningen u/g	92	97
Rente vorderingen op overige deelnemingen	183	173
Totaal opbrengsten financiële vaste activa	294	296

8.18 Waardeveranderingen financiële vaste activa

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Waardeverandering lening Leigraaf Midden-Limburg BV	(169)	(161)
Waardeverandering lening Herontwikkeling Haelen-Horn BV	(9)	(6)
Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa	(178)	(167)

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 2015 bekende informatie, verwachtingen en gehanteerde aannames is in 2014 een aanvullende waardevermindering verwerkt van € 0,2 miljoen op de verstrekte lening aan Leigraaf Midden-Limburg BV gebaseerd op de rentebijbeschrijving 2014 van de verstrekte financiering.

8.19 Rentelasten

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Rentelasten langlopende schulden	18.834	19.384
Rente kasgeldleningen	5	17
Overige rentelasten	3	30
Provisie en kosten betalingsverkeer	155	81
Totaal rentelasten	18.997	19.512

8.20 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Acute belastingen boekjaar	0	0
Mutatie latente belastingen	(6.855)	7.211
Totaal belastingen	(6.855)	7.211

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
<i>Resultaat vóór belasting</i>	(9.770)	(797)
Resultaat projectontwikkeling	(598)	(11)
Onderhoudslasten	(7.526)	(1.365)
Agio leningen en derivaten	(681)	(689)
Verkoopresultaat onroerende zaken	207	2.034
Bouwwrente	(101)	(224)
Afschrijvingen vaste activa	17.804	18.599
Waardeveranderingen materiële vaste activa	2.516	(7.852)
Bijdrageheffing saneringssteun CFV	2.784	3.124
Afboeking herinvesteringsreserve	(786)	(933)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(4.627)	852
Afwaardering a.g.v. daling WOZ-waarden	0	(24.265)
Energie Investeringsaftrek	(108)	0
Niet of gedeeltelijk aftrekbare kosten	33	33
Totale permanente en tijdelijke verschillen	8.917	(10.697)
Belastbaar bedrag	(853)	(11.494)
Fiscale verliescompensatie	(1.475)	(7.126)
Belastbaar bedrag na verliescompensatie	(2.328)	(18.620)
Verschuldigde winstbelasting	0	0

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,0% (2013: 25%). De effectieve belastingdruk bedraagt 0% (2013: 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 2014 is op basis van herziene inzichten een aantal latenties feitelijk gewijzigd ten opzichte van de jaarrekening 2013. Tevens is bij de afwikkeling van de aangifte vennootschapsbelasting 2013 gekozen voor een afwaardering naar lagere WOZ-waarden bij een waardedaling van meer dan 30% ten opzichte van 2008, terwijl in de fiscale positie van de jaarrekening 2013 nog een (partiële) afwaardering in de regio Parkstad was verwerkt. Het effect van deze wijzigingen op het jaarresultaat 2014 bedraagt € 4,3 miljoen negatief.

8.21 Resultaat overige deelnemingen

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Herontwikkeling Haelen-Horn BV	0	(1250)
Totaal resultaat overige deelnemingen	0	(1250)



9. Enkelvoudige balans per 31 december 2014 (na resultaatbestemming)

ACTIVA	Ref.	31-12-14 x € 1.000		31-12-13 x € 1.000	
Vaste activa					
Immateriële vaste activa					
Software		3.970	3.970	4.513	4.513
Materiële vaste activa					
Sociaal vastgoed in exploitatie		738.583		750.323	
Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		6.852		12.169	
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie		6.446	751.881	4.969	767.461
Vastgoedbeleggingen					
Commercieel vastgoed in exploitatie		52.423		30.633	
Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		1.393		0	
			53.816		30.633
Financiële vaste activa	12.1				
Deelnemingen	12.1.1	0		0	
Vorderingen op overige deelnemingen	12.1.2	5.924		5.799	
Leningen u/g		217		234	
BWS-subsidie		253		370	
Latente belastingvorderingen		5.249		10.956	
			11.643		17.359
Viottende activa					
Vorraden					
Vastgoed bestemd voor verkoop		0		2.868	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		2.611		2.611	
			2.611		5.479
Vorderingen					
Debiteuren		816		1.267	
Overige vorderingen		163		162	
Overlopende activa		1.300		963	
			2.279		2.392
Liquide middelen			3.975		766
			830.175		828.603

PASSIVA	Ref.	31-12-14 x € 1.000		31-12-13 x € 1.000	
Eigen vermogen	12.2				
Overige reserves		314.310	314.310	311.816	311.816
Voorzieningen	12.3				
Onrendabele investeringen nieuwbouw		178		306	
Deelnemingen	12.3.1	4.678		4.638	
Latente belastingverplichtingen		6.660		5.512	
Overige voorzieningen		517	12.033	519	10.975
Langlopende schulden					
Leningen o/g		481.006	481.006	480.536	480.536
Kortlopende schulden	12.4				
Schulden aan leveranciers		6.190		6.957	
Schulden aan kredietinstellingen		2.909		3.607	
Schulden aan gemeenten		91		249	
Belastingen en premies sociale verzekering		1.842		1.691	
Overige schulden		1.688		1.890	
Overlopende passiva	12.4.1	10.106	22.826	10.882	25.276
			830.175		828.603

10. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2014

Ref.	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Bedrijfsopbrengsten		
Huren	80.497	77.419
Verkoop onroerende en roerende zaken	(984)	(2.194)
Netto omzet verkoopprojecten en grondposities	750	684
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	179	312
Overige bedrijfsopbrengsten	197	343
Som der bedrijfsopbrengsten	80.639	76.566
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	38.351	37.197
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	2.526	(7.852)
Erfpacht	3	3
Personeelslasten	9.809	9.813
Sociale lasten en pensioenlasten	3.048	2.948
Onderhoudslasten	19.155	16.566
Leefbaarheid	304	344
Overige bedrijfslasten	18.783	13.020
Kostprijs van de verkoopprojecten	529	577
Som der bedrijfslasten	92.508	72.616
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.627	(851)
Bedrijfsresultaat	(7.242)	3.099
Vrijval van herwaardering uit hoofde van afschrijvingen	16.366	15.493
Rentebaten	32	38
Opbrengsten financiële vaste activa	111	123
Rentelasten	(18.997)	(19.512)
Resultaat voor belastingen	(9.730)	(759)
Belastingen	0	0
Belastinglatenties	(6.855)	7.211
Resultaat na belastingen	(16.585)	6.452
Resultaat overige deelnemingen	(40)	(1.288)
Jaarresultaat	(16.625)	5.164

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

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Deelnemingen

Meerderheidsdeelnemingen en overige deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd op een evenredig deel van de nettovermogenswaarde ultimo boekjaar volgens de grondslagen van Stichting Wonen Zuid. Deelnemingen waarop geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat, een lagere waarde. Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien in deze situatie Wonen Zuid aansprakelijk is voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening gevormd.

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

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

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

Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2014

De toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2014 is beperkt tot die posten die afwijken van de corresponderende posten die op de geconsolideerde balans per 31 december 2014 zijn opgenomen.

12. Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2014

12.1 Financiële vaste activa

12.1.1 Deelnemingen

	2014 x € 1.000	2013 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 2014 is het eigen vermogen van deze deelneming negatief. Voor de omvang van het negatieve eigen vermogen is een voorziening getroffen.

12.1.2 Vorderingen op overige deelnemingen

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Saldo per 1 januari	5.799	5.525
Mutaties	125	274
Saldo per 31 december	5.924	5.799

Specificatie van aan deelnemingen verstrekte leningen:	x € 1.000
- Wonen Zuid Holding B.V.	827
- Wonen Zuid Regio Midden-Limburg B.V.	3.608
- Wonen Zuid Regio Parkstad B.V.	1.107
- Wonen Zuid Regio Nuth Valkenburg B.V.	4
- Wonen Zuid Projecten I B.V.	374
- Wonen Zuid Projecten II B.V.	2
- Wonen Zuid Projecten III B.V.	2

12.2 Eigen vermogen

Voor een toelichting op het eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting op het eigen vermogen van de geconsolideerde balans op [pagina 118](#) van dit rapport.

12.3 Voorzieningen

12.3.1 Voorziening deelnemingen

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Saldo per 1 januari	4.638	3.350
Resultaat	40	1.288
Saldo per 31 december	4.678	4.638
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	0	0
Looptijd > 1 jaar	4.678	4.638

Specificatie voorziening deelneming:	x € 1.000
- Wonen Zuid Holding B.V.	4.678

12.4 Kortlopende schulden

12.4.1 Overlopende passiva

	31-12-14 x € 1.000	31-12-13 x € 1.000
Niet vervallen rente leningen	8.042	8.686
Huurders vooruitontvangen	1.212	1.204
Huurtoeslag vooruitontvangen	0	8
Diversen	852	984
Totaal	10.106	10.882

13. Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2014

13.1 Overige bedrijfslasten

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Contributie Aedes	87	102
Leveringen en diensten aan huurders	298	28
Verzekeringen	261	284
Oninbaarheid van huurders	183	176
Indirecte belastingen	4.146	4.079
Huisvestingskosten	1.541	1.413
Automatiseringskosten	1.255	1.042
Internet en telefonie	249	199
Kantoorkosten	235	241
Autokosten	261	271
Advieskosten	773	582
In- en externe communicatie	323	204
Kosten Raad van Commissarissen	106	122
Accountantskosten	89	110
Woonruimteverdeling	44	46
Bijdrageheffing saneringssteun CFV	2.784	3.124
Verhuurderheffing	5.502	212
Diversen	646	785
Totaal overige bedrijfslasten	18.783	13.020

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.

13.2 Rentebaten

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Rente vastgoedtransacties	(11)	0
Rente rekeningcourant	35	33
Heffingsrente belastingdienst voorgaande jaren	6	0
Overige rentebaten	2	5
Totaal rentebaten	32	38

13.3 Opbrengsten financiële vaste activa

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Rente langlopende vordering BWS	19	26
Rente leningen u/g	92	97
Totaal opbrengsten financiële vaste activa	111	123

13.4 Resultaat deelnemingen

	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Wonen Zuid Holding BV	(40)	(1.288)
Totaal resultaat deelnemingen	(40)	(1.288)



14. Ondertekening van de jaarrekening

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Bestuur.

w.g.
ir. A. van Malde

Roermond, 23 juni 2015

De jaarrekening is goedgekeurd te Roermond door de Raad van Commissarissen dd. 23 juni 2015

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

15. Overige gegevens

15.1 Bestemming van het resultaat 2014

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

15.2 Gebeurtenissen na balansdatum

Herzieningswet

De Eerste Kamer stemde dinsdag 17 maart 2015 unaniem in met de herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Dit wetsvoorstel beoogt het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijke taak te verbeteren. Daartoe worden de Woningwet en een aantal andere wetten gewijzigd. Naast het effect op de relatie met de externe stakeholders zal de herzieningswet ook van invloed zijn op het te voeren beleid door de corporatie. Vanuit de herzieningswet worden restricties gelegd op activiteiten en het te volgen huurbeleid. De mogelijke effecten doen zich voor bij het kunnen uitontwikkelen van bestaande projectenportefeuille, de samenstelling en financiering van het niet DAEB bezit, de wijze waarop woningtoewijzing dient plaats te vinden en de huurprijs die gevraagd kan worden. Dit kan zijn weerslag hebben op kasstromen en daarvan afgeleid de waardering van het vastgoed. Omdat op onderdelen Algemene Maatregelen van Bestuur nog moeten worden ingevuld en de uitwerking door de corporatie van bovenstaande nog dient plaats te vinden is het op dit moment niet mogelijk om de financiële effecten te kwantificeren.

Van Weerden Poelmanstraat te Heerlen

Op 20 april 2015 heeft in een VVE-complex woningen van 18 appartementen aan de Van Weerden Poelmanstraat te Heerlen een explosie plaatsgevonden. Hierbij is forse schade ontstaan aan het complex zelf en aan omliggende panden. Dit betreft zowel panden van Wonen Zuid zelf als van derden. Wonen Zuid was voornemens het VVE-complex te renoveren en als gevolg daarvan was tijdens de explosie nog 1 appartement bewoond. Gelukkig heeft de bewoner geen persoonlijk letsel opgelopen. Wel hebben enkele personen in de omgeving van het gebouw als gevolg van de explosie letsel opgelopen. Wonen Zuid heeft haar huurders in de omliggende panden een tijdelijke andere woonruimte aangeboden. Voor het betreffende complex is op last van de gemeente Heerlen besloten om 9 van de in totaal 18 appartementen in verband met bouwkundige onveiligheid te slopen; dit is conform uitgevoerd. Op moment van opmaken van de jaarrekening zijn de meeste herstelwerkzaamheden aan de woningen van Wonen Zuid uitgevoerd en zijn de huurders weer in hun woningen teruggekeerd. Op dit moment lopen de onderzoeken nog naar de aansprakelijkheid en kan hier geen uitspraak over worden gedaan. Wonen Zuid verwacht dat de door Wonen Zuid geleden schade (grotendeels) zal worden vergoed. De gebouwverzekeraars hebben de eerste voorschotten uitgekeerd, waarmee polisdekking van het voorgevallen evenement door de gebouwverzekeraars erkend is.

15.3 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 € 225.994 (2013: € 223.702) en is als volgt gespecificeerd (in euro's):

	2014	2013
Salaris	160.200	160.200
Pensioenlasten	41.603	41.593
Vakantiegeld	12.816	12.816
Sociale lasten	11.375	9.093
	225.994	223.702

De crisisheffing is voor 2014 niet meer van kracht (2013: € 3.075).

Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van Stichting Wonen Zuid is gekomen bedraagt € 69.990 (2013: € 65.935) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

	2014	2013
drs. J.B.V.N. Pleumeekers (voorzitter)	* 14.980	14.840
drs. J.F.W.M. Timmermans MPA MMSc (vice voorzitter)	8.350	9.894
J.C.M. Jacobs	* 9.987	9.894
drs. A.G.L. Paulissen-Palmen CFA	9.168	9.894
mr. W.A.G.A. Bastiaanssen-Jacobs	9.168	9.894
mr. R.L.J. Stevens	* 9.987	9.894
K. Bonnema	8.350	1.625
	69.990	65.935

Wet Normering Topinkomens

Vanaf boekjaar 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht (Besluit van 15 november 2012). Toegelaten instellingen vallen bij algemene maatregel van bestuur onder de strekking van de WNT. Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. De bezoldiging van de bestuurder en de commissarissen* valt onder het overgangsrecht. 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):

2014	Functie	Lengte dienstverband	Belastbaar jaarloon	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Totaal
- A. van Malde	bestuursvoorzitter	juli 2002 tot heden	€ 173.792	€ 41.603	€ 215.395



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de jaarrekening 2014

Wij hebben de jaarrekening 2014 van Stichting Wonen Zuid te Roermond gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2014 en de winst-en-verliesrekening over 2014 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT, en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden.

Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wonen Zuid per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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, van Boek 2 van 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, 23 juni 2015

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. J.M. Heijster RA

Wonen Zuid

Kantoor Roermond

Buitenop 9, 6041 LA Roermond

Kantoor Heerlen

Dr. Poelsstraat 8, 6411 HH Heerlen

Post: postbus 400, 6040 AK Roermond

T 088 66 53 653

E wonen-zuid@wonen-zuid.nl

I www.wonen-zuid.nl

Kamer van Koophandel Noord- en Midden-Limburg

13011993



