



# Jaarverslag Wonen Zuid 2015

Samen ondernemen



# Inhoud

<b>VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG</b>	<b>2</b>
<b>1. VOORWOORD</b>	<b>2</b>
<b>2. MIDDEN IN DE SAMENLEVING STAAN</b>	<b>4</b>
<b>3. DUURZAAM BOUWEN EN ONTWIKKELEN VOOR DE TOEKOMST</b>	<b>21</b>
<b>4. VRAAGGESTUURD IN DENKEN EN DOEN</b>	<b>29</b>
<b>5. INTEGRALE KERN- EN WIJKONTWIKKELING</b>	<b>32</b>
<b>6. PROFESSIONALISERING VAN DE ORGANISATIE</b>	<b>36</b>
6.1 Human resource management	36
6.2 Governance	39
6.3 Raad van Commissarissen	46
6.4 Ondernemingsraad	54
6.5 Verbindingen	57
<b>7. FINANCIEEL GEZOND ZIJN EN BLIJVEN</b>	<b>64</b>
7.1 Financiën	64
7.2 Treasury	80
<b>JAARREKENING</b>	<b>89</b>





## VOORWOORD

Hierbij presenteer ik u ons jaarverslag en onze jaarrekening over 2015. Ik denk dat dit een jaar is waarop we met trots mogen terugkijken. Hoewel 2015 een jaar was waarin een groot aantal veranderingen in de sector naar voren kwam (denk aan bijvoorbeeld de invoering van de Woningwet maar ook aan het vraagstuk van het huisvesten van vluchtelingen) heeft Wonen Zuid ook stevig doorgewerkt aan het realiseren van haar doelstellingen. Doelstellingen die we ons hebben voorgenomen en die aansluiting hebben op ons ondernemingsplan, waarbij de beelden van onze (externe) stakeholders die we uit de visitatie hebben verkregen een waardevolle spiegel vormen voor ons handelen en voor het aanbrengen van onze accenten naar de toekomst toe.

Hieronder wil ik op enkele zaken verder ingaan.

### Onze huurders en huurdersbelangenverenigingen

In het vorig jaarverslag schreef ik al dat wij samen met onze huurders en huurdersbelangenverenigingen veelvuldig overleg voeren over een groot aantal onderwerpen. We hebben hierbij samen een werkwijze ontwikkeld waarmee we op een goede en serieuze wijze op de verschillende 'overlegtafels' invulling geven aan elkaars rol en positie. Hoewel we op sommige onderwerpen uiteraard verschil van inzicht kunnen hebben, constateer ik dat er van beide kanten een grote bereidheid is ontstaan om op constructieve wijze met elkaar samen op te trekken en eventueel aanwezige verschillen professioneel met elkaar op te lossen. Dit kan dan gaan over beleidsmatige onderwerpen als het huurbeleid, maar ook over pragmatische zaken die direct de woning of woonomgeving van onze huurders raken. Denk aan overleg over onderhoud, renovaties of leefbaarheid in de wijk. Telkens proberen we hier in dialoog met onze huurders tot de best mogelijke oplossing te komen. Trots ben ik ook op de manier waarop we in 2015 samen zijn opgetrokken bij het maken van de prestatieafspraken met gemeenten. Voor alle partijen was dit in 2015 een nieuw, deels onontgonnen traject. Door goede en intensieve samenwerking zijn we er in geslaagd om kwalitatief hoogwaardige prestatieafspraken op te stellen.

### Onze woningen en wijken

Als we door onze wijken lopen, zien we dat we een groot aantal prestaties hebben geleverd waarmee we hebben bijgedragen aan een prettig woonklimaat voor onze huurders. We hebben veel geïnvesteerd in onze woningen. Voor een belangrijk deel door het op een goede wijze onderhouden en (brand)veilig maken van de woningen, maar ook via grootschalige renovaties of door het bouwen van nieuwe woningen. Hierbij heeft Wonen Zuid ook nadrukkelijk aandacht voor duurzaamheid en waar mogelijk nemen we duurzaamheidsaspecten nadrukkelijk mee in onze plannen. Hierbij kiezen we er ervoor om veel huurders te laten profiteren van duurzaamheidsmaatregelen.

In diverse wijken hebben we met onze huurders, gemeenten en andere partijen (langjarige) trajecten ingezet waarmee we werken aan verbetering van de kwaliteit van het wonen en woonomgeving in de wijken. We zijn van mening dat Wonen Zuid hier als grotere partij (mede) het voortouw kan en moet nemen, uiteraard met inachtneming van ieders eigen taken en verantwoordelijkheden. We ervaren dat, hoewel hierbij in een aantal gevallen sprake is van een langdurig traject, inmiddels de eerste positieve resultaten zichtbaar zijn in bijvoorbeeld de wijken Treebeek en de Donderberg. Wonen Zuid blijft met haar partners op zoek naar de optimale inzet en mix van middelen om de kwaliteit van onze woningen en de woonomgeving waar nodig te verbeteren.

### Open organisatie en governance

Wonen Zuid wil een open organisatie zijn waarbij we ons oor te luister leggen bij de belanghebbenden om ons heen. Dit met als doel om samen te werken aan een optimale koers van Wonen Zuid. We vinden het belangrijk om midden in de maatschappij te staan en hechten veel belang aan hoe onze stakeholders tegen Wonen Zuid aankijken. Dit kunnen zowel externe stakeholders zijn als onze huurders en huurdersbelangenverenigingen, gemeenten, partijen in het maatschappelijk middenveld, aanbieders van zorg en andere (toezichhoudende) stakeholders als het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (AW). Maar hetzelfde geldt natuurlijk voor onze Ondernemingsraad, met wie wij goed en inhoudelijk stevig overleg voeren.

Een belangrijk onderwerp voor Wonen Zuid in 2015 betrof het afronden van het visitatietraject. We zijn verheugd te mogen constateren dat de inspanningen die we de afgelopen jaren hebben gedaan en de resultaten die we daarbij hebben geboekt ook door onze stakeholders als positief worden gewaardeerd en uiteindelijk hebben geleid tot een mooi 'rapport' over het presteren van Wonen Zuid. Daarnaast biedt het visitatierapport aanknopingspunten voor verdere verbetering van de dingen die we doen en kunnen we hiervan gebruik maken bij de evaluatie van ons huidige ondernemingsplan.

Ook andere belangrijke stakeholders als het WSW en de AW hebben in hun beoordelingen en rapportages laten blijken een positief oordeel te hebben over onze organisatie, bedrijfsvoering en de governance binnen Wonen Zuid. We constateren dat onze eigen beelden ook gedeeld worden door onze stakeholders en dit maakt dat we kunnen stellen dat Wonen Zuid een stevig fundament heeft van waaruit we met vertrouwen de toekomst tegemoet kunnen zien.

### Toekomst

Voor de komende jaren zal er op het speelveld waar Wonen Zuid actief is nog het nodige in beweging komen. Een belangrijk ankerpunt hierin is de nieuwe Woningwet. Deze geeft belangrijke handvatten/uitgangspunten die de kaders van het speelveld bepalen. Hoewel we inschatten dat deze kaders voor een groot deel overeenkomen met de visie en gedragingen die we nu al tentoonspreiden, kan de uitwerking hiervan op sommige thema's schuren aan de visie die Wonen Zuid heeft op de volkshuisvesting en het kunnen stimuleren van differentiatie in wijken en buurten. Het betekent in ieder geval dat Wonen Zuid gaat komen tot een herijking van het huidige ondernemingsplan.

Positief staat Wonen Zuid tegenover de versterking van de driehoek corporatie-huurders-gemeente waarbinnen de prestatieafspraken gemaakt worden. In 2015 hebben we met het oog op de afspraken voor 2016 hier al een stevige slag gemaakt om de huurdersbelangenverenigingen en de gemeenten zo goed mogelijk te betrekken bij het maken van de prestatieafspraken. In 2016 willen we hier voor de prestatieafspraken 2017 nog een slag verder gaan. We hopen dat we gezamenlijk in constructief overleg met huurders en gemeenten komen tot een set aan prestatieafspraken die recht doet aan ieders verwachtingen en mogelijkheden.

### Tenslotte

Graag wil ik onze stakeholders bedanken voor de constructieve samenwerking en de eerlijke feedback die zij (gevraagd en ongevraagd) aan ons hebben gegeven. Deze is voor ons zeer waardevol en helpt ons om de dingen die we doen in de toekomst nog beter te kunnen uitvoeren. En dan rest mij om onze medewerkers te bedanken voor hun inzet want zij zijn het die de doelstellingen en ambities die Wonen Zuid uitspreekt waarmaken.

Ik wens u veel leesplezier.

**Arnold van Malde**  
bestuursvoorzitter



## MIDDEN IN DE SAMENLEVING STAAN

### Samen ondernemen voor en met onze klanten

**Als sociaal maatschappelijk ondernemer staat Wonen Zuid midden in de samenleving; tussen mensen en organisaties. Alleen zo kunnen we onze klantgroepen goed bedienen. Dat komt ook terug in onze missie: ‘wij helpen mensen te wonen zoals ze 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. In dit hoofdstuk geven we u een beeld van onze rol en positie in de lokale samenleving, ons doelgroepenbeleid en de bereikte maatschappelijke resultaten.**

Onze corebusiness is het beheren en bouwen van woningen voor onze huidige en toekomstige klanten. De wensen van de klant staan daarin centraal. We transformeren onze woningportefeuille om goede woningen tegen een redelijke prijs te bieden. In een schone en veilige woonomgeving; ook in de toekomst. We zijn betrokken bij de wereld om ons heen en werken nauw samen met andere partijen. De relaties die we aangaan zijn duurzaam. Samen met onze partners gaan we de uitdaging aan om creatieve oplossingen te vinden voor maatschappelijke vraagstukken.

#### Overleg met klanten

We staan dicht bij onze klanten. Dat doen we door te investeren in de dialoog met onze klanten en te zorgen voor lokale inbedding. De dialoog met onze klanten geven we vorm via overleg en samenwerking. Zo kunnen we op lokaal niveau maatwerk bieden. Omdat het onmogelijk is met alle individuele klanten de dialoog aan te gaan vinden we het belangrijk om naast onze dagelijkse klantcontacten ook periodiek overleg te hebben met vertegenwoordigers van onze klanten op complex-, afdelings- en corporatieniveau.

#### Overleg met bewonersgroepen

In onze wijken en complexen 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 de huurdersverenigingen inzetten voor goed wonen. De frequentie van het overleg met de bewonersgroepen varieert van maandelijks tot 1 of 2 maal per jaar. Gespreksonderwerpen zijn onder andere: leefbaarheid, brandveiligheid, woningtoewijzing, onderhoud, renovatie en sloop, nieuwbouw, servicekosten, schoonmaak, aanpak overlast, activiteiten ontmoetingsruimtes en samenwerking met VvE. In 2015 waren 41 bewonersgroepen actief.





Bewonersgroep Kitskensberg Heide  
 Bewonersgroep Kemp  
 Bewonersgroep Ingensande  
 Bewonersgroep Klaverhof  
 Bewonersgroep Spuitjeshof  
 Bewonersgroep Kloaesterhoaf  
 Stichting Seniorenvoorziening De Horst  
 Bewonersgroep Berlage  
 Bewonersgroep de Bongerd  
 Bewonersgroep Louis Beelstraat  
 Bewonersgroep Roerboog  
 Bewonersgroep Bien Bati  
 Bewonersgroep Luyve  
 Bewonersgroep Adam van Nuttahof  
 Bewonersgroep Salvator  
 Bewonersgroep 307  
 Bewonersgroep Stationspark  
 Bewonersgroep Mariagardestraat  
 Sichtung Breylinde  
 Bewonersgroep Ziepkoulen  
 VvE Tilman van Breestraat

VvE HeerbaanBreywegh/Lindelaan  
 VvE Entree  
 Bewoners Treebeek  
 Bewonerscommissie De Steltloper  
 Bewonerscommissie Tollensstraat  
 Bewonersgroep Maeskensgoed  
 Bewonerscommissie Senioren 2000  
 Bewoners Mauritiussingel  
 Bewonerscommissie Holtheim  
 Bewonersgroep Agneshof  
 Bewonersgroep Vliegende Viever  
 Bewonersgroep Beethovenstaete  
 Bewonersgroep Roosendael  
 Bewonersgroep Burgemeester Moorenhof  
 Stichting 't Brikkenhoes  
 Stichting Stephanushof  
 Bewonerscommissie De Haagdoorn  
 Bewonersgroep Oude Linde  
 Bewonersgroep Weidehof  
 Bewonersgroep Kamperhof

### **Samenwerking met huurdersverenigingen**

Wonen Zuid hecht ook veel belang aan een goede samenwerking en 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 2015 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. Daarvoor gebruiken we een model dat uitgaat van een gezamenlijke aanpak en overleg op vier verschillende niveaus. Dit model hebben we samen met de huurdersorganisaties ontwikkeld.

## **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 community via Facebook).

### **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 2015 hebben we samen verder invulling gegeven aan 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 vele ambtelijke overleggen geweest tussen leden van de huurdersverenigingen en medewerkers van Wonen Zuid. In deze overleggen wordt over diverse onderwerpen zoals huurdersparticipatie, woonlastenwakers, prioriteiten, passend toewijzen en stook je rijk gesproken.

### *Bestuurlijk overleg*

In 2015 heeft 3 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 waren betaalbaarheid en visitatie de belangrijkste onderwerpen.

### *Beleidsmatig overleg*

Het beleidsmatig overleg heeft 3 maal plaatsgevonden in 2015. 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:

- begroting,
- kwartaalrapportages,
- planmatig onderhoud,
- huurronde,
- klantportaal,
- participatie,
- stand van zaken beleidsonderwerpen,
- Zonnig-Limburg,
- WBDBO,
- passend toewijzen,
- statushouders & vluchtelingen.

### *Gecombineerd bestuurlijk/beleidsmatig overleg*

Naast de hiervoor genoemde overleggen heeft 1 maal een gecombineerd bestuurlijk en beleidsmatig overleg plaatsgevonden. Dit betrof een themabijeenkomst over de nieuwe Woningwet.



### *Werkgroep betaalbaarheid*

Betaalbaarheid van het wonen is een belangrijk onderwerp. Zowel voor Wonen Zuid als voor haar huurders. Als sociale verhuurder zijn wij er vooral voor mensen die niet zo veel aan wonen kunnen besteden. Daarom is een werkgroep betaalbaarheid van start gegaan. Deze bestaat uit een delegatie van de huurdersverenigingen HTM, St. Pietersrade en Op het Zuiden en beleidsmedewerkers van Wonen Zuid. In 2015 is deze werkgroep 8 maal bij elkaar gekomen. Meer over deze werkgroep leest u verderop in dit hoofdstuk.

### **WoonlastenWakers**

De WoonlastenWakers is een samenwerkingsverband van 4 huurdersverenigingen: Op het Zuiden (Wonen Zuid), BRES (WoonGoed 2-Duizend), Maas & Roer (Wonen Limburg) en Roer je Mond (Domus). Samen vertegenwoordigen ze ongeveer 9000 huurders in Midden-Limburg. De WoonlastenWakers maken zich grote zorgen over de ontwikkelingen in de huursector. In november 2015 hebben de WoonlastenWakers de award voor beste huurdersorganisatie gewonnen. Zij kregen de prijs vanwege hun organisatie op lokaal niveau om zo met één stem te kunnen spreken met zowel gemeenten als woningcorporaties. De prijs werd uitgereikt tijdens de slotmanifestatie van [Stook je rijk](#).

### **Prestatieafspraken**

De nieuwe Woningwet verplicht gemeenten, woningcorporaties én huurdersorganisaties om prestatieafspraken te maken. Die afspraken gaan over de volkshuisvestingsopgaven in de gemeente en de (redelijke) bijdrage die corporaties hieraan leveren. Huurdersorganisaties zijn volwaardig partij bij het maken van prestatieafspraken. Zij behartigen de belangen van onze huurders en zijn dan ook actief betrokken bij het overleg met de diverse gemeenten en collega corporaties rondom de prestatieafspraken 2016. Verder in dit hoofdstuk meer over de prestatieafspraken.

## **Faciliteren van georganiseerde huurders**

De basis voor de facilitering van huurdersorganisaties is de Wet overleg huurder verhuurder. Daarnaast heeft Wonen Zuid sinds 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 2015 voor een waarde van € 167.000 gefaciliteerd. Daarnaast stellen we om niet kantoorruimte ter beschikking aan onze huurdersorganisaties.

## **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**

Ons werkgebied 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 vluchtelingen & 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.

In het kader van de nieuwe Woningwet heeft Wonen Zuid op 26 oktober 2015 aan alle 9 gemeenten waarin wij werkzaam zijn een 'bod' uitgebracht. In ons 'bod' hebben wij nadrukkelijk ingezet op de wederkerigheid van afspraken. Naast de activiteiten die wij in 2016 willen doen in een gemeente, hebben we in het 'bod' ook opgenomen wat wij hiervoor van de gemeente vragen. Dat kan gaan over ambtelijke capaciteit voor vergunningen rond nieuwbouw of renovatie, samenwerking bij schuldhulpverlening, uitvoering van de WMO of begeleiding van statushouders. In het 'bod' hebben we gemeenten ook gevraagd met ons en onze huurdersorganisaties in overleg te treden om voor 15 december 2015 tot getekende prestatieafspraken te komen.

In de Woningwet is vastgelegd waar prestatieafspraken over moeten worden gemaakt. De rijksoverheid stelt daarbij elke 5 jaar een aantal prioriteiten vast. Prestatieafspraken moeten ten minste gaan over:

- vastgoedontwikkelingen (nieuwbouw, sloop, verkoop, renovatie, onderhoud),
- duurzaamheid,
- betaalbaarheid en beschikbaarheid,
- huisvesting van specifieke doelgroepen,
- wonen met zorg,
- lokale thema's zoals krimp, vergrijzing, leefbaarheid en wijkontwikkeling.

Deze onderwerpen komen terug in alle prestatieafspraken die Wonen Zuid met de gemeenten in haar werkgebied afgesloten heeft.

### *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 uitvoeringsplan dat jaarlijks wordt geëvalueerd, herijkt en vastgesteld. De nieuwe prestatieafspraken op basis van ons 'bod' aan de gemeente zijn in uitwerking en worden naar verwachting in het voorjaar van 2016 ondertekend.

### *Maasgouw*

Met de gemeente Maasgouw en 3 corporaties (waaronder Wonen Zuid) zijn in januari 2015 nieuwe prestatieafspraken vastgelegd. Deze hebben een looptijd van een jaar. De nieuwe prestatieafspraken op basis van ons 'bod' aan de gemeente zijn op 20 april 2016 ondertekend.

### *Nederweert*

Wonen Zuid bezit slechts 24 woningen in Nederweert. Deze komen allen in aanmerking voor verkoop. Deze strategie willen we continueren. Dat hebben we ook verwoord in ons 'bod' aan de gemeente Nederweert. De gemeente heeft ons eind 2015 schriftelijk laten weten hiermee akkoord te gaan.

### *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. De nieuwe prestatieafspraken op basis van ons 'bod' aan de gemeente zijn verwerkt in het uitvoeringsprogramma 2016 en worden bestuurlijk vastgesteld.

### *Heerlen*

De gemeente Heerlen richt zich op prestatieafspraken op regionaal (Parkstad) niveau met 8 gemeenten (waaronder Heerlen, Brunssum, Nuth en Kerkrade). De nieuwe prestatieafspraken op basis van ons 'bod' aan de gemeente zijn op 26 februari 2016 ondertekend.

### *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 2015 zijn vastgesteld. In januari 2016 zijn de gezamenlijke prestatieafspraken tussen gemeente, 3 corporaties (waaronder Wonen Zuid) en een zorgpartij ondertekend.

#### *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. In december 2015 zijn de nieuwe prestatieafspraken op basis van ons 'bod' aan de gemeente ondertekend.

#### *Brunssum*

De gemeente Brunssum en Wonen Zuid hebben in 2008 een akkoord bereikt over een gezamenlijke visie voor het centrum van Treebeek. Deze hebben we vastgelegd in het 'Hart voor Treebeek'. Op 12 december 2015 zijn de nieuwe prestatieafspraken op basis van ons 'bod' aan de gemeente ondertekend.

#### *Valkenburg*

Op basis van ons bod aan de gemeente Valkenburg is een ambtelijk concept voor de prestatieafspraken 2016 opgesteld. Het college van B&W heeft echter aangegeven collectieve prestatieafspraken met alle in Valkenburg werkzame corporaties en huurdersorganisaties voor te staan en heeft hiervoor in het eerste kwartaal 2016 het initiatief voor een bestuurlijk overleg genomen.

#### *Regio Parkstad*

Parkstad wil regionale afspraken voor de 8 gemeenten (waaronder Heerlen, Brunssum, Nuth en Kerkrade) en 9 corporaties (waaronder Wonen Zuid). Deze prestatieafspraken (2015-2018) zijn begin 2015 ondertekend. De regio Parkstad stelt in 2016 een lokale en een overkoepelende regionale woonvisie op. Deze woonvisies vormen de basis voor zowel lokale als regionale prestatieafspraken 2018 en verder. Voor 2016/2017 gelden de vigerende gemeentelijke en Parkstad-brede visies en beleidskaders, aangevuld met voorlopige inzichten uit het traject rond de woonvisies.

#### *Regio Midden-Limburg*

In Midden-Limburg wordt gewerkt aan regionale prestatieafspraken. Het betreft hier 7 corporaties (waaronder Wonen Zuid) en 6 gemeenten.

### **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. We staan voor een gezamenlijke uitdaging. 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,
- inrichting openbare ruimte,
- (voortgang) specifieke projecten,
- huisvesting speciale doelgroepen (o.a. mensen met een zorgbehoefte, gehandicapten, zeer moeilijk plaatsbaren, vluchtelingen en statushouders).

### **Overige overleggen**

Daarnaast hebben we nog tal van andere partners waarmee wij samenwerken. Dat zijn onder andere marktpartijen zoals make-lars 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 de Aedes koepel voor woningcorporaties, de sectorinstituten Centraal Fonds Volkshuisvesting (vanaf 1 juli 2015 Autoriteit Woningcorporaties), Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Provincie Limburg.



## Huurbeleid

Per 1 juli 2015 hebben we de huren van onze woningen en andere eenheden verhoogd. De basis van de huurverhoging was 2,5% (1,0% inflatie en een opslag van 1,5%). Daarnaast bestond de huurverhoging voor woningen uit een inkomensafhankelijk deel.

Per inkomenscategorie was de maximale huurverhoging:

- 2,5% voor huishoudinkomens tot en met € 34.229,- (71,9% van de huurders van Wonen Zuid);
- 3,0% voor huishoudinkomens van € 34.230,- tot en met € 43.786,- (7,8% van de huurders);
- 5,0% voor huishoudinkomens hoger dan € 43.786,- (6,7% van de huurders).

Van 11,3% van de huurders was het adres, de eigenaar of het inkomen onbekend bij de Belastingdienst. Deze huurders hebben maximaal 2,5% huurverhoging gekregen. Huurders van woningen die op de nominatie staan voor sloop of renovatie en huurwoningen die in 2015 zijn opgeleverd hebben geen huurverhoging gekregen. De huurprijzen van de overige verhuureenheden, zoals garages, parkeerplaatsen en bedrijfsruimten zijn met 2,5% verhoogd. Alle huurders van Wonen Zuid zijn voor 1 mei 2015 persoonlijk geïnformeerd over hun huurverhogingsvoorstel. De gemiddelde huurverhoging die per 1 juli 2015 is gerealiseerd bedraagt 2,24%.

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. Wij hebben echter de extra inkomsten uit een inkomensafhankelijk huurbeleid nodig om een deel van de heffingen van de overheid te compenseren en te kunnen blijven investeren in onze woningen. Daarom hebben we besloten toch over te gaan tot een inkomensafhankelijk huurbeleid.

### Prestaties Wonen Zuid versus landelijke referentie

	Landelijk	Wonen Zuid
Netto huurprijs huurwoningen	€ 492,-	€ 473,-
Netto huur als percentage van maximaal toegestaan DAEB	70,1%	67,6%
Netto huur als percentage van maximaal toegestaan niet-DAEB	86,2%	85,8%
Prijs-kwaliteitsverhouding (netto huurprijs/WWS-punten) DAEB	€ 3,44	€ 3,38
Prijs-kwaliteitsverhouding (netto huurprijs/WWS-punten) niet-DAEB	€ 4,33	€ 4,30

Bron: Corporatie benchmark CBC (cijfers per eind 2014).

### Evenwichtige prijs-kwaliteitverhouding

Naast de jaarlijkse aanpassing per 1 juli, passen we de huurprijs ook bij mutatie aan; de zogenaamde huurharmonisatie. De nieuwe huurprijs stellen we dan vast op basis van de streefhuur. Het aantal woningwaarderingspunten is bepalend voor de streefhuur.

### Nieuw huurbeleid

Wonen Zuid werkt al een aantal jaren aan het vormgeven van een nieuw huurbeleid. Dit doen we in een aantal fases.

- Fase 1 bestond uit het vaststellen van de streefhuren. Hierbij zijn we uitgegaan van een verhoging tot gemiddeld 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.
- Fase 2 betreft een nieuw beleid ten aanzien van de jaarlijkse huurronde, huurharmonisatie bij mutatie en huurverhoging bij woningverbetering (renovaties en planmatig onderhoud). Het beleid 'huurverhoging bij woningverbetering' is in februari 2014 geïmplementeerd.

In het verslagjaar is een aantal wettelijke maatregelen aangekondigd en doorgevoerd die gevolgen hebben voor ons huurbeleid:

- Op 3 juni 2015 hebben Aedes en de Woonbond een huurakkoord gesloten waarin voor de komende jaren wordt uitgegaan van een huursombenadering. Dit als antwoord op het uitblijven van de door minister Bok beloofde huursombenadering. In het akkoord van Aedes en de Woonbond staat dat de totale huursom in een jaar niet meer mag stijgen dan met inflatie plus 1%

en dat dit percentage geldt voor de jaarlijkse huurronde én huurharmonisatie bij mutatie. Doel is beperking van de huurstijgingen voor huurders. (Inmiddels is een wetsvoorstel van minister Blok waarin staat dat er vanaf 2017 een huursom-benadering conform het huurakkoord wordt doorgevoerd, goedgekeurd door de Tweede en Eerste Kamer).

- Op 1 oktober 2015 is het woningwaarderingsstelsel aangepast. Hierdoor telt de WOZ-waarde voor ongeveer 25% mee in de woningwaarderingspunten en daarmee bij de bepaling van de maximale huur. Als gevolg hiervan hebben we op 1 oktober 2015 voor 164 woningen de huurprijs verlaagd en voor 212 woningen de streefhuur verlaagd.
- Op 1 januari 2016 is de liberalisatiegrens voor drie jaar bevroren op € 710,68. Voor woningen met een streefhuur gelijk of net beneden deze grens, betekent dit dat de huurprijs voor zittende huurders van deze woningen niet of nauwelijks stijgt. Voor nieuwe huurders betekent dit dat de streefhuren waarvoor deze grens bewust opgezocht is de komende drie jaar niet stijgen.
- Vanaf 1 januari 2016 moeten we bij nieuwe verhuringen rekening houden met de wettelijke richtlijnen in het kader van passend toewijzen. Vooruitlopend daarop hebben we de streefhuren van ongeveer één op de acht woningen verlaagd tot beneden de aftoppingsgrens. Dit hebben we gedaan om aan de 95% norm te voldoen én de slaagkans voor huishoudens met recht op huurtoeslag te waarborgen.

### **Betaalbaarheid**

Samen met onze huurdersorganisaties hebben we in 2014 en 2015 het thema betaalbaarheid van het wonen opgepakt, waar het huurbeleid in belangrijke mate aan bijdraagt. Daarom zijn we in werkgroepverband, met vertegenwoordigingen namens de 3 huurdersverenigingen en Wonen Zuid, gestart met de opdracht de stijgende druk op de betaalbaarheid voor huurders zoveel mogelijk te beperken. Dit in aanvulling op de wettelijke maatregelen die ook tot doel hebben om de betaalbaarheid voor huurders te verbeteren.

Op 21 september 2015 heeft de werkgroep aan de vier besturen gevraagd een viertal maatregelen verder uit te werken.

1. Huurgewenning, waarbij een huurder bij verhuizen over een periode van een aantal jaren toegroeit naar een woning met een hogere huur. Doelgroepen zijn 65-plussers en chronisch zieken en gehandicapten.
2. Tijdelijke financiële ondersteuning bij plotselinge inkomensdaling van huurders en voorrang bij verhuizen naar een goedkopere woning.
3. Informatieverstrekking aan woningzoekenden in de woningadvertenties over de totale woonlasten. Hiermee hopen we de woningzoekenden te helpen een reëlere afweging te maken tussen totale woonlasten (huurprijs, servicekosten, energielasten, lokale heffingen minus eventuele huurtoeslag) en hun inkomen.
4. Beïnvloeding van lokale heffingen. Aandacht voor beheersing van de lokale heffingen wordt de komende jaren meegenomen in de prestatieafspraken, waarin de huurdersorganisaties in de nieuwe Woningwet een grotere rol hebben gekregen.

In 2016 worden deze maatregelen verder uitgewerkt en geïmplementeerd. Daarbij hebben we de eerste twee maatregelen ter beoordeling voorgelegd aan de Belastingdienst. We willen namelijk voorkomen dat er ongewenste neveneffecten optreden zoals bijvoorbeeld het mislopen van huurtoeslag of achteraf terug moeten betalen hiervan.

### **Woningen versus klantgroepen**

Eind 2015 heeft 98,1% van onze woningen 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 2015

T/m € 403,06 (goedkoop/kwaliteitskortingsgrens)	1.672
Van € 403,07 t/m € 576,87 (betaalbaar)	9.092
Van € 576,88 t/m € 618,24 (betaalbaar)	1.397
Van € 618,25 t/m € 710,68 (middelduur)	1.438
Vanaf € 710,69 (duur)	280
Totaal	13.879

### Aftoppingsgrenzen en huurtoeslag

Zittende huurders kunnen huurtoeslag ontvangen tot de liberalisatiegrens (€ 710,68). Voor woningen met een huurprijs boven deze grens wordt per definitie geen huurtoeslag meer verstrekt. Verworven rechten van zittende huurders op huurtoeslag tot de liberalisatiegrens blijven wel gelden. Voor woningen die Wonen Zuid specifiek bereikbaar wil houden voor jongeren tot 23 jaar hanteren we de kwaliteitskortingsgrens (€ 403,06).

In het verslagjaar en de jaren daarvoor heeft Wonen Zuid geen rekening gehouden met de twee andere aftoppingsgrenzen voor nieuwe huurders (€ 576,87 voor 1-en 2-persoonshuishoudens en € 618,24 voor 3-en meerpersoonshuishoudens). Dit omdat huurders tot de liberalisatiegrens in aanmerking konden komen voor huurtoeslag. Eind 2015 hebben we de streefhuren van onze woningen opnieuw bepaald. Dit om in te kunnen spelen op de nieuwe wettelijke eisen op het gebied van passend toewijzen per 1 januari 2016. Hierbij hebben we rekening gehouden met alle 3 de aftoppingsgrenzen.

### 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. Ofwel: 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. Ofwel: 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](http://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 2015 hebben we 1.276 woningen opnieuw verhuurd. Dat komt neer op een mutatiegraad van 9,2%.

### Ontwikkeling mutatiegraad in %

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
9,5%	8,7%	8,4%	7,9%	8,2%	7,9%	9,2%



## Woningzoekenden

Eind 2015 waren bij Wonen Zuid in Midden-Limburg 9.392 woningzoekenden ingeschreven; ongeveer 250 meer dan een jaar eerder. Bij Thuis in Limburg waren er dat 47.706; bijna 4.400 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 ingeschreven woningzoekenden is actief woningzoekend.

De reactiegraad in het werkgebied Midden-Limburg was in 2015 41,3 (37,6 in 2014 en 28,1 in 2013); 42,7 voor het aanbodmodel en 34,6 voor het direct te huur model. De reactiegraad voor alle via Thuis in Limburg aangeboden woningen was in 2015 30,0 voor het aanbodmodel en 29,5 voor het direct te huur model.

Bij de toewijzing van woningen houden we rekening met passendheid qua inkomen. Meer hierover leest u in de paragraaf 'maatwerk in dienstverlening'.

## Detailinformatie toewijzingen over 2015

Eenpersoonshuishoudens	Huurgrenzen			
	< kwaliteits-kortingsgrens	kwaliteits-kortingsgrens tot laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens < liberalisatie-grens	> liberalisatie-grens
Jonger dan 65 jaar				
Inkomen ≤ inkomensgrens HTS	151	294	119	13
Inkomen > inkomensgrens HTS	4	49	42	12
65 jaar of ouder				
Inkomen ≤ inkomensgrens HTS	1	34	51	0
Inkomen > inkomensgrens HTS	0	8	11	2
Tweepersoonshuishoudens	< kwaliteits-kortingsgrens	kwaliteits-kortingsgrens tot laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens < liberalisatie-grens	> liberalisatie-grens
Jonger dan 65 jaar				
Inkomen ≤ inkomensgrens HTS	6	105	103	1
Inkomen > inkomensgrens HTS	0	9	31	19
65 jaar of ouder				
Inkomen ≤ inkomensgrens HTS	0	5	25	1
Inkomen > inkomensgrens HTS	0	3	11	1
Drie- en vierpersoonshuishoudens	< kwaliteits-kortingsgrens	kwaliteits-kortingsgrens tot laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens < liberalisatie-grens	> liberalisatie-grens
Jonger dan 65 jaar				
Inkomen ≤ inkomensgrens HTS	0	75	57	2
Inkomen > inkomensgrens HTS	0	13	13	5
65 jaar of ouder				
Inkomen ≤ inkomensgrens HTS	0	0	0	0
Inkomen > inkomensgrens HTS	0	0	0	0

HTS = huurtoeslag

Bron: primair informatiesysteem Wonen Zuid

## Maatwerk in dienstverlening

### Huurtoeslag

Huurtoeslag is een bijdrage in de huurlasten bedoeld om de hoogte van de huur in evenwicht te brengen met het inkomen van de huurder. Om het voor mensen met lagere inkomens mogelijk te maken betaalbare en goede huisvesting te vinden, is de huurtoeslagregeling ontwikkeld. Een deel van onze huurders krijgt huurtoeslag. Huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag krijgen deze rechtstreeks van de Belastingdienst. Wonen Zuid brengt vervolgens het gehele huurbedrag bij de huurder in rekening. Omdat huurtoeslag een zaak is tussen huurder en Belastingdienst hebben wij geen cijfers over de hoeveelheid huurders die van deze mogelijkheid gebruik maakt. 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 2011 veranderd. In het kort komt het erop neer dat woningcorporaties in 2015 minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen moeten aanbieden aan huishoudens met een jaarinkomen tot en met € 34.911,-. Met de invoering van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 is ook een tijdelijke verruiming met 10% voor de middeninkomens (inkomen tussen € 34.912,- en € 38.950,-) van kracht geworden. Deze verruiming geldt vooralsnog voor een periode van 5,5 jaar.

### Aantal nieuwe verhuringen tot liberalisatiegrens (€ 710,68)

	Inkomen t/m € 34.911,-	Inkomen tussen € 34.911,- en € 38.950,- (middeninkomens)	Inkomen vanaf € 38.951,- (hoge inkomens)	Totaal
Aantal	1102	21	39	1162
Percentage	94,8%	1,8%	3,4%	100%

In 2015 hebben we 94,8% 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.

### Passend toewijzen

Een van de onderwerpen in de nieuwe Woningwet is 'passend toewijzen'. De regels voor passend toewijzen zijn gemaakt omdat de overheid vindt dat een woningzoekende met een inkomen tot maximaal de huurtoeslaggrens alleen een woning toegewezen mag krijgen onder een vastgestelde maximum huurprijs (de zogenaamde aftoppingsgrens). Wat die prijs is, is o.a. afhankelijk van de samenstelling en het inkomen van het gezin. Per 1 januari 2016 moet 95% van alle nieuwe verhuringen binnen de normen van 'passend toewijzen' vallen. Omdat het proces vanaf adverteren tot en met daadwerkelijke verhuring van de woning enige tijd in beslag neemt zijn we vanaf medio november 2015 gestart met adverteren en toewijzen op basis van de normen van 'passend toewijzen'.

Binnen de speelruimte die de nieuwe Woningwet ons biedt heeft Wonen Zuid er bewust voor gekozen het aandeel betaalbare huurwoningen (woningen bereikbaar voor huurders die recht hebben op huurtoeslag) ten minste gelijk te houden.

### 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. We voeren een strikt incassobeleid om te voorkomen dat huurachterstand oploopt. Daarvoor hebben we een aantal gespecialiseerde incassomedewerkers. Ook nemen we deel aan convenanten voorkomen huisuitzetting en werken actief mee aan het opstarten van deze convenanten. We informeren klanten actief over het betalen van de huur, werken intensief samen met hulpverlenende instanties en zorgen voor een goede afstemming tussen de afdelingen incasso en verhuur. Daarnaast proberen we betalen via automatische incasso zo veel mogelijk te stimuleren. Ook kunnen klanten sinds december 2015 in ons klantportaal hun actuele saldo zien en - indien nodig - direct een verzoek voor een betalingsregeling insturen. Door de extra inspanningen is de huurachterstand in 2015 weer verder afgenomen.

### Ontwikkeling huurachterstanden en huisuitzettingen periode 2006-2015

	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
2015	0,56%	31

We blijven werken aan het verder terugdringen van huurachterstanden. Omdat de uitdagingen en partners waarmee Wonen Zuid hierbij samenwerkt per gemeente kunnen verschillen is maatwerk belangrijk. In 2015 hebben we 31 huurovereenkomsten via de rechter beëindigd en zijn we over moeten gaan tot huisuitzetting. De redenen hiervoor waren:

- 26 huurachterstand,
- 1 overlast,
- 4 drugs.

### Leegstand

We kennen twee soorten leegstand: bewuste en onbewuste leegstand. Bewuste leegstand wordt veroorzaakt door renovaties waarbij (tijdelijk) andere huisvesting nodig is, onthuring van woningen voorafgaand aan sloop en de leegstand die ontstaat als we besluiten een woning niet meer te verhuren omdat we ze te koop zetten. De bewuste leegstand bedroeg 2,40% in 2015. Onbewuste leegstand (frictieleegstand) is de leegstand die ontstaat 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 bedroeg 0,84% in 2015.

### 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%
2015	2,40%	0,84%	3,24%



## Bijzondere klantgroepen

Onze missie luidt: 'wij helpen mensen te wonen zoals ze wensen, met de middelen die ze hebben'. Wonen Zuid staat voor het aanbieden van voldoende kwalitatief goede woningen in een aangename en veilige woonomgeving. 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.

### Senioren

Veel van onze klanten zijn senioren. Ze vormen onze snelst groeiende doelgroep, maar kunnen niet gezien worden als een homogene groep. Hun leefstijlen, wensen en mogelijkheden verschillen sterk, onder andere afhankelijk van inkomen en mobiliteit. De grote overeenkomst bij de groep senioren is dat ze vaak zo lang mogelijk in de eigen woning willen blijven wonen. Ook het kabinetsbeleid is hierop gericht. Omdat senioren vaak meer behoefte hebben aan zorg werken wij samen met hierin gespecialiseerde partijen zoals zorgorganisaties. Hierbij gaat het om:

- |                    |                |   |
|--------------------|----------------|---|
| • Proteion         | • De Zorggroep | • Stichting Land van Horne                          |
| • MET ggz          | • Wel.kom      | • Centrum voor Maatschappelijk werk en Welzijnswerk |
| • LEVANTOgroep     | • PSW          | • MeanderGroep                                      |
| • Cicero Zorggroep | • Mondriaan    |   |
| • Sevagram         | • Fokus        |   |

In 2015 hebben we ons woningbezit verder afgestemd op de groeiende vraag van de doelgroep senioren.

Eind 2015 hadden we 2.254 woningen (eind 2014: 2.306) specifiek bestemd voor senioren en 296 (eind 2014: 297) voor zorgbehoevende senioren in de verhuur.

### Gehandicapten

We (ver)bouwen ook voor mensen met een handicap. In Brunssum, Kerkrade en Roermond verhuren we Fokuswoningen voor zwaar lichamelijk gehandicapten. Daarnaast verhuren we in Brunssum ook een aantal zogenaamde kangoerewoningen. Dubbele woningen waarvan er een bestemd is voor de zorgvrager en de andere voor de mantelzorger. Ook hebben er in 2015 in het kader van de WMO 7 woningaanpassingen plaatsgevonden.

### Dak- en thuislozen

Ook dak- en thuislozen zijn een doelgroep voor ons. Huisvesting van deze groep mensen gebeurt veelal via maatschappelijke instellingen zoals Moveoo. Een organisatie die zorgt voor de opvang en begeleiding van dak- en thuislozen.

### Starters

Starters zijn vaak afhankelijk van woningcorporaties voor hun eerste huur- of koopwoning. Van ons bezit aan huurwoningen is 10,2% goedkoper dan € 403,06 en daarmee ook bereikbaar voor jongeren onder de 23 jaar. In de koop loopt het starterssegment tot ca. € 180.000,-. Alle bestaande huurwoningen bestemd voor de verkoop passen binnen dit segment. In de gemeenten Brunssum, Kerkrade, Leudal, Maasgouw en Roermond konden kopers in 2015 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. Vanuit onze maatschappelijke opdracht en missie zien wij voor ons een duidelijke taak in de huisvesting van statushouders en vluchtelingen. Daarbij realiseren we ons terdege dat we ook verantwoordelijkheid hebben voor onze huidige klanten. Dat geldt zowel voor het behoud van woongenot in buurt en wijk als het beschikbaar hebben van voldoende woonruimte voor onze reguliere woningzoekenden.

We zien dat de taakstelling voor de huisvesting van statushouders toeneemt waardoor er minder ruimte is om hier op een reguliere manier invulling aan te geven. Daarom zijn we op zoek naar creatieve oplossingen, waarbij we niet alleen goede huisvesting belangrijk vinden maar ook begeleiding gericht op integratie van statushouders in onze buurten en wijken. In 2015 hebben we 211 statushouders gehuisvest (109 in 2014).

Gemeente	Taakstelling*	Realisatie Wonen Zuid
Brunssum	6	5
Heerlen	51	46
Kerkrade	19	34
Leudal	66	22
Maasgouw	41	16
Nederweert	29	0
Nuth	24	19
Roermond	102	53
Valkenburg a/d Geul	16	16

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

Eind 2015 hebben we van Rubicon jeugdzorg een concreet huisvestingsverzoek gekregen voor kleinschalige opvang van 88 jongeren in Midden-Limburg. De gemeente Roermond heeft ingestemd met de huisvesting van 55 jongeren in haar gemeente. Voor de resterende groep wordt overleg gevoerd met de gemeenten Leudal en Maasgouw. Begin 2016 is de eerste groep van 54 jongeren gehuisvest in Roermond.

### Woonwagenbewoners

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 (SBBD) opgericht. Hiervoor hebben beide corporaties toestemming gekregen 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. Met de gemeente Roermond zijn wel afspraken gemaakt over een financiële bijdrage aan de ontwikkeling van een nieuwe woonwagenlocatie. Nu met enkele gemeenten de overdrachtdiscussie in een concreter stadium komt, is binnen het bestuur van de SBBD opnieuw de discussie gevoerd over de werking en het werkgebied van de SBBD. Daarin zijn ook meegenomen argumenten betreffende de Bbsh-kernopgave van woningcorporatie en het statutaire werkgebied van Wonen Zuid en Woongoed 2Duizend. Tegen deze achtergrond heeft het bestuur van de SBBD besloten de SBBD te ontvlechten. Dit betekent dat de verbinding tussen Wonen Zuid en Woongoed 2Duizend binnen de SBBD wordt losgelaten en dat de SBBD per 24 december 2014 ontbonden is. In 2015 heeft er nog een vereffening plaatsgevonden. Meer hierover in [hoofdstuk 6.5 Verbindingen](#).

### Verhuur aan bijzondere klantgroepen via maatschappelijke organisaties

Het gros van onze woningen verhuren we rechtstreeks aan onze klanten. Een deel verhuren we aan diverse maatschappelijke organisaties, die op hun beurt zorgen voor huisvesting van mensen die aangewezen zijn op een stuk begeleiding. Veelal in de vorm van zorg en welzijn. Een aantal van deze woningen is geschikt voor en wordt ook bewoond door meer dan één persoon. Het aantal mensen dat uiteindelijk geholpen wordt is in feite dus groter dan het aantal eenheden dat wij aan deze organisaties verhuren. Omdat wij verhuren aan de maatschappelijke organisatie, en niet aan de cliënt, hebben wij geen exacte cijfers over de aantallen bewoners.

Locatie	Plaats	Verhuur aan	Doelgroep	Eenheden/woningen
Borneostraat	Roermond	Moveoo	kwetsbare burgers	1 appartement
Koppelstraat	Roggel	De Seizoenen	verstandelijk gehandicapten	24 woningen
Op den Toum	Haelen	De Seizoenen	verstandelijk gehandicapten	1 woning
Raadhuisstraat	Roggel	De Seizoenen	verstandelijk gehandicapten	1 woning
Schuttersdreef	Heythuysen	De Seizoenen	verstandelijk gehandicapten	1 woning
Rijksweg	Horn	Moveoo	dak- en thuislozen	1 woongebouw voor ca. 25 mensen
Magdalenahof	Haelen	Proteion en Stichting Dominicanessen	senioren met een verpleeg- of zorgbehoefte	1 woongebouw voor 56 mensen
Klaverhof	Roermond	Proteion	senioren met een verpleeg- of zorgbehoefte	1 ontmoetingsruimte
Javastraat	Roermond	Gemeente Roermond	bewoners De Kemp	1 woning
Emmastaete	Brunssum	Fokus	lichamelijk gehandicapten	8 Fokuswoningen
Donatusstraat	Nuth	Radar	verstandelijk gehandicapten	1 woning
De Wissel	Nuth	Radar	verstandelijk gehandicapten	10 wooneenheden
Parkstad	Parkstad	Mondriaan	voorloper op uitplaatsing	1 woning
Parkstad	Parkstad	RIMO	zeer moeilijk plaatsbaren	3 woningen
Parkstad	Parkstad	Housing Loket	cliënten die vanuit een intramurale setting gaan wonen met begeleiding	8 woningen
Statenlaan	Valkenburg	Radar	verstandelijk gehandicapten	2 woningen
Tacitusstraat	Heerlen	Radar	mensen met een lichte verstandelijke of lichamelijke beperking	22 woningen
De Haagdoorn	Heerlen	Sevagram	senioren - al dan niet met een zorgbehoefte	79 woningen
Hofstaete	Heerlen	Sevagram	senioren - al dan niet met een zorgbehoefte	67 woningen
Heerlen	Heerlen	Leger des Heils	dak- en thuislozen	3 woningen
G. Gezellestraat	Heerlen	Team Revita	psychosociale hulperlening	1 woning
J. v. Vondelstraat	Heerlen	De 2e Kamer	dagopvang van licht dementerende ouderen	1 woning
De Tichel	Heerlen	Adelante	gehandicapte jongeren	2 woningen
Lindelaan	Kerkrade	Fokus	lichamelijk gehandicapten	8 Fokuswoningen
Deken Deutzlaan	Kerkrade	MeanderGroep	senioren met een verpleeg- of zorgbehoefte	1 ruimte voor maaltijdverzorging
Elbereveldstraat	Kerkrade	Radar	begeleiding van cliënten met een beperking	1 ruimte
Schout Roffaertstraat	Roermond	Moveoo	kwetsbare burgers	1 appartement
Groene Kruisstraat	Herten	Daelzicht	verstandelijk gehandicapten	15 woningen
Beegden, Heel en Wessem	Maasgouw	Daelzicht	verstandelijk gehandicapten	6 woningen
Beethovenstraat	Roermond	Fokus	lichamelijk gehandicapten	12 Fokuswoningen
Olieslagerstraat	Roermond	Koraalgroep	mensen met een lichte verstandelijke beperking	6 woningen
Mercuriusstraat	Roermond	MET ggz	begeleid wonen	2 woningen (8 kamers)
Godsweetersingel	Roermond	JeugdPlusJeugd	jongeren die om wat voor reden dan ook zijn vastgelopen	12 woningen en 1 gemeenschappelijke ruimte
Godsweetersingel	Roermond	Stichting Gehandicapten Limburg	mensen met een zorgbehoefte	10 appartementen
Koninginnelaan	Roermond	PSW	verstandelijk gehandicapten	12 woningen en 1 gemeenschappelijke ruimte
Voogdijstraat	Roermond	MET ggz	verstandelijk gehandicapten	1 woning
Pr. Bernhardstraat	Roermond	Stichting Leergeld	biedt kinderen kansen om deel te kunnen nemen aan buitenschoolse activiteiten	1 woning
Pr. Bernhardstraat	Roermond	Wijkraad Veld	wijkbewoners 't Veld	1 woning/winkel
Pr. Bernhardstraat	Roermond	Stichting don Camillo	wijkbewoners 't Veld	1 woning/winkel
Spoorlaan Zuid	Roermond	Moveoo	dak- en thuislozen	1 woongebouw voor ca. 70 mensen

## 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.

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.

In Roermond participeren we samen met de gemeente, collega corporatie Wonen Limburg, Mundium Collega, ROC Gilde, Westrom, Rockwool, PSW, Startercentrum, UWV en IMK in het Wijkeconomisch Platform Donderberg.

Samen met de gemeente Roermond en Wel.kom participeren we in de werkgroep inrichting openbare ruimte Sterrenberg.

Met de gemeente Maasgouw, Proteion en de Mutsaertstichting zijn we in gesprek over de gebiedsontwikkeling Wessem.

In Roermond participeren we in het Maatschappelijk Platform Roermond. Andere deelnemers aan dit platform zijn o.a. gemeente Roermond, Moveoo, AMW, De Zorggroep, RiaggZuid, Humanitas, kledingbank Limburg, Maximina, Koraalgroep, Mundium college, Stichting Swalm en Roer, Wel.kom en Leger des Heils.

Met de Levanto Groep zijn we in gesprek over nieuwe huisvesting voor het Zorgpension in Nuth.

Met Rubicon zijn we eind 2015 in gesprek geraakt over de kleinschalige opvang van jongere statushouders in Midden-Limburg.

Eind 2014 is in Midden-Limburg de regionale structuurvisie Wonen Welzijn en Zorg opgeleverd. In 2015 is deze structuurvisie in alle gemeenten in Midden-Limburg in het college en de gemeenteraden vastgesteld. De Provincie is mede opdrachtgever voor deze structuurvisie. Bij de totstandkoming ervan 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. In 2015 is deze pilot verlengd en de capaciteit is uitgebreid van 50 naar 100 cliënten per jaar.

Daarnaast voeren we ook nog andere activiteiten uit op het gebied van wonen en zorg, saamhorigheid en buurtbeheer. Denk hierbij aan 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 2015 hebben we € 18,9 miljoen aan onderhoud en € 24,2 miljoen aan investeringen strategisch voorraadbeleid uitgegeven;



- schoonmaakbedrijven, die de gemeenschappelijke ruimtes van woongebouwen schoonmaken;
- hoveniersbedrijven, die groenvoorzieningen voor ons onderhouden;
- glazenwassers, die door bewoners zelf niet bereikbare ramen van gestapelde woningen reinigen;
- notarissen en makelaars, die door ons worden ingeschakeld bij verkoop van bestaand bezit en nieuwe koopwoningen.

Bovengenoemde stakeholders werken voor en namens ons bedrijf en bepalen voor een deel de kwaliteit van onze dienstverlening. Daarom zijn we niet alleen alert op onze eigen dienstverlening, maar ook op de kwaliteit van de diensten die derden in opdracht van Wonen Zuid aan onze klanten leveren. In onze rol als werkgever bieden we werkgelegenheid en ruimte voor werkervaring aan onze eigen medewerkers en stagiaires (zie [hoofdstuk 6 Professionalisering van de organisatie](#)).

## Klachtencommissie

Sinds oktober 2010 werkt Wonen Zuid met een eigen klachtencommissie. De commissie bestaat uit drie leden. Een namens de huurdersorganisaties, een namens Wonen Zuid en een onafhankelijk voorzitter. De klachtencommissie heeft ook een eigen website: [www.klachtenciewonenzuid.nl](http://www.klachtenciewonenzuid.nl). De Klachtencommissie Wonen Zuid heeft in 2015 in totaal 7 klachten in een zitting behandeld (waarvan 1 klacht uit 2014).

Van de in 2015 behandelde klachten werden:

- 0 geheel gegrond verklaard,
- 3 gedeeltelijk gegrond verklaard,
- 3 ongegrond verklaard,
- 1 klacht is tijdens de zitting opgelost.

Voor meer informatie over de klachtencommissie verwijzen wij naar het jaarverslag van de klachtencommissie Wonen Zuid. Dit jaarverslag wordt gepubliceerd op [www.klachtenciewonenzuid.nl](http://www.klachtenciewonenzuid.nl).

## Communicatie

Wonen Zuid vindt het belangrijk om met klanten, woningzoekenden en andere stakeholders op een laagdrempelige manier te communiceren. Daar richten wij onze communicatiekanalen en –middelen op 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 doelgroepen. Klanten en woningzoekenden kunnen veel via onze internetsite regelen. Daarnaast beschikken onze huurders sinds eind 2015 over hun eigen klantportaal. Zo kunnen ze zelf, op het moment dat het hun uitkomt, hun woonzaken regelen. Daarnaast zijn we ook actief op social media zoals Facebook en Twitter. Klantportaal en social media maken deel uit van ons digitale serviceconcept. Doelstellingen hiervan zijn o.a. een hogere klanttevredenheid, efficiëntere werkprocessen en een kostenbesparing. Natuurlijk blijven we ook beschikbaar om mensen persoonlijk te helpen; telefonisch, op kantoor of bij hun in de wijk.

## Trouwe huurders

Wonen Zuid heeft veel trouwe huurders. Klanten die al 50 jaar of meer in een woning van Wonen Zuid of een van 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 attentie te geven. De afgelopen jaren waren er dat enkele honderden. In 2015 hebben we 20 trouwe huurders in het zonnetje gezet.



## DUURZAAM BOUWEN EN ONTWIKKELEN VOOR DE TOEKOMST

### Ondernemen voor onze klanten

Om invulling te geven aan veranderende klantwensen en economische en demografische ontwikkelingen investeren we in de transformatie van onze woningportefeuille. Sinds 2000 hebben we ruim 61% van onze woningvoorraad aangepakt. Hierdoor is de kwaliteit van ons woningaanbod toegenomen. Tegelijkertijd is het aantal woningen met circa 16% afgenomen. Ook 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 actuele en toekomstige veranderingen. Het bouwen aan een passend en duurzaam verhuurbaar woningaanbod is voor ons als maatschappelijk ondernemer een logische stap, zowel voor de klant van nu als in de toekomst.

#### Strategisch voorraadbeleid

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 2015 hebben we in het kader van ons programma strategisch voorraadbeleid € 13,6 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw huur (begroot: € 6,6) en € 10,6 miljoen in renovatie van huurwoningen (begroot: € 12,2).

#### Begroot en gerealiseerd

Projecten en bouwstromen zijn niet binnen kalenderjaren in te passen. Daarom werken we met meerjarenbegrotingen. De begroting voor het jaar 2015 is onderdeel van de meerjarenbegroting 2015-2019.

#### Begroot versus realisatie 2015

	Begroot	Gerealiseerd	In %
Nieuwbouw huur	14	58	414%
Nieuwbouw koop	13	5	38%
Sloop	174	25	14%
Renovatie	155	318	205%
Verkoop bestaand bezit	150	108*	72%

\* Exclusief 2 commerciële ruimtes

De tabel kan een vertekend beeld geven, want deze heeft betrekking op de jaarschijf 2015, terwijl Wonen Zuid met een meerjarenbegroting werkt. Naast de in de tabel opgenomen nieuwbouwaantallen waren er eind 2015 nog 63 huurwoningen in aanbouw. Daarnaast was eind 2015 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 2015 hebben we onze verkoopdoelstelling niet helemaal gehaald. De opbrengst hiervan bedroeg € 10,6 miljoen.

#### **Uitgevoerd programma strategisch voorraadbeheer 2015 per gemeente**

	<b>Nieuwbouw huur</b>	<b>Nieuwbouw koop</b>	<b>Sloop</b>	<b>Renovatie bestaand</b>	<b>Verkoop bestaand</b>
<b>Midden-Limburg</b>					
Roermond	15	5	1	116	30
Leudal	6	0	0	0	10
Maasgouw	0	0	0	0	6
Nederweert	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>21</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>116</b>	<b>46</b>
<b>Zuid-Limburg</b>					
Brunssum	37	0	15	89	10
Heerlen	0	0	9	29	3
Kerkrade	0	0	0	42	9
Valkenburg	0	0	0	42	22
Nuth	0	0	0	0	18
<b>Totaal</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>202</b>	<b>62</b>

#### **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 2015 hebben we 58 nieuwe huurwoningen opgeleverd. Het gaat om de volgende projecten:

- 12 appartementen voor alle doelgroepen - omgezet van koop naar huur (Donderberg, Roermond);
- 3 eengezinswoningen voor gezinnen (Kemp, Roermond);
- 6 appartementen voor alle doelgroepen (Heythuysen, Leudal);
- 36 appartementen voor alle doelgroepen (Treebeek, Brunssum);
- 1 woon-werk (eengezins)woning voor alle doelgroepen (Treebeek, Brunssum).

Daarnaast hebben we in 2015 ook 5 nieuwbouw koopwoningen gerealiseerd. Het gaat hierbij om:

- 5 eengezinswoningen voor alle doelgroepen (Kapel, Roermond).

In 2015 hebben we één huurwoning gebouwd met stichtingskosten boven de € 200.000,-, namelijk een woon-werkwoning in Treebeek. Deze hogere stichtingskosten zijn het gevolg van het extra grote volume van deze woning.

Wonen Zuid heeft meer nieuwbouw huur gerealiseerd en hierin meer geïnvesteerd dan begroot. Dit komt omdat er twee nieuwbouwprojecten - 36 woningen in Treebeek (Orionplein) en 3 woningen in Roermond (Karel Doormanplein) - nog net in 2015 opgeleverd zijn terwijl deze gepland waren voor begin 2016. Daarnaast zijn 12 woningen van de Componist (Donderberg) omgezet van koop naar huur.

#### **Sloop**

Als woningen niet meer passen bij 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 2015 hebben we 25 woningen gesloopt:

- 1 woning Karel Doormanplein (De Kemp, Roermond) om plaats te maken voor vervangende nieuwbouw;
- 9 woningen als gevolg van een explosie (De Hees, Heerlen);
- 15 woningen (Treebeek, Brunssum) om plaats te maken voor toekomstige 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 2015 was hiervan bij 152 van de gerenoveerde woningen sprake. De gemiddelde bijbehorende huurverhoging bedroeg € 17,- per woning per maand.

In 2015 hebben we 318 woningen gerenoveerd voor een totaalbedrag van € 10,6 miljoen. Dat is gemiddeld ca. € 33.000,- per woning. De aantallen renovatie zijn meer dan twee maal zo hoog dan begroot. Dit is met name het gevolg van de verschuiving van de oplevering van een aantal projecten van 2014 naar 2015.

De investeringen in renovatie daarentegen zijn achtergebleven ten opzichte van de begroting. Dit is het gevolg van het gecombineerde effect van verschoven investeringskasstromen van 2014 naar 2015 in combinatie met verschoven begrote investeringskasstromen voor 2015 naar 2016. Hierdoor zijn de gerealiseerde aantallen renovatie niet één op één te relateren aan de gerealiseerde investeringskasstromen.

## 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. Per 1 januari 2015 heeft Wonen Zuid alle vergoedingen uit het sociaal plan verhoogd met 2,5% (inflatie 2014). De verhuiskostenvergoeding bij verplichte verhuizing bedroeg daarmee in het verslagjaar € 5.882,-. De vergoeding van Wonen Zuid ligt iets boven de verplichte landelijke verhuiskostenvergoeding (€ 5.857,-). De vergoeding bij ingrijpende opknapbeurt waarbij geen verhuizing nodig is, bedroeg bij Wonen Zuid in 2015 maximaal € 2.807,-.

Op basis van het sociaal plan hebben 324 huishoudens in 2015 een vergoeding voor renovatie ontvangen:

- 10 huishoudens een verhuiskostenvergoeding (totaal ca. € 14.500,-);
- 314 een overlastvergoeding (totaal ca. € 132.500,-).

Het gaat hierbij om de volgende renovatieprojecten:

- RFC-buurt (Kemp, Roermond),
- Floreshof (Heythuysen, Leudal),
- wijkontwikkelingsplan (Donderberg, Roermond),
- laagbouw Mozartstraat en omgeving (Donderberg, Roermond),
- Spoorstraat (Treebeek, Brunssum),
- Engerplein - Maanstraat en omgeving (Treebeek, Brunssum),
- Uranusstraat (Treebeek, Brunssum),
- Tolenstraat en omgeving (Molenberg, Heerlen),
- Mauritiussingel (Schin op Geul, Valkenburg).

Daarnaast hebben 31 huishoudens een verhuiskostenvergoeding ontvangen (totaal ca. € 167.000,-) omdat hun woning gesloopt is of gaat worden. Het gaat hierbij om de volgende sloopprojecten:

- Van Weerden Poelmanstraat - sloop als gevolg van een explosie (De Hees, Heerlen),
- Wijnenweg (Treebeek, Brunssum),
- Joost van Vondelstraat (Molenberg, Heerlen),
- Bavostraat - Barbarastraat (Bavowijk, Nuth),
- wijkontwikkelingsplan (Donderberg, Roermond),
- Poyckstraat - Prinses Irenestraat (Erensteinerveld, Kerkrade).

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

### Bijzondere projecten

Medio 2012 is de samenwerkingsovereenkomst Wijkontwikkelingsplan Donderberg (Roermond) afgesloten tussen de gemeente Roermond, 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 woningen gerenoveerd en opgeleverd, in 2015 20. Daarnaast is in 2015 voor 32 woningen een sloopbesluit genomen.

De wijk Treebeek (Brunssum) ondergaat 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 kleinere winkels en 36 huurappartementen die eind 2015 zijn gerealiseerd. De appartementen zijn geschikt voor alle klantgroepen.

Ook zijn in 2015 de daken van 90 voormalige mijnwerkerswoningen in Treebeek 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 deze 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 2015 hebben we ruim € 18,9 miljoen aan onderhoud geïnvesteerd.

#### Onderhoudskosten gesplitst naar soort 2015 x € 1.000,-

Planmatig onderhoud	€ 8.251,-
Klachtenonderhoud	€ 5.119,-
Mutatieonderhoud	€ 5.516,-
<b>Totaal</b>	<b>€ 18.886,-</b>

### Verkoop bestaand bezit

We verkopen ieder jaar een deel van onze huurwoningen. Hiermee dragen we bij aan een gedifferentieerde samenstelling van wijken, stimuleren het eigen woningbezit, bevorderen de doorstroming en krijgen we extra financiële middelen om onze transitieopgave te kunnen realiseren. We verkopen op basis van vastgesteld beleid. Ondanks de stroeve, maar wel langzaam aantrekkende, woningmarkt is Wonen Zuid er in 2015 in geslaagd 108 woningen 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 108 woningen zijn er 24 aan zittende huurders en 84 in onbewoonde staat verkocht.



### Verkoop bestaand bezit per gemeente 2015

	Verkoop aan zittende huurders	Verkoop bij mutatie
<i>Midden-Limburg</i>		
Roermond	2	28
Leudal	2	8
Maasgouw	0	6
Nederweert	0	0
<b>Totaal</b>	<b>4</b>	<b>42</b>
<i>Zuid-Limburg</i>		
Brunssum	4	6
Heerlen	0	3
Kerkrade	3	6
Valkenburg	8	14
Nuth	5	13
<b>Totaal</b>	<b>20</b>	<b>42</b>

### Woningbezit

Het uitvoeren van de maatregelen in het kader van ons strategisch voorraadbeleid leidt tot een afname van ons woningbezit. Eind 2015 hadden we 13.879 woningen in bezit.

### Ontwikkeling bezit Wonen Zuid per gemeente 2015

	Bezit per 1-1-2015	Bezit per 31-12-2015
<i>Midden-Limburg</i>		
Roermond	5.705	5.698
Leudal	1.174	1.170
Maasgouw	389	383
Nederweert	24	24
<b>Totaal</b>	<b>7.292</b>	<b>7.275</b>
<i>Zuid-Limburg</i>		
Brunssum	611	623
Heerlen	1.923	1.911
Kerkrade	1.733	1.724
Valkenburg	1.183	1.161
Nuth	1.203	1.185
<b>Totaal</b>	<b>6.653</b>	<b>6.604</b>

Behalve woningen heeft Wonen Zuid in 2015 ook nog de volgende onroerende zaken in bezit.

### Overige onroerende zaken in exploitatie 2015

	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
<b>Totaal</b>	<b>1.444</b>	<b>1.422</b>	<b>121</b>	<b>128</b>	<b>519</b>	<b>519</b>	<b>52</b>	<b>50</b>	<b>53</b>	<b>70</b>

De toename van de overige ruimten is het gevolg van het ombouwen van twee garages tot scootmobielruimtes.

Het programma strategisch voorraadbeleid 2015 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 2000-2015**

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal
Nieuwbouw huur	23	67	37	16	113	53	45	64	46	98	121	38	83	35	80	58	977
Nieuwbouw koop	15	55	110	28	97	8	40	42	66	60	22	15	22	0	0	5	585
Sloop	82	318	242	168	72	34	0	276	19	57	18	1	12	3	24	25	1.351
Renovatie	509	312	669	424	265	598	426	264	129	162	239	357	446	338	212	318	5.668
Verkoop bezit	124	271	202	146	222	196	132	113	122	65	68	88	90	132	117	108	2.196

#### **Strategische Vastgoedsturing**

Om ook op de lange termijn nog beter te kunnen sturen zijn we in 2013 gestart met het project strategische vastgoedsturing waarbij we onze vastgoedportefeuille tegen het licht gehouden hebben. Dat hebben we onder andere op basis van marktverkenningen gedaan.

In 2014 is dit verder verfijnd waarmee we op hoofdlijnen onze toekomstige wensportefeuille per gemeente bepaald hebben. Ook hebben we hierbij rekening gehouden met de verschillende woonbehoeften van diverse leefstijlen.

In 2015 zijn kritische succesfactoren en kritische prestatie-indicatoren bepaald en voorzien van streefwaarden voor 2025. Ook zijn de financiële kengetallen bepaald die we in het kader van onze wensportefeuille gaan volgen. Hiermee hebben we onze wensportefeuille verder verdiept. Verder hebben we een tool ontwikkeld waarmee we de huidige portefeuille en deelportefeuilles af kunnen zetten tegen onze wensportefeuille en de resultaten hiervan kunnen vertalen naar een maatschappelijke en financiële score voor ons vastgoed. De wensportefeuille dient als kader voor de uitwerkingen naar maatregelen voor onze totale 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. Hierbij gaan wij uit van de regelgeving rondom Weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO). 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 met prioriteit I 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.

In 2015 zijn we gestart met fase 2 (prioriteiten II en III). Dat zijn vooral installatietechnische zaken, zoals doorvoeren van leidingen door woning scheidende constructies. Deze werkzaamheden moeten rook- en brandverspreiding zo veel mogelijk tegengaan. Ook zijn we gestart met het projectmatig aanpakken van de woning scheidende constructies van eengezinswoningen zodat deze ook WBDBO-proof worden. Voor de uitvoering van de prioriteiten II en III hebben we een periode van drie jaar uitgetrokken.

## 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. 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.

In 2015 is in samenwerking met een externe adviseur een uitgebreide inventarisatie voorbereid van asbest binnen ons bezit. Over twee jaar is deze inventarisatie afgerond. Doel hiervan is niet alleen het zelf beschikken over deze inventarisatie, maar de kennis over aanwezige asbest ook pro-actief te delen met de huurders van de betreffende woningen.

## 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. We hebben richtlijnen geformuleerd die als handvatten dienen bij de uitvoering van beleid. 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. Daarbij gaan we voor kwantiteit en niet voor excellente kwaliteit. We leggen plannen altijd langs de meetlat van effectiviteit.

In 2015 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).

## Energietabeling

Wonen Zuid heeft er in het verleden voor gekozen de energietabeling van woningen zelf uit te voeren. Van 2008 tot eind 2015 waren we hiervoor gecertificeerd. Omdat de eisen in het Nader Voorschrift dat op 1 januari 2015 is ingegaan fors strenger zijn geworden, hebben we besloten de energietabeling uit te gaan besteden. In 2014 hebben we hiervoor een eerste pilot uit laten voeren. Deze is naar tevredenheid verlopen. Daarom hebben we in 2015 een tweede, grotere pilot met hetzelfde bedrijf voorbereid die in 2016 uitgevoerd wordt. Het betreft de energie-indexrapportages voor projecten uit 2015 en 2016 waarbij energetische maatregelen uitgevoerd zijn en woningen waarvan het label binnenkort verloopt. Als deze tweede pilot ook naar tevredenheid verloopt, wordt een meerjarige beheerovereenkomst met dit bedrijf afgesloten.

### Verdeling energietabels van woningen van Wonen Zuid eind 2015

label	percentage
A++	0,0%
A+	0,4%
A	4,3%
B	13,8%
C	26,7%
D	26,1%
E	14,8%
F	7,1%
G	3,0%
Onbekend*	3,8%

\* Deze categorie heeft met name betrekking op woningen die op de nominatie staan voor sloop en opgeleverde nieuwbouw huurwoningen 2015 die nog niet gelabeld zijn.

## 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 354 nieuwe Hr-ketels geplaatst waarmee een bedrag van ongeveer € 0,6 miljoen is gemoeid. Ook hebben we in 2015 bijna 90 energiezuinige LED-armaturen in de algemene ruimtes van appartementencomplexen geplaatst. Totale kosten: ca. € 25.000,-.

## Zonnig-Limburg

In 2014 heeft Wonen Zuid samen met een tiental andere corporaties ingestemd met het plan van aanpak voor 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 (investering van ca. € 0,8 miljoen) per jaar. Door een aantal oorzaken is dit streven voor 2015 achtergebleven. Eind 2015 is een eerste (proef)project gestart: huurders van het renovatieproject Floreshof in Heythuysen zijn benaderd en krijgen een maatwerkadvies aangeboden. In 2016 gaan we verder met het aanbieden van zonnepanelen aan huurders van renovatieprojecten.

## Palet Parkstad

Parkstad Limburg Energie Transitie (Palet) heeft tot doel het gezamenlijk voor deze regio ontwikkelen van een instrumentarium voor de verduurzaming van de sociale woningvoorraad om rond 2050 een energie neutrale (zelfvoorzienende) regio te zijn. Dat betekent ook een opgave voor de gebouwde omgeving en het creëren van draagvlak bij de bevolking, dus ook bij de huurders van woningcorporaties. Zij moeten immers instemmen met het nemen van maatregelen.

Daarom zijn vijf corporaties (HeemWonen, Wonen Limburg, Weller, Woonpunt en Wonen Zuid) samen met de stadsregio Parkstad en de Provincie Limburg en met ondersteuning van het Rijk gestart met nader onderzoek naar de mogelijkheden, de vertaling in instrumenten en toetsing daarvan in de praktijk. Op basis van gegevens uit het renovatieproject 81 woningen Elbereveldstraat in Kerkrade van Wonen Zuid is een tool ontwikkeld die voorspellingen doet over het energieverbruik van de woning na renovatie. Dit gebeurt op basis van het oorspronkelijke energieverbruik van de huurder en de feitelijke ingrepen in en aan de woning in relatie tot de verduurzaming van het gebouw.

Eind 2015 lag er een handzame tool die in de communicatie met de huurders gebruikt kan worden. In 2016 zal deze tool verder worden uitgewerkt en getoetst. Ook zal dan op basis van monitoring van de dan gerenoveerde woningen een vergelijk mogelijk zijn tussen de voorspelde en de berekende energieverbruiken.

## Nieuw investeringsbeleid

In onze ondernemingsstrategie is de ambitie verwoord onze totale portefeuille beter af te stemmen op de veranderende vraag naar kwaliteit en specifieke behoeften van (toekomstige) klanten. Daarmee is in de periode 2011-2021 een investering van ca. € 300 miljoen in nieuwbouw en renovatie nodig. In het verslagjaar is een nieuw investeringsbeleid uitgewerkt. Dat geeft een verdere uitwerking van het investeringsstatuut met heldere kaders en (financiële) randvoorwaarden waaraan de vastgoedinvesteringen van zowel Wonen Zuid als haar verbindingen worden getoetst. Vanaf medio juli 2015 werken we conform dit nieuwe investeringsbeleid.



## VRAAGGESTUURD IN DENKEN EN DOEN

### Klantvraag als basis voor ondernemerschap

**Zoveel mensen, zoveel wensen. Bij Wonen Zuid staat de klantvraag centraal. Daarom gaan wij bij het realiseren van onze transformatieopgave uit van de vraag van de huidige en toekomstige klant. Kwaliteit vinden wij hierbij even belangrijk als kwantiteit. Om gericht te kunnen sturen op de gewenste kwaliteit meten wij geregeld of ons woningaanbod nog aansluit bij de vraag van de huurders.**

We staan midden in de samenleving en werken in een zeer divers werkgebied. Niet alleen qua geografische spreiding. De diversiteit is 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 de klant 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. Op basis van deze metingen is ons huurlabel begin 2016 verlengd. In onderstaande tabel staan onze scores voor 2015.

Onderdeel	Score	KWH-norm
Contact	7,8	7
Woning zoeken	8,1	7
Nieuwe woning	8,1	7
Huur opzeggen	8,0	7
Reparaties	8,2	7
Onderhoud	8,1	7
Uiten van ontevredenheid	5,9	n.v.t.
<b>Totaal score</b>	<b>7,7</b>	<b>7</b>



Wonen Zuid scoort op alle onderdelen boven de norm. Voor het onderdeel ontevredenheid is geen KWH-norm vastgesteld. KWH zoekt nog naar de juiste methode van meten op dit onderdeel, omdat alle deelnemende corporaties hier laag op scoren.

In overleg met de Commissie Kwaliteitsverklaringen heeft KWH eind 2015 besloten om de score op het onderdeel 'Uiten van ontevredenheid' niet mee te tellen en dus niet van invloed te laten zijn op het behalen of behouden van het KWH Huurlabel. Dit omdat de resultaten, ondanks aanpassingen in de meetsystematiek, niet in alle gevallen voldoende handvatten bieden voor gestructureerd leren en verbeteren.

Los van het besluit van KWH vinden wij dat we onderdelen van de dienstverlening aan ontevreden klanten kunnen verbeteren. Daarom hebben we hiervoor eind 2015 een verbeterplan opgesteld.

### 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 2014	Score 2015
Melding reparatieverzoek/aankondiging werkzaamheden	8,0	7,9
Afspraak reparatie	7,7	7,6
Kwaliteit afhandeling	7,7	7,4
Persoonlijke service	8,1	8,0
Algemene beoordeling	7,7	7,7

Op alle onderdelen is de score in 2015 iets gedaald. Onze focus is erop gericht om de waardering weer snel naar het oude, hogere niveau te tillen.

### Intake en exit

Naast de klantonderzoeken voeren we intakegesprekken met woningzoekenden. 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 Heerlen en Kerkrade krimpt het aantal huishoudens, zij het in veel mindere mate dan oorspronkelijk voorspeld. Op termijn krijgt ook de rest van Parkstad en Heuvelland - en later ook Midden-Limburg - te maken met deze trend. Wonen Zuid ziet krimp niet als een bedreiging, maar als een kans. Daarbij realiseren we ons dat krimp niet alleen in de huursector speelt, maar ook in het particulier bezit een urgent probleem begint te worden. In dat kader nemen we in de stadsregio Parkstad Limburg samen met gemeenten, collega corporaties en provincie Limburg deel in de stuurgroep Aanpak Particulier Bezit.

Het beoogd effect hiervan is:

- het voorkomen c.q. verkleinen van leegstand in het particulier bezit;
- het verbeteren van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad;
- het toevoegen van meer sociale huurwoningen.

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 en oorlogsvluchtelingen. 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 woningbehoeftenonderzoek uitvoeren. De resultaten uit de onderzoeken gebruiken wij mede als onderlegger voor het vaststellen van ons programma strategisch voorraadbeleid.

In 2015 hebben wij een nieuw onderzoek laten uitvoeren. Hierbij hebben we gekozen voor de combinatie van traditioneel behoeftenonderzoek met leefstijlen. Onderdeel van het onderzoek was een enquête onder 20.000 mensen (huurders van Wonen Zuid, huurders van andere partijen en huizenbezitters). De resultaten van dit onderzoek hebben ons een actueel inzicht gegeven in onder andere:

- belangrijke trends en hun mogelijke gevolgen voor het domein wonen;
- prognoses van demografische ontwikkelingen, migratie en plannen strategisch voorraadbeheer;
- wensen en behoeften van huidige en toekomstige bewoners;
- verwachte ontwikkeling van vraag en aanbod;
- woonwensen en ontwikkelingen van de verschillende leefstijlgroepen (zogenaamde 'mentalities').

De resultaten van het onderzoek gebruiken we als input voor onder andere ons nieuwe ondernemingsplan, strategische vastgoedsturing, prestatieafspraken met gemeenten, nieuwe wijkvisies en woningmarktverkenningen ten behoeve van projecten.

### 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.

## 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 een vergoeding kan krijgen. In 2015 heeft Wonen Zuid 339 aanvragen ontvangen voor ZAV's. Van deze aanvragen is 88% gehonoreerd; 10% was begin 2016 nog in behandeling en 2% is afgewezen.



## INTEGRALE KERN- EN WIJKONTWIKKELING

### Ondernemen mogelijk gemaakt door samen te werken

**Woningen staan niet op zich. Ze zijn een onderdeel van een straat, buurt en wijk waar geleefd en beleefd wordt. Samen met de bewoners maken ze onze buurten en wijken; onze samenleving. Daarom vinden wij het belangrijk om naast de kwaliteit van onze woningen ook te werken aan een goed woon- en leefklimaat in onze wijken. Zo werken we vanuit een breed perspectief aan de toekomst. Dat brede perspectief kunnen wij echter niet alleen invullen. Hiervoor hebben we partners nodig. Een belangrijke rol is daarbij weggelegd voor de bewoners zelf.**

De fysieke en sociale kwaliteit van de woonomgeving kunnen niet los van elkaar gezien worden. Ze vormen samen de toon voor een goed woon- en leefmilieu. Als maatschappelijk ondernemer en sociaal verhuurder is dat een van onze kerntaken. 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. Dat doen we samen met onze klanten en andere belanghebbenden in de wijk. Ook investeren wij in de veiligheid van woningen, complexen en hun directe omgeving. Onze wijkvisies zijn niet statisch; het zijn 'levende' documenten die jaarlijks op basis van actuele ontwikkelingen en/of veranderde inzichten aangepast kunnen worden. Onze bijdrage is afhankelijk van ons aandeel in het woningbezit in de betreffende wijk en onze verantwoordelijkheid op dit gebied.

Bij het maken van wijkvisies gaan we – daar waar mogelijk – uit van drie niveaus:

- strategisch,
- tactisch,
- operationeel.

Op strategisch niveau beschrijven we een visie die van toepassing is op de gehele wijk. Hierbij zoeken we aansluiting bij de wensportefeuille zoals we deze in het kader van strategische vastgoedsturing (hoofdstuk 3) geformuleerd hebben. Op tactisch niveau beschrijven we de invulling op deelgebieden (buurten en/of complexen) binnen de wijk. Het laatste niveau is het operationele niveau. Op dit niveau krijgen de uitvoeringsprogramma's incl. de randvoorwaarden en prioritering een plek.

#### *Roermond*

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. In 2015 hebben we 30 woningen gerenoveerd; 20 zijn in 2015 opgeleverd, 10 begin 2016.

Daarnaast hebben we in 2015 gewerkt aan een herijking van de wijkvisies voor het centrum van Roermond en de Roermondse wijk Tegelarijveld.

#### *Heerlen*

In 2015 is verder gewerkt aan het ontwikkelen van een geactualiseerde visie voor de Heerlense wijk Molenberg voor de periode 2016 t/m 2025. Afronding hiervan gebeurt in 2016. Omdat er grote verschillen zijn binnen de wijk is een opsplitsing in twee deelgebieden gemaakt te weten Stuytwijk en Witte Wijk. Bij de visie hoort ook een uitvoeringsprogramma dat bestaat uit een aantal concrete projecten.

#### *Brunssum*

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. In 2015 zijn 36 appartementen en een woon-werk woning in het nieuwe centrum van Treebeek opgeleverd.

#### *Kerkrade*

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. In 2015 is het bijbehorende uitvoeringsprogramma vastgesteld.

### **Leefbare en veilige buurten**

Wij vinden het belangrijk bij te dragen aan een goed woon- en leefklimaat en vitaliteit van buurten en wijken. Daarom investeren wij ook in leefbaarheidsinitiatieven. Dat doen we binnen de kaders van de afspraken in de nieuwe Woningwet die per 1 juli 2015 van kracht is. Enkele voorbeelden van initiatieven:

- ondersteuning van bewonersgroepen;
- welkom- en nazorggesprekken met nieuwe bewoners;
- wijkronddagen in herstructureringsgebieden;
- verhogen van veiligheid door camera's en inzet beveiligingsbedrijf;
- waarderingsactiviteit vrijwilligers buurtbemiddeling;
- onder voorwaarden andere senioren ook gebruik laten maken van de ontmoetingsruimte in sommige seniorencomplexen;
- voorlichtingsbijeenkomsten samen met Brandweer voor senioren;
- inzet van leegstandbeheer voor tijdelijke verhuur van te slopen woningen;
- onderhoud van groenvoorzieningen en het opruimen van tuinen en brandpaden.

In het kader van leefbaarheid en op basis van de afspraken in 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 de hiervoor beschreven directe investeringen in leefbaarheid hebben we in 2015 ook indirect in leefbaarheid geïnvesteerd. Denk daarbij aan de inzet van 10 voltijdbanen aan wijkbeheerders. Zij zijn het eerste aanspreekpunt voor onze klanten in buurt en wijk. Ze houden toezicht op het onderhoud van brandgangen en gemeenschappelijke ruimtes en coördineren activitei-

ten op het gebied van leefbaarheid. Daarnaast bemiddelen zij - naast de wijkcoördinatoren - bij burenruzies en attenderen bewoners op gevaarlijke situaties. Ook treden zij actief op tegen mogelijk illegale bouwwerken en bovenmatige vervuiling in tuinen van huurders. Wonen Zuid ziet een leefbare en veilige woonomgeving als een randvoorwaarde voor goed wonen. In 2015 hebben we naast de reguliere investeringen op het gebied van strategisch voorraadbeleid circa € 1 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.

Met de introductie van de nieuwe Woningwet is de mogelijkheid tot sponsoring voor woningcorporaties per 1 juli 2015 vervallen. Dat betekent dat we veel activiteiten waaraan we de afgelopen jaren onder de noemer sponsoring een bijdrage hebben geleverd vanaf 1 juli 2015 niet meer kunnen ondersteunen.

Als gevolg van de bepalingen in de nieuwe Woningwet is het oude sponsorbeleid van Wonen Zuid per 1 juli 2015 vervallen. Omdat wij het belangrijk vinden onze huurders te kunnen blijven ondersteunen hebben we een beleid voor ondersteuning bewoners en leefbaarheid opgesteld. De nieuwe Woningwet is leidend in onze bijdragen in het kader van leefbaarheid. Het beleid is na te lezen op onze website [www.wonen-zuid.nl](http://www.wonen-zuid.nl).

Onderstaand een overzicht van de activiteiten waar we in 2015 een bijdrage aan geleverd hebben. De activiteiten tot 1 juli 2015 zijn gebaseerd op het toen nog geldende sponsorbeleid. De activiteiten vanaf 1 juli 2015 zijn gebaseerd op de ruimte die de nieuwe Woningwet ons geeft op het gebied van leefbaarheid.

### *Tot 1 juli 2015*

- Straatspeeldag Brunssum West
- Verkiezing Veldenaar van het Jaar en straatfeest wijkraad Roermond-Oost
- Braderie Vondelstraat/Lovaniostraat wijkraad Roermond-Oost
- Beschikbaar stellen van 3 woningen aan respectievelijk de Stichting Leerhulp, stichting Don Camillo en wijkraad 't Veld in Roermond
- Ondersteuning feest bewoners de Bongerd in Beegden
- Straatspeeldag kinderen Tegelarijveld
- Plaatsen nieuwe bank in hal appartementencomplex
- Nieuwjaarsborrel Maeskensgoed
- Senioren Bledsje Kerkrade
- Stichting Vrienden Leergeld Roermond
- Kinderoptocht Treebeek
- Nieuwjaarsbijeenkomst bewonersgroep Beethovenstaete
- Organiseren van het onderhoud Ronald Mc Donaldhuis Valkenburg samen met collega corporaties Woonpunt en St. Servatius
- Stichting Heytser Burenhulp
- Bouwdorp via Stichting Wel.kom
- Oranje Vereniging Treebeek
- Klimtoestel basisschool Zonnewijzer
- Activiteiten bewonersgroep Bien Bati
- Kindervakantiewerk Roermond Zuid
- Roermondse kampioenschappen wijkvoetbal
- Activiteiten bewonerscommissie Stationspark
- Bijdrage activiteit S.C. Leeuwen
- Straatspeeldag Treebeek
- Wijkfeest Roermondse Veld
- Sportkooitoernooi De Kemp



- Voortuinwedstrijd De Kemp
- Bijdrage fancy fair St. Magdalena
- Bijdrage Ons Limburgs Schuttersfeest Maasniel
- Stichting Speeltuinen Kitskensberg
- Bijdrage AED opleiding vrijwilligers buurtvereniging Brikkenoven
- Bijdrage jubileum bewonersgroep seniorencomplex Ziepkoulen
- Tuinfeest bewoners Huize Op den Dries

*Vanaf 1 juli 2015*

- 100 jaar Bavowijk Nuth (afspraken hierover dateren al van 2014)

In totaal hebben we in 2015 ca. € 16.000,- aan sponsoring besteed.





6.

## PROFESSIONALISERING VAN DE ORGANISATIE

### Samen ondernemen

Wonen Zuid is een organisatie waar professionals zich thuis voelen en hun bijdrage kunnen leveren aan onze maatschappelijke doelstellingen. Daarom geven wij onze medewerkers graag de kans het beste uit zichzelf te halen en met plezier en toewijding te werken aan de toekomst. De toekomst voor onze klanten en hun eigen toekomst. Vanuit een financieel solide basis sturen wij op professionaliteit van de organisatie. Onze kernwaarden klantgericht, ondernemend en samenwerken dragen bij aan het naar een hoger niveau brengen van zowel onze organisatie als de individuele medewerkers. Daarmee dragen ze bij aan het optimaliseren van ons maatschappelijk rendement.

### 6.1 Human resource management

**Onze organisatie is ingericht om de doelstellingen uit onze ondernemingsstrategie te realiseren. Onze structuur en medewerkers vormen de kern. We investeren in onze eigen organisatie en in de individuele medewerkers om onze doelstellingen op een klantgerichte en ondernemende manier te kunnen realiseren.**

#### Organisatieontwikkeling

We werken binnen een steeds veranderend speelveld. Daarbinnen willen we onze klanten nog beter van dienst zijn en tegelijkertijd de opgaven uit onze ondernemingsstrategie blijven realiseren. Om dat te kunnen doen hebben we een kostendekkende exploitatie nodig, dienen de organisatiekosten verminderd te worden en het aantal fte geleidelijk teruggebracht te worden. Tegelijkertijd investeren we in de kwaliteit van onze medewerkers.

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 directeurs van de afdelingen Wonen, Transformatie, Financiën & ICT en Strategie & Organisatie, die samen met het bestuur het directieteam vormen.

Om de introductie van onze nieuwe organisatie te ondersteunen zijn we ook aan de slag gegaan met cultuur en 'Ons Nieuwe Werken'.

## 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 tot stand te brengen 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 hebben de teams binnen de organisatie invulling gegeven aan de kernwaarden. In 2015 zijn we aan de slag gegaan met het verweven van onze kernwaarden met andere projecten en activiteiten in onze organisatie.

Ook is er een toolbox ontwikkeld met daarin interventies voor het overbruggen van het verschil tussen de huidige en de gewenste situatie in houding en gedrag in relatie tot de kernwaarden.

In het kader van projectmatig werken hebben we (o.a. op basis van ervaringen van gebruikers) ons handboek projectmatig werken verder ontwikkeld. Daarnaast hebben we onze besluitvormingstrajecten rondom vastgoedprojecten ook in lijn met dit handboek gebracht. Dit heeft tot gevolg dat besluitvorming en rapportage rondom alle (majeure) projecten op dezelfde manier geregeld is.

## ‘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. Ook kunnen onze klanten (online) veel zelf regelen. We werken volgens de principes van ‘Het Nieuwe Werken’. Dat betekent dat er geen vaste werkplekken meer zijn. De medewerker kiest op basis van zijn of haar werkzaamheden de werkplek die daar het beste bij past. In het verlengde van ‘Het Nieuwe Werken’ is er - waar mogelijk - ook ruimte om deels thuis te werken. Het centraliseren van onze dienstverlening in combinatie met de invoering van ‘Het Nieuwe Werken’ heeft geleid tot een substantiële besparing op onze huisvestingskosten.

## Instroom, doorstroom en uitstroom

Wonen Zuid heeft in 2015 159 medewerkers in dienst. Onderstaand een meerjarige vertaling van het aantal medewerkers in fte.

periode	aantal fte
2011	163
2012	153
2013	155
2014	153
2015	150

In de tabel is zowel de vaste als 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 vanaf 2013 met 6 fte afgenomen. Eind 2015 is onze vaste formatie 144 fte. De overige fte's betreft tijdelijke formatie o.a. in verband met opvang arbeidsongeschiktheid, speciale projecten etc.).

In 2015 hebben 14 medewerkers hun dienstverband bij Wonen Zuid beëindigd. Hiervan zijn er 4 met pensioen gegaan, 1 medewerker heeft gekozen voor een carrière buiten Wonen Zuid, van 3 medewerkers is hun tijdelijke contract afgelopen en niet verlengd en van 5 medewerkers is het vaste dienstverband beëindigd. Daarnaast hebben we helaas van 1 medewerker afscheid moeten nemen door overlijden.



## 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. Daarvoor is investering in kennis en vaardigheden van onze medewerkers van belang. 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. Waar nodig zetten we ook ontwikkelingsgerichte coaching in.

## Strategische personeelsplanning

In 2015 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. Dit instrument helpt ons nog beter te monitoren en sturen op het op een efficiënte en effectieve manier organiseren van onze activiteiten.

## 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 2015 hebben 26 studenten bij ons hun stage doorlopen. Van 7 daarvan startte de stage al in 2014. 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. In 2015 zijn daar ook onze kernwaarden aan toegevoegd. Aan het begin van het jaar worden met iedere medewerker planningsafspraken gemaakt. In de loop van het jaar vinden de voortgangsgesprekken plaats en aan het einde van het jaar wordt bekeken in hoeverre deze afspraken daadwerkelijk gerealiseerd zijn.

## Ziekteverzuim

Wonen Zuid heeft een ziekteverzuimbeleid 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 gebruiken we een veelvoud aan afspraken op het gebied van arbeidsinhoud, arbeidsomstandigheden, arbeidsverhoudingen en sociaal-medische begeleiding om het (langdurig) ziekteverzuim te beperken.

Het ziekteverzuim over 2015 bedroeg 6,1%. Hiermee is het ziekteverzuim lager dan in 2014 (6,5%). De belangrijkste reden voor de afname van het ziekteverzuim is het herstel van een aantal langdurig zieken. Het kort verzuim betrof 1,6% 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 het project vitaliteit opgestart. Hiermee zetten we in op een proactieve en preventieve aanpak op het gebied van gezond en energiek werken. We willen dat medewerkers zich bewust zijn van de invloed die ze zelf uit kunnen oefenen op hun gezondheid en vitaliteit. Daarbij willen wij hun waar mogelijk ondersteunen. Dat geldt zowel voor individuele trajecten als groepsgewijze aanpak.

## Beleidsontwikkeling

Ook op het gebied van HRM werkt Wonen Zuid aan beleidsontwikkeling. In dat kader hebben we ook in 2015 weer een aantal stappen gezet.

- Monitoring implementatie en gevolgen van 'Ons Nieuwe Werken'.
- Monitoring invoering werkkostenregeling per 1 januari 2015.
- Gevolgen van de nieuwe cao 2014-2016.
- Gevolgen van de wet werk en zekerheid (i.v.m. tijdelijke arbeidsovereenkomsten) en implementatie gewijzigde vakantie-wetgeving.
- Verdere ontwikkeling van de kadernotitie Arbo beleidsplan. Deze kadernotitie vormt de kapstok voor verdere uitwerking op onderdelen.
- Verdere ontwikkeling van het calamiteitenplan en de voorbereiding van de opleiding 'Omgaan met agressie'. Implementatie hiervan is voor 2016 gepland.
- Eerste aanzet voor de ontwikkeling van een Mobiliteitsbeleid. Uitwerking hiervan vindt in 2016 plaats.

## Dienstverlening aan derden

Naast werkzaamheden voor onze eigen organisatie heeft Wonen Zuid in 2015 ook werkzaamheden voor andere partijen uitgevoerd. Het betreft het innen van de huur en het organiseren van het onderhoud voor de gemeente Heerlen van 7 eengezinswoningen in Tuindorp.

## 6.2 Governance

**Woningcorporaties staan voor het huisvesten van mensen met een bescheiden inkomen en voor kwetsbare groepen. De zorg voor een leefbare omgeving hoort daarbij. Wonen Zuid is een maatschappelijke onderneming die met een maatschappelijke opdracht een volkshuisvestelijke taak uitvoert. 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 een weer zijn voor ons de basis om succesvol samen te kunnen werken met onze belanghouders.**

Voor woningcorporaties bestaat een uitgebreid wettelijk kader. In de Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting is vastgelegd waaraan corporaties moeten voldoen. Daarmee kan op het gebied van governance echter niet worden volstaan.

### Governancecode

Aanvullend op de wetgeving geeft de Governancecode woningcorporaties 2015 richting aan de wijze waarop bestuur en Raad van Commissarissen functioneren en de manier waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten.

#### 5 principes

De nieuwe Governancecode woningcorporaties kent 5 principes:

1. leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht;
2. bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af;
3. bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak;
4. bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen;
5. bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

In dit jaarverslag laten we u zien hoe we invulling aan deze principes geven.



De code is niet vrijblijvend. Leden van Aedes vereniging van woningcorporaties en van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) zijn verplicht de code op te volgen. Wonen Zuid is lid van Aedes en de Raad van Commissarissen is lid van de VTW.

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 we governance vormgeven. Wonen Zuid onderschrijft de beginselen uit de Governancecode woningcorporaties. 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 website: [www.wonen-zuid.nl](http://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. 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). De bezoldigingsafspraken die boven de WNT-norm liggen mogen gedurende een periode van 4 jaar gerespecteerd worden; de overgangstermijn verloopt in 2018. 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 2015 invulling heeft gegeven. De raad kent een 4-tal commissies. In 2015 waren er geen commissarissen aftredend. 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 2015 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. De laatste evaluatie heeft in december 2014 plaatsgevonden. Op basis van de uitkomsten hiervan is de accountant begin 2015 gevraagd een nieuw voorstel te doen voor een raamovereenkomst voor de controlejaren 2015-2018.

### **Visitatie**

Woningcorporaties laten een visitatie uitvoeren om zich te verantwoorden over hun maatschappelijke prestaties. Onderdeel van deze visitatie is de naleving van de Governancecode. Wonen Zuid heeft in 2015 een visitatie laten uitvoeren door Ecorys. De onafhankelijke visitatiecommissie heeft hiervoor onder andere gesproken met huurdersverenigingen, gemeenten, welzijn- en zorginstellingen en collega corporaties. Ook is een groot aantal (beleids)documenten en verantwoordingsstukken opgevraagd en bestudeerd. De prestaties van Wonen Zuid zijn met een gemiddelde score van 6,8 (op een schaal van 5 tot 8) gewaardeerd. Complimenten zijn er voor de gedegen financiële huishouding van de corporatie en de gerichte aandacht voor efficiency en doelmatigheid. Ook meldt de commissie dat Wonen Zuid maatschappelijk gewaardeerde prestaties levert en op dit gebied naar vermogen presteert. Daarnaast geeft de visitatiecommissie ook een aantal concrete aanbevelingen waarmee Wonen Zuid aan de slag kan. Bijvoorbeeld het verder uitwerken van de ondernemingsstrategie naar concrete doelstellingen en het meer naar buiten treden op een aantal vlakken. De uitkomsten van de visitatie zijn terug-gekoppeld naar HBV's, gemeenten en andere stakeholders die hiervoor input hebben geleverd. Ook worden de resultaten als input gebruikt voor het nieuwe ondernemingsplan. Het visitatierapport en de reactie van Wonen Zuid daarop is te lezen op [www.wonen-zuid.nl](http://www.wonen-zuid.nl).

## **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 (vanaf 1 juli 2015 Autoriteit Woningcorporaties/AW) worden ieder jaar een aantal - deels periodieke - overleggen gevoerd. In het verslagjaar is onder andere gesproken over:

- begroting 2016,
- jaarrekening en jaarverslag 2014,

- WSW-toets 2014,
- cijfermatige kerngegevens 2014 (BZK/CFV-AW),
- ontwikkeling van de financieel-economische positie van Wonen Zuid,
- risicomanagement (WSW business risk).

## 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 2015 heeft de Raad van Commissarissen ingestemd met het jaarverslag en de jaarrekening 2014 en de begroting 2016. 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](#).

## Risico's en onzekerheden

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. Indien relevant nemen we vooraf maatregelen om risico's te beheersen en te beperken. Waar dit niet mogelijk is, wordt de ontwikkeling van deze (rest)risico's actief gemonitord en gerapporteerd om - indien nodig - snel in te kunnen grijpen. Teneinde de interne risico-analyse verder aan te scherpen voeren wij periodiek overleg met onze stakeholder WSW. De WSW risico-analyse van de 24 business risks vormt daarbij een belangrijke leidraad.

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 omgeving en de activiteiten van Wonen Zuid (identificatie van inherente risico's), handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving, procesbeschrijvingen voor de risicovolle bedrijfsprocessen, interne auditwerkzaamheden ten aanzien van deze bedrijfsprocessen en periodieke monitoring en rapportage. Deze systemen zijn ontwikkeld om een optimale beheersing van risico's mogelijk te maken.

Het risico-framework vindt zijn vertaling in een aantal (financiële) indicatoren die (mede) de beleidsuitgangspunten vormen voor interne sturing. Voor belangrijke indicatoren werken wij met gevoeligheidsanalyses die we opnemen in de begroting.

Jaarlijks stelt het bestuur de begroting vast. De Raad van Commissarissen keurt de begroting goed. In de begroting is een groot aantal activiteiten opgenomen. De begroting wordt daarbij opgesteld op basis van beleidsuitgangspunten en aannames. Het risico bestaat dat de gehanteerde beleidsuitgangspunten, aannames en activiteiten anders zullen uitpakken dan we vooraf inschatten en voorzien. Deze afwijkingen kunnen een negatieve invloed hebben op de (financiële) uitkomsten van de begroting en daarmee samenhangende kengetallen.

Wonen Zuid heeft in 2015 ten aanzien van een aantal beleidsuitgangspunten en aannames risico's geïdentificeerd in het kader van de begroting 2016. Op basis van een gevoeligheidsanalyse hebben wij vervolgens inzichtelijk gemaakt wat het gevolg is van een negatieve afwijking van de aannames op een aantal belangrijke parameters, te weten de exploitatiekasstroom, Interest Coverage Ratio (ICR) en Loan to Value (LTV).

De belangrijkste risico's die invloed kunnen hebben op de financiële positie van Wonen Zuid hebben betrekking op huurbeleid, kostenontwikkeling, verkoopopbrengsten bestaand bezit, woningmarkt en rente-ontwikkelingen.

### - Huurbeleid

Het risico bestaat dat er in de toekomst minder wettelijke ruimte is om huurverhogingen door te voeren. Daarnaast speelt landelijk de discussie over betaalbaarheid van het huren. De uitkomst rondom deze discussie zou eveneens kunnen leiden tot een lagere huuropbrengst dan in de begroting is ingerekend.

- *Kostenontwikkeling*

In de begroting gaat Wonen Zuid uit van aannames rondom de ontwikkeling van (bedrijfs)kosten. Hierin schuilen de volgende risico's:

- aanvullende wet- en regelgeving zou kunnen leiden tot meer onderhoud aan ons woningbezit dan we nu voorzien;
- Saneringsheffing en Verhuurderheffing kunnen hoger uitvallen dan thans voorzien.

- *Verkoopopbrengsten bestaand bezit*

Verkoopopbrengsten kunnen lager uitvallen dan begroot doordat de begrote verkoopprijzen of verkoopaantallen niet worden gerealiseerd. In praktijk heeft Wonen Zuid een koppeling tussen de gerealiseerde verkoopopbrengsten en investeringen als sturingsmechanisme verankerd. Indien de verkoopopbrengsten lager uitvallen dan de aannames in de begroting, zal Wonen Zuid ook haar investeringen terugbrengen.

- *Woningmarkt*

De woningmarkt is aan verandering onderhevig. De vraag naar huurwoningen door onze (potentiële) klanten nu en in de toekomst is afhankelijk van meerdere sociaaleconomische en demografische factoren. Beide factoren kunnen invloed hebben op het niveau van de ingerekende huurderiving en wanbetaling.

- *Rente-ontwikkelingen*

Voor de financiering van activiteiten is Wonen Zuid sterk afhankelijk van externe financiering. Een risico is dat de rente die wij moeten betalen over de aan te trekken (her)financieringen, hoger uitvalt dan nu in de begroting is ingerekend.

Voor bovenstaande risico's hebben wij in de begroting een gevoeligheidsanalyse opgenomen. Hierbij hebben we de risico's op een negatieve afwijking ten opzichte van de verwachte aannames zowel individueel berekend als ook in een gecombineerd 'slecht-weer scenario'. De geïdentificeerde scenario's leiden uiteraard tot een verslechtering van de financiële positie. Uit de gevoeligheidsanalyse blijkt echter ook dat de continuïteit niet in het gedrang zal komen bij de gedefinieerde scenario's.

### **Risicobereidheid**

Wonen Zuid heeft 'ondernemend' geformuleerd als één van haar kernwaarden. Ondernemen gaat per definitie gepaard met het nemen van bepaalde risico's. WZ heeft in haar beleid verankerd dat we willen ondernemen binnen een voor ons aanvaardbaar risicoprofiel. Continuïteit van de bedrijfsvoering mag namelijk nimmer ter discussie staan.

### **WSW risicomanagement**

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stelt jaarlijks per corporatie een risicoscore vast. Het WSW bepaalt deze risicoscore op basis van financial risks en business risks. De business risks worden geïdentificeerd aan de hand van 24 kwalitatieve business risk vragen. De WSW risicoscore bepaalt de ruimte voor groei van de leningportefeuille, de mogelijkheden voor herfinanciering en de periode waarvoor het WSW het borgingsplafond vaststelt. Wonen Zuid heeft in 2014 als pilot corporatie gefungeerd ten aanzien van het nieuwe WSW-risicobeoordelingsmodel.

Eind 2014 beoordeelde het WSW de business risks van Wonen Zuid. De uitkomsten van deze beoordeling zijn in april 2015 aan ons verstrekt. Wonen Zuid voldoet aan alle financiële ratio's van het WSW. Het WSW concludeert verder dat Wonen Zuid de afgelopen jaren heeft gewerkt aan het neerzetten van een toekomstbestendige organisatie. Risico's worden naar het oordeel van het WSW op een weloverwogen manier beoordeeld. Door het WSW zijn de volgende risicogebieden geïdentificeerd:

- koppeling strategie en operatie;
- transitievoorraad;
- kwaliteit bezit en onderhoud;
- rente- en (her)financieringsrisico.

In 2015 is de beheersing van deze risico's onderwerp van gesprek geweest in de reguliere gesprekscyclus met het WSW. Wonen Zuid gebruikt deze externe risico-analyse voor het aanscherpen en toetsen van het eigen risicomodel.

Mede ter beheersing en monitoring van deze risico's heeft Wonen Zuid in 2015 onder andere de volgende acties ondernomen:

- Er is inkleuring gegeven aan het project strategische vastgoedsturing. Hiermee willen we (meer) sturing gaan geven aan onze vastgoedportefeuille. Het is belangrijk dat we de juiste dingen doen met de beperkte middelen die we hebben. We willen een optimaal maatschappelijk rendement bereiken. Onderdeel van strategische vastgoedsturing is onze wensportefeuille. Hierin

staat een concrete beschrijving van de gewenste omvang en samenstelling van onze portefeuille op deelsegmenten over 10 jaar.

- Er is een project opgestart om in de komende 3 jaar de (technische) conditie van ons gehele bezit in kaart te brengen conform de NEN 2767. Een beter inzicht in de (technische) staat van ons bezit kan leiden tot een aangescherpte onderhoudsbegroting.

### **Financiële positie**

In **hoofdstuk 7 Financieel gezond zijn en blijven**, gaan we in op de financiële positie van Wonen Zuid. Ons beleid is gericht op het hebben van positieve exploitatie-kasstroom en het waarborgen van onze financiële continuïteit op langere termijn. Op basis van het gestelde in de nieuwe Woningwet wordt in 2016 een nieuw financieel reglement opgesteld waarin onze financiële uitgangspunten opnieuw worden verankerd.

### **Interne beheersing in relatie tot operationele activiteiten**

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.

### **Integriteit, fraudegevoeligheid en reputatie van Wonen Zuid**

Integriteit is voor ons een belangrijk thema. We werken immers in een omgeving die ons iedere dag voor dilemma's kan stellen. Om hierop in te spelen hebben we enkele jaren geleden al een integriteitsbeleid vastgesteld. Dit beleid biedt ons een handreiking voor de omgang met deze dilemma's. Omdat wij het belangrijk vinden de kennis rondom integriteit actueel te houden hebben wij in 2015 het besluit genomen alle medewerkers, directie en Raad van Commissarissen opnieuw te gaan trainen in het omgaan met dilemma's. De training zal in de eerste helft van 2016 plaatsvinden.

## 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) en passend toewijzen,
- overige relevante informatie.

Bij gesignaleerde afwijkingen worden extra acties uitgezet.

## Opdrachtverstrekking accountant

Op grond van artikel 27 uit de statuten van Wonen Zuid wijst de Raad van Commissarissen de externe accountant aan. Ook verstrekt de raad formeel de opdracht aan de accountant voor controle van de jaarrekening. Op grond van een raamovereenkomst geeft Wonen Zuid de accountant jaarlijks een formele opdracht tot de controle van de jaarrekening. De huidige raamovereenkomst is opgesteld in 2011 en had een looptijd van vier jaar. Het controlejaar 2014 was daarmee het laatste controlejaar dat binnen deze raamovereenkomst valt. In overleg met de voorzitters van de Auditcommissie en Raad van Commissarissen is aan Ernst & Young gevraagd een nieuw voorstel te doen voor een raamovereenkomst voor de controlejaren 2015-2018. Dit in lijn met de uitkomsten van het evaluatiegesprek dat in december 2014 heeft plaatsgevonden. Met deze nieuwe raamovereenkomst is 2018 het laatste controlejaar uit de maximale benoemingsperiode van 8 jaar voor de externe accountant.

## 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. Hierbij hebben we ons vooral gericht op overleg met individuele partijen. Daarnaast hebben we verder ingezet op het versterken van de huurdersparticipatie. Samen met onze huurdersverenigingen hebben we een samenwerkingsmodel ontwikkeld. 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 is in 2015 in overleg met de huurdersverenigingen Op het Zuiden, HTM en St. Pietersrade geïmplementeerd.

Meer over het overleg met onze huurders, huurdersverenigingen en andere belanghebbenden leest u in [hoofdstuk 2 Midden in de samenleving staan](#).

## 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. Deze staan op pagina 153 in dit jaarverslag.



## 6.3 Raad van Commissarissen

**Woningcorporaties vervullen een belangrijke rol in onze samenleving. Goed toezicht hoort daarbij. De Raad van Commissarissen van Wonen Zuid speelt een belangrijke rol in het interne toezicht van de corporatie. In dit hoofdstuk van het jaarverslag van Wonen Zuid legt de raad verantwoording af over haar werkzaamheden in 2015.**

### 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.

### Samenstelling raad

De Raad van Commissarissen bestaat in het verslagjaar uit 7 personen. De raad heeft in 2015 het voornemen uitgesproken in 2016 terug te willen gaan naar 6 leden en in de toekomst uiteindelijk te streven naar een raad van 5 leden. Hierbij zal gerespecteerd worden dat 1/3 van de leden op voordracht van de huurdersorganisaties benoemd wordt. De Raad van Commissarissen heeft dit streven ook besproken met de besturen van de huurdersverenigingen Op het Zuiden, HTM en St. Pietersrade.

### Governance

De Raad van Commissarissen voldoet aan de Governancecode woningcorporaties die per 1 juli 2011 van kracht is. Vanaf mei 2015 geldt een vernieuwde Governancecode woningcorporaties. Corporaties hebben tot 1 januari 2016 de tijd om wijzigingen op basis van deze nieuwe code in te stellen. Meer over de nieuwe code en de manier waarop Wonen Zuid daar invulling aan geeft in [hoofdstuk 6.2 Governance](#).

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, reglementen en gedragscode staan op [www.wonen-zuid.nl](http://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 2015 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. Wonen Zuid heeft in 2015 ten aanzien van een aantal beleidsuitgangspunten en aannames risico's geïdentificeerd in het kader van de begroting 2016. Meer hierover in [hoofdstuk 6.2 Governance](#). De raad heeft in de vergadering van 1 december 2015 ingestemd met de begroting 2016 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 2015 vergaderde de Raad van Commissarissen 6 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 26 maart, 23 juni, 29 september en 1 december. Op 5 maart vond een strategische conferentie plaats. Thema van deze bijeenkomst was de nieuwe Woningwet, de projectaanpak die Wonen Zuid heeft gekozen en de betekenis van deze nieuwe wet voor onze strategische keuzes en de ondernemingsstrategie. Op 24 juni heeft een themabijeenkomst rondom herstructurering plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst is zowel door Wonen Zuid als de gemeente Heerlen ingegaan op diverse herstructureringsprojecten. Aansluitend zijn projecten in Heerlen en Brunssum (Treebeek) bezocht.

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

#### **Interne rapportages**

- Kwartaalrapportages
- Begroting 2016 en treasuryjaarplan
- Topmemorandum en verslagen interne audit
- Verslagen auditcommissie
- Verslagen commissie voortgang projecten

#### **Externe rapportages**

- Jaarverslag en jaarrekening 2014 incl. accountantsverslag
- Jaarverslag Klachtencommissie Wonen Zuid 2014
- Aanbevelingen accountant uit managementletter Ernst & Young n.a.v. interim-controle 2014
- Managementletter Ernst & Young 2015
- Toezichtbrief CFV-AW 2015

#### **Governance**

- Rapport maatschappelijke visitatie Wonen Zuid 2015
- WNT in relatie tot de vergoedingen leden Raad van commissarissen
- Opdrachtverstrekking accountant 2015-2018 (zie hoofdstuk 6.2 Governance)
- Verbindingen- en investeringsstatuut

#### **Organisatieontwikkeling**

- Overleg met de Ondernemingsraad
- Ons Nieuwe Werken
- Cultuur en kernwaarden

#### **Diversen**

- Volmachtstelling WSW
- Nieuwe Woningwet
- Financiering verbindingen
- Strategische conferentie Raad van Commissarissen
- WSW business risk
- Financiering verbindingen
- Collectieve verkoop
- Nieuwe ondernemingsstrategie
- Aankoop 36 nieuwbouw appartementen
- Vergaderstructuur en vergaderschema raad en commissies

#### **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 2015 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. Hierbij zijn ook regelmatig medewerkers van de corporatie en externen betrokken. De voorzitter van de Raad van Commissarissen heeft ten minste één keer per maand een overleg met de Raad van Bestuur.

## Interactie met de externe omgeving

De raad hecht er ook belang aan te weten wat er onder gemeenten, (vertegenwoordigers van) huurders en andere stakeholders leeft. Daartoe legt de Raad van Commissarissen ieder jaar een werkbezoek af aan een gemeente en voert daar samen met het college een debat over de wederzijdse verwachtingen. Ook wordt de raad op de hoogte gehouden van het 'bod' aan de gemeenten om te komen tot prestatieafspraken met deze gemeenten. Daarnaast is een vertegenwoordiging van de Raad van Commissarissen bestaande uit de voorzitter en de twee commissarissen op voordracht van de huurders ieder jaar aanwezig bij een bestuurlijk overleg met de huurdersverenigingen.

## Interactie met control en accountant

Ieder jaar heeft een delegatie van de Raad van Commissarissen een gesprek met de concerncontroller. Dit vindt plaats zonder aanwezigheid van de bestuurder. Ook vindt er jaarlijks een gesprek plaats tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de voorzitter van de Auditcommissie met de externe accountant. Ook dit gesprek vindt plaats zonder de aanwezigheid van de bestuurder.

## Commissies

Binnen de Raad van Commissarissen is een drietal vaste commissies actief. Dit zijn de auditcommissie, de commissie voortgang projecten en de beoordelings- en beloningscommissie. Daarnaast is er - waar nodig - een ad hoc werving en selectiecommissie actief. Deze is in 2015 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 2015 vier keer bij elkaar gekomen, waarvan twee keer in een gecombineerde vergadering met de commissie voortgang projecten. 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 in 2015 o.a. over de volgende zaken gebogen:

- oordeelsbrief Ministerie over verslagjaar 2013,
- briefwisseling WSW en Wonen Zuid inzake opgave, borgingsplafond en borgbaarheid,
- kwartaalrapportages,
- vennootschapsbelasting,
- investeringenstatuut/verbindingenstatuut,
- beoordeling door WSW,
- follow up acties naar aanleiding van beoordeling door WSW,
- jaarverslag en jaarrekening 2014 en accountantsverslag 2014,
- WNT en commissarissen,
- financiering verbindingen,
- financiële beoordeling 2015 van het Ministerie,
- nieuwe Woningwet incl. (waardering) marktwaaarde,
- managementletter 2015,
- begroting 2016-2020 incl. projectenlijst, werkvoorraad en treasuryjaarplan,
- rol en positie WSW.

### **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 2015 vier keer bij elkaar gekomen, waarvan twee keer in een gecombineerde vergadering met de auditcommissie. 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 2015 onder andere gesproken over de volgende zaken:

- aankoop in het verleden verkochte panden,
- investeringsstatuut/verbindingenstatuut,
- voortgang projecten: nieuwbouw en grootschalige renovatieprojecten,
- nieuwe (vastgoed) initiatieven,
- voortgang BV's,
- explosie Van Weerden Poelmanstraat,
- projectintakeformulieren,
- collectieve verkoop,
- voortgang bouwopgaves in relatie tot posities in BV's,
- stand van zaken huisvesting vluchtelingen,
- projectenlijst 2016/werkvoorraad,
- beleidswaarde.

### **Beoordelings- en beloningscommissie**

De beoordelings- en 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. De collectieve zelfevaluatie vindt jaarlijks plaats. De individuele beoordeling van de commissarissen vindt tot 2016 op tweejaarlijkse basis plaats. In 2016 wordt in lijn met de nieuwe Governancecode woningcorporaties overgegaan tot een jaarlijkse cyclus. Omdat het qua planning niet mogelijk was de individuele beoordeling van de commissarissen in december 2015 plaats te laten vinden zijn deze gesprekken verschoven naar februari 2016.

### **Beoordeling bestuur**

Jaarlijks beoordeelt de Raad van Commissarissen de bestuurder. Dit gebeurt op basis van vooraf gemaakte prestatieafspraken. In 2015 hadden de prestatieafspraken betrekking op de resultaatgebieden uit de ondernemingsstrategie 'Transformeren met perspectief'. Op 5 maart 2015 hebben de voorzitter en vicevoorzitter van de raad hun jaarlijkse gesprek 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.

Daarnaast zijn bestuur en commissarissen vanaf 1 januari 2015 verplicht tot Permanente Educatie (PE). Dit omdat het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. In het 'Paspoort' van de Raad van Commissarissen en Bestuur worden de in dat kader behaalde Permanente Educatie punten vermeld.

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

De leden van de raad worden voor een periode van 4 jaar benoemd, met een mogelijkheid tot een eenmalige herbenoeming van nog eens 4 jaar. In 2015 waren er geen commissarissen aftredend. In 2016 zijn de voorzitter van de Raad van Commissarissen, de heer J. Pleumeekers, en mevrouw J. Jacobs aftredend. Inmiddels loopt de procedure voor de werving van hun opvolgers.

## 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 2015 heeft dit overleg op 4 februari plaatsgevonden. Tijdens deze vergadering kwamen onder andere het jaarplan van de Ondernemingsraad, participatiewet, Ons Nieuwe Werken en de stand van zaken van het cultuurtraject aan de orde.

## Vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2015

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 154 opgenomen is](#). De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met deze stukken en heeft in de vergadering van 24 juni 2016 met beide documenten ingestemd en decharge verleend aan de Raad van Bestuur.

## Tot slot

Wonen Zuid staat midden in de samenleving. 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 2015. De Raad van Commissarissen 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 beoordelings- en beloningscommissie
PE-punten	Behaald over 2015: 9 PE-punten Minimaal nog te behalen PE-punten in 2016: 1 PE-punt
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
PE-punten	Behaald over 2015: 3 PE-punten Minimaal nog te behalen PE-punten in 2016: 7 PE-punten
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	-
PE-punten	Behaald over 2015: 4 PE-punten Minimaal nog te behalen PE-punten in 2016: 6 PE-punten
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
PE-punten	Behaald over 2015: 26 PE-punten Minimaal nog te behalen PE-punten in 2016: 0 PE-punten
Nevenfuncties	-

\* Mevrouw Paulissen is in januari 2016 teruggetreden als commissaris. Dit omdat haar werkzaamheden als commissaris bij Wonen Zuid niet meer verenigbaar zijn met haar werkzaamheden als directeur van Montesquieu.

**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
PE-punten	Behaald over 2015: 17 PE-punten Minimaal nog te behalen PE-punten in 2016: 0 PE-punten
Nevenfuncties	vicevoorzitter bestuur MARRES, Huis voor Hedendaagse Cultuur, Maastricht
	lid algemeen bestuur Stichting Het Limburgs Landschap
	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/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 beoordelings- en beloningscommissie
PE-punten	Behaald over 2015: 20 PE-punten Minimaal nog te behalen PE-punten in 2016: 0 PE-punten
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
	Directeur Arbeidsmarkt en Economie Zuid-Limburg
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
PE-punten	Behaald over 2015: 28 PE-punten Minimaal nog te behalen PE-punten in 2016: 0 PE-punten
Nevenfuncties	lid Raad van Toezicht Werkbedrijf Landgraaf
	voorzitter Raad van Commissarissen Waterleidingmaatschappij Limburg (WML) Maastricht

**‘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 de organisatie sinds	juni 1997
PE-punten	Behaald over 2015: 20 PE-punten Minimaal nog te behalen PE-punten in 2016/2017: 88 PE-punten
Nevenfuncties	-

**Bezoldiging bestuurders en commissarissen**

De bezoldiging van bestuurders en commissarissen is opgenomen op [pagina 153 in dit jaarverslag](#).

## 6.4 Ondernemingsraad

De belangrijkste doelstelling van de Ondernemingsraad (OR) is het leveren van een bijdrage aan het goed functioneren van zowel de corporatie als totale organisatie, als de medewerkers. 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 van Wonen Zuid legt daarnaast verantwoording af in een eigen jaarverslag.

### Samenstelling

In 2015 heeft een van de leden van de OR (Dave Minis) zich om persoonlijke redenen terug getrokken waardoor de OR nog maar uit 5 leden bestond. Voordat tot invulling van de hiermee vrijgekomen plek is overgegaan heeft de OR een discussie gevoerd over een nieuwe manier van medezeggenschap. Hierover kon geen overeenstemming worden bereikt met de werkgever. Daarop heeft de OR besloten om tot de reguliere aanvulling tot 7 leden over te gaan. Aschwin Kwak heeft de eerste plek ingevuld omdat hij uit de laatste verkiezingen als 'eerste reserve' op de lijst stond. In de tweede helft van 2015 is nog een kandidaat geworven. Omdat zich hiervoor maar een kandidaat heeft gemeld (Veronique Heijmans) hebben er geen tussentijdse verkiezingen plaatsgevonden en is deze kandidaat per 19 december officieel benoemd. De OR had daarmee eind 2015 de volgende samenstelling: Vincent Deckers, Guus Goor, Veronique Heijmans, Aschwin Kwak, Yasmine Stahl (voorzitter), Richard Tilmans (vice voorzitter) en John Willems (penningmeester). Ambtelijk secretaris: Carla Vaessen.

### Commissieleden

De OR kent een aantal voorbereidingscommissies. Deze bestaan naast leden van de OR ook uit een aantal niet-leden.

#### *Commissie financiën*

- Veronique Heijmans
- Richard Tilmans
- Vincent Jansen (directeur Financiën en ICT) namens de werkgever

#### *Commissie arbeidsvoorwaarden*

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

#### *VGW-commissie*

- Vincent Deckers
- Hans Sleijpen (niet OR commissielid, tot november 2015 i.v.m. pensionering)
- Jack Wanders (niet OR commissielid)
- John Willems
- Pascal Lemmens (teamleider HRM) namens de werkgever
- Joyce Herzig (beleidsmedewerker) namens de werkgever
- Frans Hintzen namens Encare Arbozorg

#### *Commissie opleidingen*

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

#### *Selectiecommissie RvC*

- Guus Goor
- Yasmine Stahl
- Richard Tilmans

## Overleg

Naast diverse ad hoc- en commissievergaderingen heeft de OR in 2015 6 maal regulier intern overleg gevoerd en 6 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 2015 was dit niet aan een speciaal thema gekoppeld, maar hebben de twee commissarissen een regulier overleg bijgewoond. Daarnaast vindt er jaarlijks een overleg plaats met de commissaris op voordracht van de OR om over de voortgang van een aantal actuele thema's te praten. Ook hebben er diverse vergaderingen plaatsgevonden in het kader van nieuwe medezeggenschap. Tot slot vindt er ook ieder jaar een overleg met de bonden, Wonen Zuid en de OR plaats. In 2015 was de stand van zaken rondom de nieuwe cao een belangrijk gespreksonderwerp.

Naast de vaste rapportages, jaarverslag en begroting is in het overleg met het bestuur o.a. gesproken over:

- visitatie,
- nieuwe medezeggenschap,
- gevolgen van de nieuwe Woningwet,
- werving van een nieuw lid van de Raad van Commissarissen op voordracht van de OR.

Parallel aan het formele overleg met het bestuur hebben vertegenwoordigers van de OR op informele basis periodiek overleg met leden van het directieteam. Ook heeft de voorzitter van de OR deelgenomen aan de stuurgroep Ons Nieuwe Werken.

## Commissies

Bij bepaalde onderwerpen is het nodig een verdiepingsslag te kunnen maken. Daarom is een aantal commissies actief. In 2015 hebben deze commissies de volgende zaken voorbereid en geïnitieerd.

### Financiën

In deze commissie is aandacht geweest voor:

- monitoren kwartaalrapportages,
- jaarrekening 2014,
- begroting 2016,
- managementletter 2015.

### Arbeidsvoorwaarden

Deze commissie heeft zich vooral bezig gehouden met:

- monitoring van Ons Nieuwe Werken waaronder:
  - inventarisatie thuiswerken per afdeling,
  - financiële eindrapportage nieuwe kantoren,
  - monitoren overwerk,
- invoering werkkostenregeling in 2015 en de gevolgen daarvan voor de medewerkers,
- monitoren en evalueren bereikbaarheidsdienst,
- strategische personeelsplanning, leeftijdsbewust personeelsbeleid, participatiewet,
- bewaken voortgang projectmatig werken,
- monitoren beoordelingssystematiek,
- werkdruk,
- pensioenreling in relatie tot cao onderhandelingen,
- nieuwe cao,
- mobiliteitsbeleid vervoer,
- cultuur en branding,
- afschaffen tijdsregistratie en aanpassen werktijdenregeling,
- digitaliseren instrumenten beoordelingscyclus.



### **Veiligheid, Gezondheid en Welzijn (VGW)**

In deze commissie is vooral aandacht besteed aan:

- monitoren ontwikkeling van arbobeleidsplan waaronder:
  - een nieuwe risico inventarisatie (RIE),
  - vernieuwing van het protocol agressie en geweld,
  - aanpassing van het calamiteitenplan,
- monitoren verzuimcijfers,
- BHV/AED/EHBO bezetting op kantoor,
- werkdruk/vitaliteit,
- verslag vertrouwenspersoon,
- bewaken klimaatbeheersing in de kantoren.

### **Opleidingen**

Deze commissie heeft zich bezig gehouden met:

- input ten behoeve van collectieve opleidingen,
- monitoring opleidingsbudget,
- projectmatig werken in een matrixorganisatie,
- opleidingsbeleid en stagebeleid.

### **Selectiecommissie**

Deze commissie heeft zich bezig gehouden met de voorbereiding van de werving en selectie van een nieuw lid voor de Raad van Commissarissen op voordracht van de OR. De daadwerkelijke voordracht heeft in de eerste helft van 2016 plaatsgevonden.

### **Advies**

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

- plan op weg naar gezond en energiek aan het werk (in het kader van vitaliteit en werkdruk),
- afschaffen tijdsregistratie,
- Arbo beleidsplan.

### **Ontwikkeling OR**

De OR vindt het belangrijk ook aan haar eigen ontwikkeling te werken. Daarom volgen de leden van de OR ieder jaar een training. In 2015 stond deze training in het kader van de ontwikkelingen op de arbeidsmarkt in de corporatiesector met een doorkijk naar de toekomst. Tijdens deze training waren ook de bestuursvoorzitter en directeur Strategie & Organisatie en Transformatie een dagdeel aanwezig. Tijdens dit dagdeel hebben zij hun visie op de corporatiesector over 5 tot 10 jaar toegelicht. Daarnaast heeft er in 2015 een extra studiedag plaatsgevonden over de thema's werkdruk en nieuwe medezeggenschap.

### **Tot slot**

De OR kijkt terug op een jaar waarin weer een aantal belangrijke stappen zijn gezet in de verdere doorontwikkeling van Wonen Zuid. 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

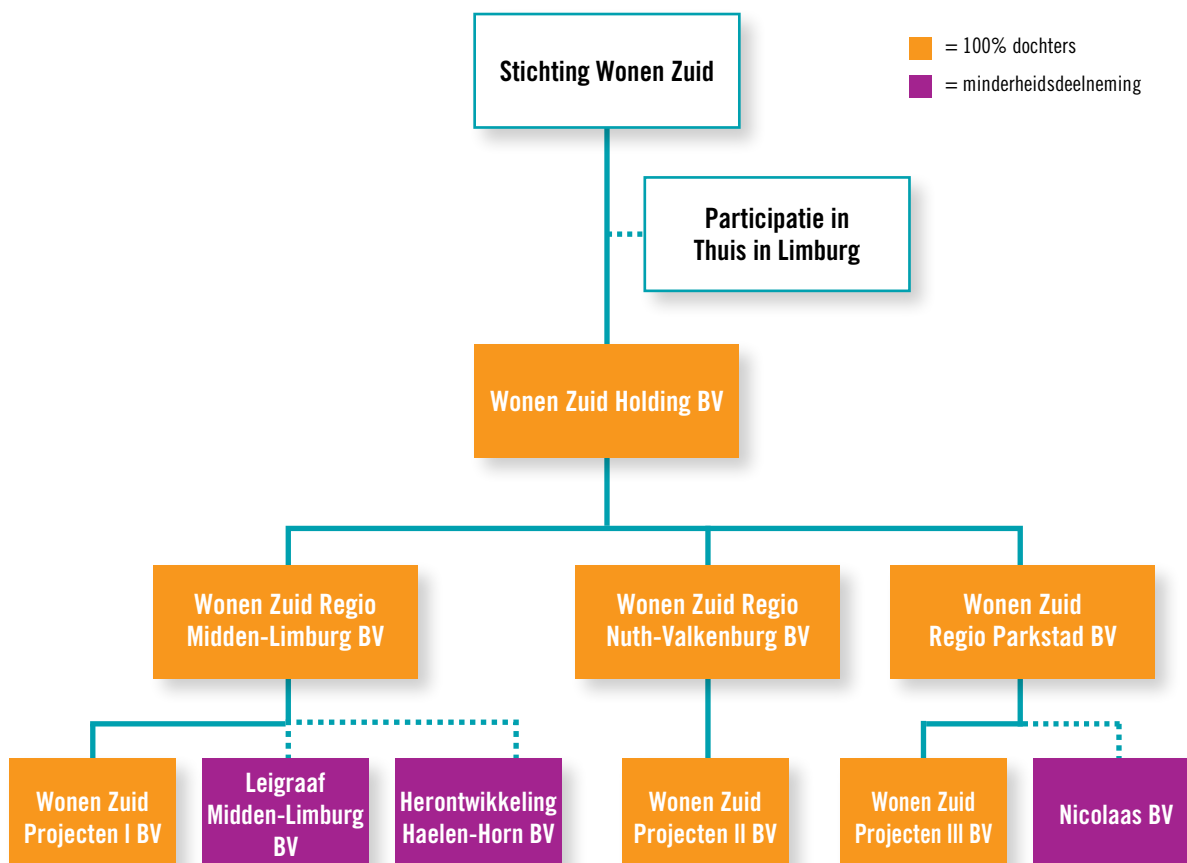
Om onze maatschappelijke doelstellingen te kunnen bereiken is samenwerking met andere partijen vanzelfsprekend. Stichting Wonen Zuid heeft een aantal verbindingen die in dit jaarverslag nader zijn toegelicht. Verbindingen worden aangegaan vanuit een afwegingskader waarin fiscale, operationele en aspecten van risicobeheer zijn opgenomen. In 2015 heeft Wonen Zuid dit afwegingskader vastgelegd in een verbindingenstatuut. 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 2015 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 2015 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:	€ 4.708.620,- 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: € 1.047.788,-. 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 2015 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:	€ 3.668.791,- 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: € 3.621.941,-. 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 2015 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:	€ 13.818,- negatief
Jaaromzet:	€ 0,-
Maatschappelijk kapitaal:	€ 91.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal:	€ 18.200,- (verdeeld in 18.200 gewone aandelen à € 1,- nominaal)

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

Verstreckte financiering vanuit Stichting Wonen Zuid: € 3.797,-. Er wordt een marktconforme rente berekend, over aflossing en zekerheid is niets overeengekomen.

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

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

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

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

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

### Wonen Zuid Regio Parkstad BV

De doelstelling van de vennootschap is het bouwen, verwerven en vervreemden van onroerende zaken en zakelijke rechten. De activiteiten die in 2015 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:	€ 44.204,- negatief
Jaaromzet:	€ 0,-
Maatschappelijk kapitaal:	€ 90.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal:	€ 18.000,- (verdeeld in 18.000 gewone aandelen à € 1,- nominaal)

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

Verstreckte financiering vanuit Stichting Wonen Zuid: € 1.111.495,-. Er wordt een marktconforme rente berekend, over aflossing en zekerheid is niets overeengekomen.

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

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

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

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

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

### Wonen Zuid Projecten I BV

De doelstelling van de vennootschap betreft projectontwikkeling. De activiteiten die in 2015 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:	€ 1.052.616,-
Jaaromzet:	€ 0,-
Maatschappelijk kapitaal:	€ 90.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal:	€ 18.000,-
(verdeeld in 18.000 gewone aandelen à € 1,- nominaal)	

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

Verstreckte financiering vanuit Stichting Wonen Zuid: € 375.946,-. Er wordt een marktconforme rente berekend, over aflossing en zekerheid is niets overeengekomen.

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

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

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

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

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

### Wonen Zuid Projecten II BV

De doelstelling van de vennootschap betreft het optreden als beheermaatschappij.

De activiteiten die in 2015 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling. De financiële gegevens van de vennootschap zijn integraal opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Wonen Zuid. Wonen Zuid Regio Nuth-Valkenburg BV is de enige aandeelhouder van de vennootschap. Bestuurder van de vennootschap is Stichting Wonen Zuid.

Eigen vermogen:	€ 1.356,- negatief
Jaaromzet:	€ 0,-
Maatschappelijk kapitaal:	€ 91.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal:	€ 18.200,-
(verdeeld in 18.200 gewone aandelen à € 1,- nominaal)	

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

Verstreckte financiering vanuit Stichting Wonen Zuid: € 1.846,-. Er wordt een marktconforme rente berekend, over aflossing en zekerheid is niets overeengekomen.

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

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

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

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

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

### Wonen Zuid Projecten 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 2015 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:	€ 8.530,-
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: € 1.715,-. 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 2015 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:	€ 2.372.977,- 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 2015.

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

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 Beek als vestigingsplaats. De doelstelling van de vennootschap betreft het (doen) ontwikkelen en realiseren van bestemmingsplannen en daarin gelegen bouwprojecten, uitvoering van alle werkzaamheden, die voor de feitelijke realisatie van bestemmingsplannen nodig is; bemiddelen bij aan- en verkoop van registergoederen, verwerving, handel en exploitatie, financiering en vervreemding van registergoederen, leveren van projectmanagement. De activiteiten die in 2015 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 BV (25%), Bouwontwikkeling Zuid BV (50%). Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door de heer C. Kültter en mevrouw P. Huls-Erkens, beiden gezamenlijk bevoegd.

Eigen vermogen:	€ 10.421.054,- 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 2015.

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

Verstreckte financiering vanuit Wonen Zuid Regio Midden-Limburg BV: € 1.963.410,-.

Stichting Wonen Zuid heeft op basis van de per januari 2016 bekende informatie, verwachtingen en gehanteerde aannames een waardeverandering financiële vaste activa verwerkt van € 179.187,-.

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 2015 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 CV (25%) en Emve Heerlen BV (25%). Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door Wonen Zuid Regio Parkstad BV, Grouwels/Daelmans Vastgoed CV en Emve Heerlen BV, allen gezamenlijk bevoegd.

Eigen vermogen:	€ 232.766,- negatief (*)
Jaaromzet:	€ 2.324,- (*)
Maatschappelijk kapitaal:	€ 90.000,-
Geplaatst en gestort kapitaal:	€ 18.000,- (verdeeld in 180 gewone aandelen à € 100,- nominaal)

(\*) Gegevens gebaseerd op voorlopige cijfers 2015.

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

Verstreckte financiering vanuit Wonen Zuid Regio Parkstad BV: € 987.488,-.

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,-.

Verstreckte 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.

### **Thuis in Limburg**

Wonen Zuid participeert in Thuis in Limburg. Thuis in Limburg is een samenwerkingsverband tussen 8 Limburgse woningcorporaties. De corporaties bieden hun woningen gezamenlijk aan op [www.thuisinlimburg.nl](http://www.thuisinlimburg.nl). 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 2015. Verderop in dit jaarverslag is de [jaarrekening](#) opgenomen en gaan wij uitgebreid in op de verantwoording over 2015.

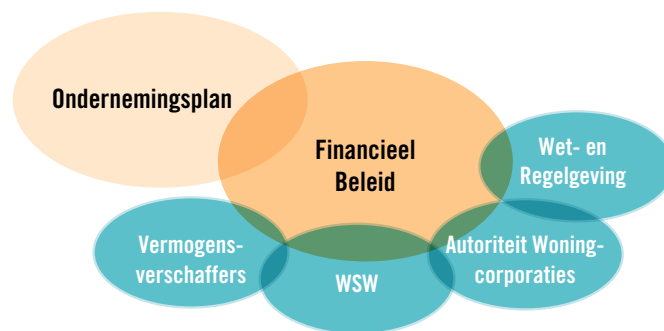
#### Financieel beleid

‘Wonen Zuid helpt mensen te wonen zoals zij wensen, met de mogelijkheden die zij hebben.’ Om deze missie te realiseren exploiteert Wonen Zuid bijna 14.000 huurwoningen. De beschikbare middelen moeten dan ook zo optimaal mogelijk worden ingezet ten behoeve van onze kerntaak. Het feitelijk doel van het financieel beleid van Wonen Zuid is het garanderen van beschikbaarheid van voldoende financiële middelen, gekoppeld aan een inhoudelijk onderbouwd en op de doelen van Wonen Zuid afgestemd flexibel kader voor de inzet van middelen. Met deze koppeling geeft financieel beleid sturing aan uitvoering én uitvoerbaarheid van onze activiteiten.

Het financieel beleid is daarbij geen doel op zich, maar een verzameling van uitgangspunten en (financiële) instrumenten die ons in staat stellen om onze doelen op korte en lange termijn te realiseren. Het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting en de Woningwet zijn daarbij het wettelijk kader. Het financieel beleid gaat dan wel voornamelijk over financiële doelstellingen, maar ook hier staat de maatschappelijke taak van de organisatie centraal: het bieden van betaalbare, kwalitatief goede huisvesting aan onze klanten en het borgen van de financiële continuïteit, zodat het maatschappelijk bestemd vermogen daadwerkelijk wordt ingezet om de missie te realiseren.

Wonen Zuid vindt het belangrijk om te beschikken over een financieel beleid dat is afgestemd op onze eigen doelstellingen en dat de basis legt voor het op een efficiënte en effectieve wijze besteden van de middelen om deze doelstellingen duurzaam te realiseren. Enerzijds zal het beleid worden bijgesteld afhankelijk van de in- en externe ontwikkelingen (waaronder de consequenties van de Woningwet), anderzijds zal er zoveel mogelijk een consistente lijn worden gevolgd en wordt gekoerst op een dusdanige financiële positie dat daarmee de continuïteit van de organisatie gewaarborgd blijft en dat Wonen Zuid door onze stakeholders als een betrouwbare partner wordt gezien.

Zoals al is aangegeven, moet ons financieel beleid dan ook bekeken worden in samenhang met deze invloeden, zowel intern als extern. Een en ander is weergegeven in de afbeelding op de volgende pagina.



### Uitgangspunten financieel beleid

Wonen Zuid hanteert een aantal financiële uitgangspunten waaraan iedere meerjarenbegroting wordt getoetst. Het doel van deze uitgangspunten is het waarborgen van een gezonde financiële positie met voldoende bewegingsruimte. De uitgangspunten die Wonen Zuid hierbij hanteert zijn:

- een gezonde balans in de financiering op korte en lange termijn in relatie tot het geïnvesteerde vermogen;
- een positieve exploitatie;
- een gezonde rentabiliteit;
- voldoende liquiditeit, waarin een buffer is ingesloten voor onvoorziene omstandigheden;
- voldoen aan de eisen die aan dit beleidsveld worden gesteld door toezichthouders.

Deze uitgangspunten worden jaarlijks vertaald in een aantal randvoorwaarden en financiële kengetallen, die bij de start van het begrotingsproces door de bestuurder worden vastgesteld in de begrotingsbrief. Deze begrotingsbrief vormt de basis voor de nieuwe begrotingsronde.

Wonen Zuid vertaalt de kaders en uitgangspunten in financieel opzicht in een aantal kengetallen, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen kengetallen die vooral gebruikt worden voor de sturing op (middel)lange termijn bij besluiten op strategisch niveau en kengetallen die vooral gebruikt worden voor de sturing op korte termijn, bij de dagelijkse besluiten op tactisch en operationeel niveau. De sturing op de (middel)lange termijn is primair gericht op de langjarige vermogenspositie als indicator voor de financiële continuïteit. De sturing op de korte termijn is hoofdzakelijk gericht op het verloop en de ontwikkeling van de liquiditeit, ofwel de kasstromen.

Hieronder worden de kengetallen benoemd en genormeerd:

Kengetal	Normering
Loan to Value (LTV)	$\geq 60\% \leq 75\%$
Exploitatiekasroom	Saldo $\geq$ € 2 miljoen
Interest Coverage Ratio (ICR)	$\geq 1,4$
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	$\geq 1,0$

### Inbedding financieel beleid in korte termijnsturing/begroting 2015

Wonen Zuid heeft bovenstaande uitgangspunten gehanteerd bij het opstellen van de jaarplannen en de daarvan afgeleide begroting 2015. Hierbij zijn de volgende (financiële) doelstellingen geformuleerd:

- voldoende beoordeling bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting (per 1 juli 2015 Autoriteit Woningcorporaties);
- voldoende beoordeling bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) volgens de nieuwe borgingssysteem (risicobeoordelingsmodel);
- bij de huisbankier ING kunnen blijven beschikken over de kredietfaciliteit (€ 15 miljoen);
- continueren positieve exploitatiekasstromen (rekening houdend met 2% fictieve aflossingsverplichting) vanaf 2015 ( $\geq$  € 2 miljoen- jaarlijks-);
- een Interest-Coverage Ratio (ICR):  $\geq 1,4$ ;
- afstemming tussen inkomsten verkopen bestaand bezit en uitgaven met betrekking tot investeringen;
- een Loan to Value (LTV) van maximaal 75%, gebaseerd op een Wonen Zuid balanswaardering volgens de actuele waarde zijnde bedrijfs- dan wel marktwaarde;

Voor 2015 zijn deze uitgangspunten op een aantal punten nader geconcretiseerd en deze komen tot uiting in de volgende (financiële) begrotingsdoelstellingen voor 2015:

- het behalen van een exploitatiekasroom (inclusief Vpb) na aflossingsfictie van € 5,5 miljoen;
- het realiseren van een netto-verkoopopbrengst uit hoofde van verkoop bestaand bezit van € 15,6 miljoen (op basis van 150 te verkopen woningen);
- het uitvoeren van een programma strategisch voorraadbeheer met daarin opgenomen een volume van € 6,6 miljoen aan nieuwbouw huur en € 12,2 miljoen aan renovatie-uitgaven.

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

## Terugblik 2015 (op hoofdlijnen)

### Liquiditeit

Zoals hiervoor al aangegeven stuurt Wonen Zuid op de korte(re) termijn met name op de ontwikkeling van de liquiditeitspositie, uiteraard binnen de kaders van de begroting.

Financiering van onze activiteiten vindt in belangrijke mate plaats vanuit interne financieringsmiddelen, verkregen uit de exploitatie van onze woningen en uit de verkoop van bestaand bezit. Een eventueel tekort aan interne financiering in relatie tot de investeringsopgave kan, voor zover passend binnen de begroting en het door het WSW afgegeven borgingsplafond, extern gefinancierd worden. Uitgangspunt is ook dat Wonen Zuid streeft naar een beperkte inzet van werkkapitaal en benutting van (rekening-courant) faciliteiten door een sterke afstemming te zoeken tussen de verkregen interne financieringsmiddelen en de uitgaande kasstromen.

Een belangrijk deel van de interne financieringsmiddelen wordt verkregen vanuit de opbrengst van verkoop van bestaand woningbezit, en kent daarmee een hogere volatiliteit dan de middelen die via exploitatie worden verkregen. In het kader van het sturen op de liquiditeitsontwikkeling heeft Wonen Zuid in 2015 strak gestuurd op de aangegeven investeringsverplichtingen in relatie tot de ontwikkeling van de kasstroom uit exploitatie en verkoop bestaand bezit. Dit met als doel te waarborgen dat de feitelijke liquiditeitsontwikkeling gelijke tred houdt met de begrote liquiditeitsontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat zich in 2015 geen bijzondere onverwachte situaties hebben voorgedaan ten aanzien van de liquiditeitspositie en -ontwikkeling.

### Financiering

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 (investerings)activiteiten om te waarborgen dat de Loan to Value en daarmee samenhangend de solvabiliteit op een acceptabel niveau blijft. Dit vanuit de exploitatie van woningen en vanuit de opbrengsten van verkoop van bestaand woningbezit.

Daarnaast heeft Wonen Zuid per ultimo 2015 een leningportefeuille van ongeveer € 477 miljoen. Voor externe financiering maken wij zoveel mogelijk gebruik van de WSW-borging. Dit biedt voordelen met betrekking tot beschikbaarheid en prijs van de externe financiering. Voor wat betreft 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](#).

### WSW

Ook in 2015 heeft over een aantal niet-reguliere onderwerpen contact plaatsgevonden met het WSW.

In 2014 heeft Wonen Zuid als één van de pilot-corporaties meegedaan aan de implementatie van het nieuwe business-risk model van het WSW. In de vergadering van de Raad van Commissarissen van 26 maart 2015 heeft het WSW een uitgebreide toelichting en terugkoppeling gegeven van het gezamenlijk doorlopen traject en de uitkomsten hiervan.

Eind juni heeft het WSW aan alle corporaties een brief gestuurd met daarin het verzoek om alle bezit van de corporaties aan het WSW als onderpand aan te bieden. Wonen Zuid onderschrijft het uitgangspunt dat het voor het volkshuisvestelijk stelsel van wezenlijk belang is dat het WSW als 'hoeder van de borg' in staat moet kunnen zijn om haar 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. Wonen Zuid is echter ten aanzien van het verzoek van het WSW van mening dat er diverse inhoudelijke argumenten zijn die te maken hebben met de rechtsgeldigheid en proportionaliteit van het verzoek van het WSW, alsmede met inperking van de handelingsvrijheid van Wonen Zuid die er voor Wonen Zuid toe leiden om hierover met het WSW in gesprek te gaan. Deze bezwaren heeft Wonen Zuid in een brief aan het WSW kenbaar gemaakt. Wonen Zuid heeft aan het verzoek van het WSW uiteindelijk voldaan, zij het wel onder protest.

Tenslotte is nog met het WSW gesproken over het meer flexibel kunnen inzetten en gebruiken van het borgingsplafond en het door Wonen Zuid mogelijk gebruik kunnen maken van een door het WSW beschikbaar gestelde vorm van werkkapitaalfinanciering. Hierover hebben het WSW en Wonen Zuid eind 2015 en begin 2016 goede afspraken kunnen maken, uiteraard passend binnen de kaders van zowel het WSW als onze eigen uitgangspunten. Zie ook [hoofdstuk 7.2 Treasury](#).



### **Financiële ruimte**

Zoals ook uit diverse verkenningen, oordelen en financiële toetsingen blijkt, heeft Wonen Zuid in financieel opzicht voldoende mogelijkheden om te blijven investeren in woningen en wijken. Maar duidelijk is ook dat deze financiële mogelijkheden niet ongelimiteerd zijn en ook Wonen Zuid, zoals zovele andere organisaties, keuzes zal moeten maken waar de schaarse financiële middelen worden ingezet.

In de afgelopen jaren hebben we ingezet op 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 zullen dalen. We blijven ons de komende jaren richten op verbetering van de exploitatie(kasstroom) om optimale flexibiliteit te hebben in de financiële ruimte ten behoeve van het kwalitatief kunnen verbeteren van de woningen en woonomgeving.

### **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. Zie voor een verdere toelichting [hoofdstuk 7.2 Treasury](#).

### **Doorkijk 2016**

Het jaar 2016 zal voor Wonen Zuid voor een belangrijk deel in het teken staan van de voorbereiding op en implementatie van de keuzes ten aanzien van de Woningwet. Wat betreft het aandachtsgebied financiën zal dit onder andere zijn beslag krijgen in de scheiding/splitsing van het vastgoed en de waardering (marktwaarde), de hiermee samenhangende vraagstukken ten aanzien van de financiering van zowel het DEAB-deel als het niet DAEB-deel als ook de invulling van een aantal (governance)vereisten zoals het financieel reglement.

## **Vennootschapsbelasting**

### **Toelichting geconsolideerde fiscale positie**

De fiscale positie ultimo 2015 is op basis van de VSO-2 en algemene fiscale wet- en regelgeving bepaald. Het fiscaal resultaat over 2015 zoals opgenomen in de jaarrekening bedraagt € 1,9 miljoen positief. Dit betreft de belastingdruk van alle activiteiten van Wonen Zuid, inclusief de geconsolideerde deelnemingen. Wonen Zuid vormt met de 100%-deelnemingen in de verbindegenstructuur een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting.

### **Verwerking fiscaliteit**

Het fiscaal resultaat van Wonen Zuid wijkt af van het commercieel resultaat. Dit is het gevolg van 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. Bij afwikkeling van de aangiftes vennootschapsbelasting 2012 en 2013 is een afwaardering naar lagere WOZ-waarden verwerkt voor zover deze afwaardering meer bedroeg dan 30% ten opzichte van 2008. Vanaf 2014 zal de ontwikkeling van de WOZ-waarden worden gevolgd, waarbij voor de aangifte vennootschapsbelasting 2014 de WOZ-aanslagen 2016 leidend zijn.

### Fiscale voorziening onderhoud

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

### 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 WSW 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 2015 een latentie is gevormd:

Omschrijving	Bedrag x € 1.000
Onroerende zaken in exploitatie (sloop)	4.291
Erfpacht vorderingen	403
Derivaten	139
Onderhanden werk	86
Disagio langlopende schuld	345
Fiscaal verrekenbare verliezen	2.055
<b>Totaal latente belastingvordering</b>	<b>7.319</b>
Onroerende zaken in exploitatie (verkoop)	-/- 4.922
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-/- 16
Onderhanden werk	-/- 16
<b>Totaal latente belastingverplichting</b>	<b>-/- 4.954</b>
<b>Per saldo een latente belastingvordering van</b>	<b>2.365</b>

### Latentie verkopen en sloop

Voor woningen in exploitatie met verwachte verkoop of sloop in de jaren 2016-2020 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 2016 zijn voor de jaren 2016-2020 1.281 woningen opgenomen die verkocht of gesloopt gaan worden.

Dit resulteert per saldo in een latente belastingverplichting van € 0,6 miljoen per ultimo 2015. In het jaar 2014 is reeds een latentie gevormd voor de verwachte verkoop c.q. sloop van 1.396 woningen voor de jaren 2015-2019 ad € 3,0 miljoen. Het verschil ad € 2,4 miljoen is enerzijds het gevolg van een lager aantal begrote te verkopen woningen en anderzijds een hoger aantal begrote te slopen woningen. Tevens worden de te verkopen woningen voor de jaren 2016-2020 gewaardeerd tegen 96% WOZ t.o.v. 92% in de jaarrekening 2014 voor de jaren 2015-2019.

### 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 onderstaand overzicht worden de verliezen ultimo 2015 weergegeven, die voorwaarts met positieve fiscale resultaten kunnen worden verrekend:

Omschrijving	Bedrag x € 1.000
Fiscaal resultaat 2010	3.149
Fiscaal resultaat 2011	406
Fiscaal resultaat 2012	4.555
Fiscaal resultaat 2013*	-
Fiscaal resultaat 2014	110
Fiscaal resultaat 2015**	-
<b>Totaal fiscaal resultaat</b>	<b>8.220</b>

\* Het fiscaal resultaat 2013 bedroeg € 1,8 miljoen positief miljoen positief en is verrekend met de fiscale verliezen uit 2006, 2007 en 2009.

\*\* Het fiscaal resultaat 2015 bedroeg € 1,9 miljoen positief. Na verrekening met de fiscale verliezen uit de boekjaren 2009 t/m 2010 resteert voor het boekjaar 2010 nog een te verrekenen bedrag van € 3,1 miljoen.

## Resultaten 2015

### 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 netto kasstroom uit exploitatie moet, rekening houdend met een fictieve aflossingsfictie van 2%, minimaal € 2 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 2015 kan het volgende overzicht worden opgesteld, waarbij een doorkijk wordt gegeven voor de jaren 2016-2020 op basis van de begroting 2016.

Kasstroom x € 1.000	Jaarrekening 2015	Begroot 2015	Begroot 2016	Begroot 2017	Begroot 2018-2020
Exploitatie *	13.286	13.796	12.879	16.400	57.511
Verhuurderheffing	6.087	6.629	6.690	7.328	22.930
Saneringsheffing	0	1.661	1.657	829	2.595
Bijdrageheffing Aw	38	0	83	84	262
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0
Netto kasstroom uit exploitatie	7.161	5.506	4.449	8.159	31.724

\* Exclusief verhuurderheffing, saneringsheffing, bijdrageheffing Aw, vennootschapsbelasting en inclusief 2% aflossingsfictie WSW.

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

In vergelijking met de begroting 2015 kan worden geconstateerd dat de exploitatie-kasstroom over 2015 per saldo een verbetering laten zien ten opzichte van de in de begroting opgenomen kasstromen. Begroot was (rekening houdend met de door het WSW vereiste 2% normatieve aflossingsfictie) een positieve kasstroom van € 5,5 miljoen. De realisatie over 2015 bedraagt € 7,2 miljoen en is derhalve ca. € 1,6 miljoen hoger dan begroot. De belangrijkste verschillen betreffen per saldo hogere onderhoudskosten (€ 0,4 miljoen), hogere bedrijfs- en beheerkosten (€ 0,4 miljoen), lagere overheidsheffingen (€ 2,2 miljoen) en lagere financiële kosten (€ 0,2 miljoen).

## 2. Financiële continuïteit

### *Vermogens- en solvabiliteitsontwikkeling*

Naast sturing op de exploitatie-kasstroom koerst Wonen Zuid meerjarig op een dusdanige financiële positie dat daarmee de financiële continuïteit van de organisatie gewaarborgd blijft en dat Wonen Zuid als een financieel betrouwbare partner wordt gezien. Concreet betekent dit dat Wonen Zuid streeft naar een ontwikkeling van een vermogen/solvabiliteit die Wonen Zuid 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 de sectorinstituten berekende minimum solvabiliteit willen blijven. Anderzijds willen we ook geen vermogensontwikkeling hebben die leidt tot een vermogensovermaat.

De solvabiliteit wordt uitgedrukt als het eigen vermogen ten opzichte van het totaal vermogen. De solvabiliteit van Wonen Zuid, op grond van het gepresenteerd vermogen en de waarderingsgrondslagen van Wonen Zuid, bedraagt per ultimo 2015 37,3% op basis van waardering op bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed en waardering op marktwaarde voor de vastgoedbeleggingen (ultimo 2014: 38,0%).

### **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 keuzes en uitgangspunten ter bepaling van de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed en de marktwaarde voor de vastgoedbeleggingen (zie voor nadere toelichting [jaarrekening 2015, 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	2015	2014
Percentage jaarlijkse huurverhogingen jaar 1	0,50%	0,74%
Percentage jaarlijkse huurverhogingen jaar 2 t/m 5	1,78%	2,00%
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	0,00%	0,20%
Boveninflatoire huurverhoging jaar 1	1,00%	1,50%
Boveninflatoire huurverhoging jaar 2 t/m 5	1,00%	1,50%
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	1,82%	2,05%
Jaarlijkse stijgingen van de aan het sociaal vastgoed gerelateerde variabele lasten vanaf jaar 6	2,50%	3,00%
Genormeerde variabele lasten (OZB, verzekering en algemeen beheer) in € per verhuureenheid	€ 1.485	€ 1.493
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	5,00%	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. Vanaf 2018 volgt de raming van de verhuurderheffing de reeks die in het Regeerakkoord is afgesproken. Hierin is afgesproken, dat de verhuurderheffing op termijn evenredig wordt verhoogd met het gebruik van de huurtoeslag als gevolg van de maatregelen op de huurmarkt. Naast de stijging van het tarief in 2018 (€ 5,85) is een inschatting gemaakt van de WOZ-waardeontwikkeling (jaarlijkse stijging 2%) van het zelfstandig DAEB bezit, die als extra last is meegenomen in de bedrijfswaardeontwikkeling.

Jaar	Heffing per € 1.000 WOZ	Status
2016	€ 4,91	Wet Maatregelen Woningmarkt
2017	€ 5,36	Wet Maatregelen Woningmarkt
2018	€ 5,85	Wet Maatregelen Woningmarkt
2019	€ 5,85	Wet Maatregelen Woningmarkt
2020 e.v.	€ 5,85	Wet Maatregelen Woningmarkt

### 2. Saneringsheffing

De heffingsbijdrage van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

### 3. AW bijdrage

De te betalen bijdrage Autoriteit Woningcorporaties maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

### 4. Belastingen

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

## Rentabiliteitswaardecorrectie

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

## Verkopen

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn. 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 96% WOZ. Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geoormerkte verkopen.

## Restwaarde grond

De bepaling van de restwaarde van de grond 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 slooptkosten 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

In onderstaande tabel is een aantal financiële kengetallen weergegeven waarop Wonen Zuid in financieel opzicht (meerjarig) stuurt. Hierbij nadrukkelijk rekening houdend met de door het WSW gedefinieerde (minimum) norm(en). De kengetallen zijn gebaseerd op de respectievelijke jaarrekeningen 2013-2015 met een doorkijk naar de periode 2016-2020 gebaseerd op de begroting 2016. Geconcludeerd kan worden dat Wonen Zuid aan alle eigen normen (en daarnaast ook de WSW normen) voldoet.

Bedragen x € 1 miljoen		2013	2014	2015	2016-2020	Norm
Eigen vermogen conform grondslagen Wonen Zuid	A	312	314	301		
Balanstotaal conform grondslagen Wonen Zuid	B	826	828	807		
<b>Solvabiliteit</b>	<b>=A/B</b>	<b>37,7%</b>	<b>38,0%</b>	<b>37,3%</b>	<b>Gemiddeld ca. 42%</b>	<b>≥ 20%</b>
Lang en kort Vreemd Vermogen	C	493	491	487		
Waarde Materiële Vaste Activa	D	793	799	781		
<b>Loan to Value</b>	<b>=C/D</b>	<b>62,2%</b>	<b>61,4%</b>	<b>62,4%</b>	<b>Gemiddeld ca. 58%</b>	<b>≥ 60% ≤ 75%</b>
Leningen	E	484	484	477		
Materiële Vaste Activa -WOZ-waarde	F	1.568	1.503	1.447		
<b>Dekkingsratio</b>	<b>=E/F</b>	<b>30,9%</b>	<b>32,2%</b>	<b>33,0%</b>	<b>Jaarlijks ca. 33%</b>	<b>≤ 50%</b>
EBIT (excl. afwaarderingen)	G	36	30	35		
Rentelasten	H	20	19	18		
<b>Interest Coverage Ratio</b>	<b>=G/H</b>	<b>1,80</b>	<b>1,58</b>	<b>1,94</b>	<b>Gemiddeld 2,07</b>	<b>≥ 1,4</b>
Kasstroom t.b.v. DSCR bepaling	I	32	31	35		
Netto renteuitgaven en theoretische aflossing t.b.v. DSCR bepaling	J	29	29	27		
<b>Debt Service Coverage Ratio</b>	<b>=I/J</b>	<b>1,10</b>	<b>1,07</b>	<b>1,30</b>	<b>Gemiddeld 1,4</b>	<b>≥ 1,0</b>

#### Solvabiliteit

De solvabiliteit meet de omvang van het eigen vermogen in relatie tot het totale vermogen. Basis voor de waardering van de materiële vaste activa vormt de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed en de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen.

#### 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.

#### Dekkingsratio

De dekkingsratio meet de verhouding tussen de onderpandwaarde van het bij WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen.

#### Interest coverage ratio (ICR)

De ICR drukt de verhouding uit van de operationele kasstroom en de rentelasten. Oftewel, 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.

### Debt service coverage ratio (DSCR)

De debt service coverage ratio meet in hoeverre Wonen Zuid in staat is om de rente- en aflossingsverplichtingen op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.

### Inspectie Leefomgeving en Transport / Autoriteit Woningcorporaties

Sinds 1 juli 2015 valt zowel het financiële toezicht als het toezicht op rechtmatigheid, governance en integriteit onder de verantwoordelijkheid van de Autoriteit woningcorporaties (AW). Op grond van de woningwet wordt Wonen Zuid jaarlijks door de AW beoordeeld met afgifte van een oordeel. De AW heeft in 2015 risicogericht onderzoek gedaan op basis van ingediende prognosegegevens 2015-2019, verantwoordingsgegevens 2014 en andere informatie ten aanzien van deelactiviteiten. De financiële beoordeling richt zich op een zestal toezichtterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van Wonen Zuid. Die terreinen zijn: kwaliteit financiële verantwoording, behoud maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen. Naast de hiervoor genoemde onderzoeken houdt de AW ook toezicht op deelactiviteiten van Wonen Zuid zoals het gebruik van derivaten, exploitatierisico's ten aanzien van het zorgvastgoed en het gehanteerde beleggingsbeleid. Hierbij geeft de door de AW bij Wonen Zuid uitgevoerde beoordeling geen aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen en/of het doen van interventies.

Voor nadere informatie omtrent de toezichtbrief 2015 verwijzen we naar onze website [www.wonen-zuid.nl](http://www.wonen-zuid.nl).

### 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. Voor nadere informatie omtrent het toegekende borgingsplafond en borgbaarheid verwijzen we naar onze website [www.wonen-zuid.nl](http://www.wonen-zuid.nl).

### Vergelijking begroting - realisatie 2015

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

Het begrote totaalresultaat 2015 bedraagt € 5 miljoen positief. Gerealiseerd is een totaalresultaat van € 13 miljoen negatief. Een negatief verschil derhalve van € 18 miljoen. Onderstaand treft u een specificatie aan met een weergave van zowel de individuele verschillen tussen begroot versus realisatie als onderdeel van het reguliere jaarresultaat (uit bedrijfsactiviteiten) als mutaties welke rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt zijn (als onderdeel van het totaalresultaat).

Bedragen x € 1.000	Begroot	Realisatie	Vershil
Huren	83.085	83.212	127
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	(176)	(1.203)	(1.027)
Netto omzet verkoopprojecten en grondposities	0	355	355
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	96	92	(4)
Overige bedrijfsopbrengsten	478	227	(251)
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten (1)</b>	<b>83.483</b>	<b>82.683</b>	<b>(800)</b>

Bedragen x € 1.000	Begroot	Realisatie	Vershil
Afschrijvingen, (niet gerealiseerde) waardeveranderingen vastgoed en vrijval van herwaardering uit hoofde van afschrijvingen	34.088	23.426	(10.662)
Personeelslasten	12.751	12.759	8
Onderhoudslasten	18.492	18.886	394
Leefbaarheid	531	530	(1)
Overige bedrijfslasten	18.398	16.609	(1.788)
Financieringslasten	18.072	17.899	(173)
<b>Totaal bedrijfslasten (2)</b>	<b>102.332</b>	<b>90.110</b>	<b>(12.222)</b>

Bedragen x € 1.000	Begroot	Realisatie	Verschil
Opbrengsten en waardeveranderingen Financiële Vaste Activa (FVA)	106	95	(11)
Belastinglatenties	(2.342)	3.776	6.118
<b>Totaal FVA en Belastinglatenties (3)</b>	<b>(2.236)</b>	<b>3.871</b>	<b>6.107</b>

Bedragen x € 1.000	Begroot	Realisatie	Verschil
<b>Totaal (1+2+3)</b>	<b>(21.085)</b>	<b>(3.555)</b>	<b>17.530</b>

Bedragen x € 1.000	Begroot	Realisatie	Verschil
<b>Baten en Lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt (4)</b>	<b>26.127</b>	<b>(9.490)</b>	<b>(35.617)</b>

Bedragen x € 1.000	Begroot	Realisatie	Verschil
<b>Totaalresultaat (1+2+3+4)</b>	<b>5.042</b>	<b>(13.045)</b>	<b>(18.087)</b>

Hieronder worden de verschillen nader geanalyseerd.

#### Bedrijfsopbrengsten (€ 0,8 miljoen lager)

Bedrijfsopbrengsten (€ 0,8 miljoen lager) Bedragen x € 1 miljoen	Verschil
Hogere (netto) huuropbrengsten	€ 0,1
Lager resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-/- € 1,0
Hoger resultaat verkoopprojecten en grondposities & lagere overige bedrijfsopbrengsten	€ 0,1
<b>Totaal</b>	<b>-/- € 0,8</b>

De bedrijfsopbrengsten zijn per saldo € 0,8 miljoen lager dan begroot. De verschillen tussen de gerealiseerde en begrote bedrijfsopbrengsten kunnen als volgt worden toegelicht:

#### Huren

In 2015 zijn de huurontvangsten € 0,4 miljoen hoger dan begroot. Met name door het optrekken van de streefhuren zijn de huren (na mutatie) hoger dan begroot. Verder is er sprake van per saldo hogere huurontvangsten als gevolg van verschuivingen in zowel opgeleverde nieuwbouw huur als renovatieprojecten in combinatie met het verschuiven van sloopprojecten naar 2016.

#### Huurderving

Ten opzichte van begroot is de huurderving per saldo € 0,3 miljoen hoger. Dit met name vanwege hogere verkoop- en sloop-leegstand. Bij de verkoopleegstand speelt een aantal omstandigheden een rol. De voor 2015 gestelde 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 gegene-reerd 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.

#### Lager resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Voor wat betreft de verkoopaantallen bestaand bezit over 2015 constateren we dat we de beoogde resultaten niet hebben behaald (108 verkochte woningen en 2 commerciële ruimtes ten opzichte van 150 woningen begroot). De voor verkoop gelabelde woningen zijn ultimo 2014 gewaardeerd tegen de verwachte netto opbrengstwaarde. De feitelijke opbrengstwaarde is in 2015 nagenoeg gelijk aan de waarde zoals opgenomen in de balans 2014. Het negatieve resultaat uit verkoop bestaand bezit wordt derhalve met name veroorzaakt door de aan de verkoop gerelateerde verkoopkosten (verkoopcampagnes etc.) in combinatie met uitgevoerde aanpassingen in de woningen ad. circa € 1 miljoen.

### Resultaat verkoopprojecten/grondposities en overige bedrijfsopbrengsten

Het resultaat op verkoopprojecten/grondposities en overige bedrijfsopbrengsten is per saldo € 0,1 miljoen hoger dan begroot. Dit met name door de niet begrote eindaflossing van een viertal erfpachtcontracten in 2015.

### Bedrijfslasten (€ 12,2 miljoen lager)

Bedragen x € 1 miljoen	Verschil
Lagere afschrijvingen en (niet gerealiseerde) waardeveranderingen vastgoed	€ 10,7
Hogere onderhoudslasten, en lagere bedrijfs-, en financieringslasten	€ 1,5
<b>Totaal</b>	<b>€ 12,2</b>

De bedrijfslasten zijn per saldo € 12,2 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 (€ 10,7 miljoen lager)

Nr	Omschrijving Bedragen x € 1 miljoen	Begroot 2015	Realisatie 2015	Effect op jaarresultaat
1	Afschrijvingen en vrijval herwaardering uit hoofde van afschrijvingen Sociaal Vastgoed	-/- 20,1	-/- 19,2	0,9
1	Afschrijvingen ten dienste van	-/- 2,0	-/- 2,4	-/- 0,4
	<b>Subtotaal</b>			<b>0,5</b>
2	Afwaardering wegens onrendabel deel sociaal vastgoed in ontwikkeling	-/- 4,1	-/- 3,1	1,0
3	Terugneming eerder genomen afwaardering sociaal vastgoed in ontwikkeling	9,1	8,1	-/- 1,0
3	Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	-/- 13,6	-/- 7,2	6,4
4	Afboeking fair value	0,0	0,0	0,0
5	Desinvestering sloop	-/- 5,6	-/- 0,9	4,7
6	Terugneming eerder genomen waardeverandering vastgoedbeleggingen	3,0	1,8	-/- 1,2
6	Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	-/- 0,8	-/- 0,5	0,3
	<b>Subtotaal</b>			<b>10,2</b>
	<b>Totaal</b>	<b>-/- 34,1</b>	<b>-/- 23,4</b>	<b>10,7</b>

### Afschrijvingen en vrijval herwaardering uit hoofde van afschrijvingen (€ 0,5 miljoen lager)

#### Afschrijvingslast sociaal vastgoed in exploitatie

De afschrijvingslasten 2015 zijn gebaseerd op de afschrijving over de bedrijfswaarde 2014 onder toepassing van de componentenmethode. De afschrijvingen en vrijval herwaardering uit hoofde van afschrijvingen bedragen € 19,2 miljoen en zijn € 0,9 miljoen lager ten opzichte van begroot (€ 20,1 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.

#### Afschrijvingslast ten dienste van de exploitatie

De afschrijvingslast ten dienste van de exploitatie is € 0,4 miljoen hoger dan begroot. In 2015 is een deel van de kantoorinventaris en inrichting van de kantoorlocatie te Valkenburg wegens buitengebruikstelling afgewaardeerd. Dit alles als gevolg van een aflopend huurcontract.

## Waardeveranderingen sociaal vastgoed en vastgoedbeleggingen (€ 10,2 miljoen lager)

### 1. Afboeking onrendabele top

De begrote afboeking onrendabele top bedraagt € 4,1 miljoen voor een zestal nieuwbouw projecten. Als gevolg van verschuivingen in de strategisch voorraad beheerplanningen in combinatie met het effect van gewijzigde (sectorale) parameterwijzigingen bedraagt de onrendabele top € 3,1 miljoen hetgeen € 1,0 miljoen lager is dan begroot.

### 2. Sociaal Vastgoed

In de jaarrekening 2015 zijn de betreffende balans en resultaatposten uitgelijnd met de waarderingsgrondslagen conform de RJ 645 met eerste toepassing in de jaarrekening 2012. Wonen Zuid houdt in zijn waardering van het sociaal vastgoed per ultimo 2015 rekening met meerdere parameters (o.a. meerjarige huur- en kostenstijgingen), onderhoudsniveaus, overheidsheffingen etc. Ten opzichte van de uitgangspunten zoals gehanteerd ten tijde van het opstellen van de begroting is er sprake van diverse wijzigingen. Dit door interne keuzen, externe (markt)ontwikkelingen en gewijzigde sectorale voorschriften (o.a. verlaging discontovoet). Deze gewijzigde aspecten hebben impact op de waardering van het sociaal vastgoed en de hieraan gerelateerde waardeveranderingen. Per saldo leiden deze wijzigingen tot een positieve resultaatmutatie € 0,9 miljoen hetgeen € 5,4 miljoen lager is dan begroot (negatief € 4,5 miljoen).

### 3. Afboeking fair value

In 2015 is geen (aanvullende) afboeking tot fair value noodzakelijk.

### 4. Desinvestering sloop

Om in de contingentering geen rechten te verliezen is bewust gestuurd op verschuiving van enkele slooprojecten van 2015 naar 2016, waardoor de realisatie per saldo € 4,7 miljoen lager is dan oorspronkelijk begroot.

### 5. Vastgoedbeleggingen

Bij het commercieel vastgoed is sprake van positieve niet-gerealiseerde waardeveranderingen voor een bedrag van € 1,3 miljoen ten opzichte van € 2,2 miljoen begroot. Dit 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 € 1,6 miljoen lager)

Bedragen x € 1 miljoen	Verschil
Personeelslasten	€ 0,0
Hogere onderhoudslasten	-/- € 0,4
Lagere overige bedrijfslasten	€ 1,8
Lagere financieringslasten	€ 0,2
<b>Totaal</b>	<b>€ 1,6</b>

De personeels-, onderhouds-, bedrijfs- en financieringslasten zijn per saldo € 1,6 miljoen lager 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 2015 begrote niveau. Binnen de personeelskosten is er sprake van enkele verschuivingen binnen de kostensoorten.

### Hogere onderhoudslasten

De hogere onderhoudslasten (€ 0,4 miljoen) zijn het gevolg van zowel hoger klachtenonderhoud (€ 0,2 miljoen) als mutatieonderhoud (€ 0,5 miljoen). Het planmatig onderhoud is € 0,4 miljoen lager.

Het totale klachten- en mutatieonderhoud vertoont een overschrijding van € 0,35 miljoen (3,7%) ten opzichte van begroot. Dit voornamelijk als gevolg van zowel een hoger aantal reparatieverzoeken en mutaties als een gemiddeld hoger reparatie- en mutatiebedrag. Beiden zijn overschrijdingen ten opzichte van begroot. Naast klachten en mutaties maken (niet gedekte) schades deel uit van het dagelijks onderhoud. Hiervoor is € 0,4 miljoen begroot ten opzichte van een realisatie van € 0,8 miljoen. Op (niet gedekte) schades heeft Wonen Zuid weinig invloed.

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 € 8,25 miljoen, derhalve € 0,35 miljoen lagere planmatige onderhoudskosten. Het optimaal gebruik maken van het (tijdelijk) verlaagde BTW tarief op de arbeidscomponent, het effectueren van aanbestedingsvoordelen en verschuiving van begrotingsposten (m.n. naar latere jaren) heeft geleid tot lagere planmatige onderhoudskosten.

#### Lagere overige bedrijfslasten

Diverse onder- en overschrijdingen hebben per saldo geleid tot lagere overige bedrijfslasten (€ 1,8 miljoen). De specificatie hiervan is als volgt:

Bedragen x € 1.000	Verschil
<b>Bedrijfskosten</b>	
Per saldo lagere huisvestings-, kantoor-, auto-, reis-, advies-, verblijf- en representatie- en overige afdelingskosten	211
Per saldo hoger onderhoud computers en telefoonkosten	-/- 380
Lagere verhuurderheffing	505
Niet verschuldigde (begrote) Saneringsheffing	1.661
<b>Subtotaal</b>	<b>1.997</b>
<b>Beheerkosten</b>	
Per saldo hogere beheerkosten waaronder niet afrekenbare servicekosten en kosten woonruimteverdeling en verhuur	-/- 210
<b>Subtotaal</b>	<b>-/- 210</b>
<b>Totaal</b>	<b>1.787</b>

#### Financiering (€ 0,2 miljoen lager)

De verwachte liquiditeitsbehoefte op basis van de begroting is € 47,6 miljoen. De realisatie bedraagt € 40,5 miljoen. Rekening houdend met opname en aflossing (nieuwe) leningen en mutatie werkkapitaal komt de liquiditeitsbehoefte € 7,1 miljoen lager uit dan begroot. De specificatie hiervan is als volgt:

Bedragen x € 1 miljoen	Verschil
Per saldo hogere exploitatiekasstroom	1,8
Per saldo hogere (des)investeringen	-/- 8,7
Per saldo meer uitgaande kasstroom uit financiële vaste activa	-/- 0,1
Mutatie werkkapitaal	-/- 0,5
Begrotingsverschil benutting bankkrediet*	14,6
<b>Totaal</b>	<b>7,1</b>

\* In december 2014 is een lening van € 10 miljoen aangetrokken, welke was begroot in 2015.

Op basis van een per saldo lagere financieringsbehoefte 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 € 17,9 miljoen ten opzichte van € 18,1 miljoen begroot, een afname van € 0,2 miljoen.

#### Waardeveranderingen financiële vaste activa (€ 0,01 miljoen negatieve resultaatmutatie)

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 2016 bekende informatie, verwachtingen en gehanteerde aannames, is een negatieve waardeverandering verwerkt van € 179.000,-. Het overige verschil (positief € 168.000,-) betreft met name niet begrote renteopbrengsten van verstrekte financiering aan deelnemingen.



### **Belastinglatenties (per saldo € 6,1 miljoen positieve 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 2015 heeft dit geleid tot een positief effect van € 3,9 miljoen.

Fiscale planning heeft bij de afwijking van de aangifte vennootschapsbelasting 2013 de nodige aandacht gehad. De afwaardering naar lagere WOZ-waarden bij een waardedaling van meer dan 30% ten opzichte van 2008 is in de aangifte vennootschapsbelasting 2013 geactualiseerd, waarbij conform fiscale wet en regelgeving rekening is gehouden met de WOZ-aanslagen 2015 (waardepelddatum 1 januari 2014). Hierdoor vallen de cumulatief nog te verrekenen verliezen hoger uit dan voorzien bij het opstellen van de jaarrekening 2014. Uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie is een belastingvordering opgenomen van € 2,1 miljoen, omdat in redelijkheid aangenomen mag worden dat de realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Dit heeft over het jaar 2015 geleid tot een positief effect op het jaarresultaat van € 2,2 miljoen.

Samenvattend kunnen de verschillen als volgt verklaard worden:

Bedragen x € 1 miljoen	Begroot 2015	Realisatie 2015	Effect op jaarresultaat
Verkopen en sloop	-/- 1,5	2,4	3,9
Verliesverrekening	-/- 0,7	1,5	2,2
Overig	-/- 0,1	-/-0,1	0,0
<b>Totaal</b>	<b>-/- 2,3</b>	<b>3,8</b>	<b>6,1</b>

### **Baten en Lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt (per saldo € 35,6 miljoen lager).**

De jaarrekening 2015 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 2015-2019. Met name herziene inzichten ten aanzien van zowel het (meerjarig)huurbeleid als een hoger ingerekend onderhoudsniveau in combinatie met een lagere verwachte (jaarlijkse) inflatie, de (sectorale) verplichte verlaging van de discontovoet en peildatum classificatie vastgoed dragen per saldo mede bij aan een lagere waardering van het sociaal vastgoed in exploitatie ultimo 2015 en de hieraan gerelateerde lagere directe vermogensmutatie.

### **Relatie doelstellingen**

#### **Kasstroomontwikkeling**

Met betrekking tot de kasstroomontwikkeling kan geconcludeerd worden dat de kasstroom uit exploitatie hoger uitvalt dan begroot. De met de exploitatie samenhangende kasstromen, inclusief de door het WSW genormeerde aflossingsfictie bedraagt over 2015 circa € 7,2 miljoen positief. De afwijkingen ten opzichte van de begroting zijn in dit hoofdstuk toegelicht.

#### **Autoriteit Woningcorporaties (AW)**

Ten aanzien van de geformuleerde doelstellingen kunnen we constateren dat Wonen Zuid op grond van de toezichtbrief 2015 voldoet aan de eis dat de continuïteit voldoende is gewaarborgd. De door de AW bij Wonen Zuid uitgevoerde beoordeling geeft geen aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen en/of het doen van interventies.

#### **Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)**

Het WSW heeft in 2015 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 2015 tot en met 2017) indien aan de voorwaarden voor borging wordt voldaan.

## Overige zaken

### Grondaankopen

In 2015 hebben geen grondaankopen plaatsgevonden.

### Financiële ondersteuning buitenlandse instellingen

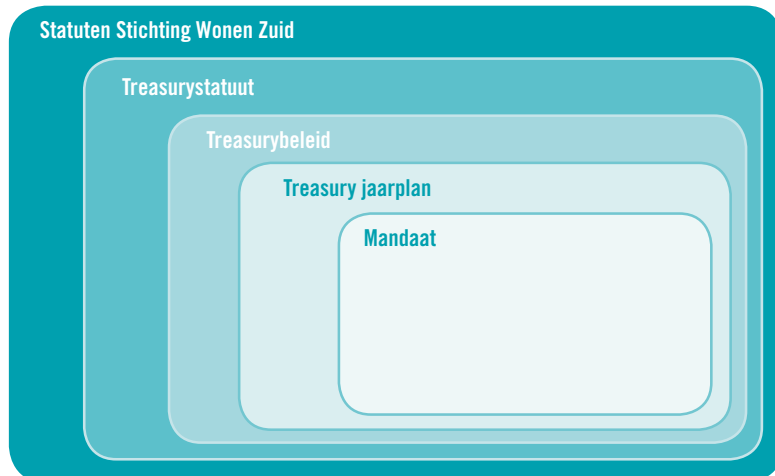
In 2015 heeft Wonen Zuid geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verstrekt.

## 7.2 TREASURY

### Treasury bij Wonen Zuid

De treasury functie van Wonen Zuid is naar haar aard ondergeschikt aan de uitvoering van haar missie. Het risicobeleid hierbij is mede gebaseerd op de nieuwe WSW-systematiek en is erop gericht toekomstige risico's inzichtelijk te maken, te beheersen, te verminderen of te verschuiven. De uitvoering van de treasury taak mag daarom in ieder geval niet leiden tot een vergroting van de risico's voor de organisatie. De uitgangspunten voor de uitvoering van de treasuryfunctie liggen verankerd in ons treasurystatuut en het op basis daarvan in een separaat document uitgewerkte treasurybeleid. Op basis daarvan wordt jaarlijks tegelijkertijd met het opstellen van de nieuwe begroting het treasury jaarplan opgesteld waarin mandaat wordt gevraagd voor de noodzakelijke treasury-acties om onze begroting voor het nieuwe jaar te kunnen realiseren.

Onderstaande afbeelding laat zien hoe Wonen Zuid haar treasury in onderlinge samenhang heeft vorm gegeven.



Na vaststelling door de bestuurder van het treasury jaarplan verkrijgt de treasury commissie het gevraagde jaarmandaat. Op haar beurt verleent de treasury commissie periodiek mandaat aan de treasurer om de voorgestelde acties te kunnen uitvoeren.

### Nieuwe Woningwet

Op grond van de nieuwe woningwet, die inmiddels van kracht is geworden, is het verplicht om een financieel reglement op te stellen waarin het algemeen financieel beleid, de uitgangspunten ten aanzien van treasury en het specifieke treasury- en beleggingsbeleid als samenhangend geheel worden vastgesteld. Uiterlijk 1 september 2016 dient dit reglement aan de Autoriteit Woningcorporaties ter goedkeuring te worden voorgelegd. Met de voorbereidingen hiervoor is inmiddels een aanvang gemaakt.

## WSW-facilitering

Het WSW heeft eind 2013 hun nieuwe beoordelingskader bekend gemaakt. Dit kader betreft een integrale risicoanalyse van zowel de financial als de business risk. Doel hiervan is het behoud van het zekerheidsstelsel met lage rentelasten te kunnen garanderen. Risicomanagement is hierbij de kern met nieuwe normen voor vermogensratio's (solvabiliteit, loan to value), kasstromen (ICR, debt service coverage ratio) en onderpand (dekkingsratio). Wonen Zuid hanteert deze kengetallen ook in haar financieel beleid. De eerste beoordeling die in 2014 volgens het nieuwe systeem heeft plaatsgevonden betrof alleen de beoordeling van de financial risk. Afgesproken is toen dat Wonen Zuid eind 2014 ook in een pilot zou meedoen voor de business riskbeoordeling door het WSW. Ons doel hierbij was om onze interne werkwijze verder te optimaliseren en uit te lijnen met het WSW. Voor het WSW was het doel om ervaring op te doen met het beoordelen van de verschillende bedrijfsprocessen in verschillende organisaties en dit onderling intern af te stemmen. De uitkomst van dit traject was voor ons zeer positief en heeft geleid tot een indeling van Wonen Zuid in de laagste risicoklasse met toekenning van een borgingsplafond voor 3 jaar.

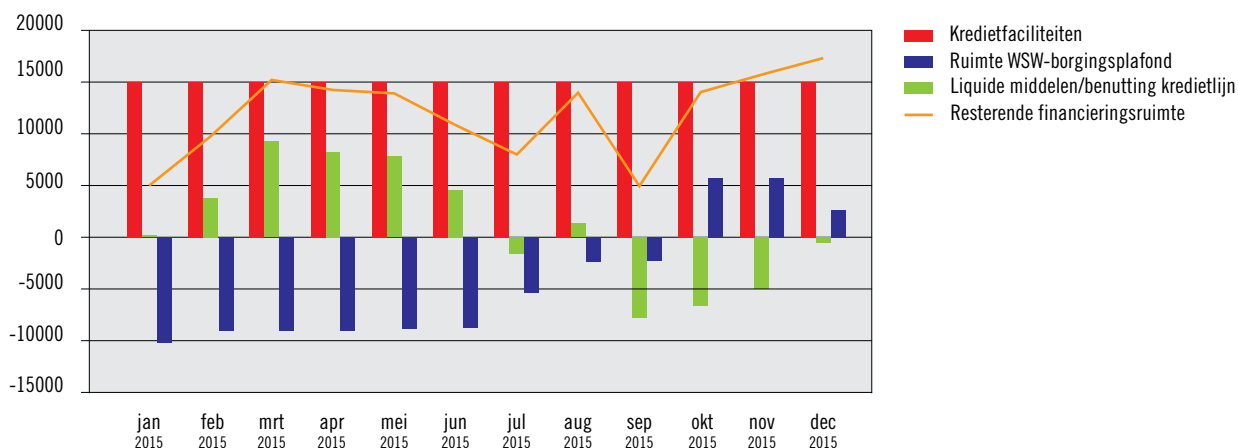
### Borgingsplafond

Op 29 juni 2015 heeft Wonen Zuid met haar borgbaarheidsverklaring 2015 een borgingsplafond (maximaal leenbedrag) voor 3 jaar ontvangen. Deze plafonds zijn toegekend op basis van onze eigen meerjarenbegroting 2015. Voor 2015 bedroeg het borgingsplafond € 468,4 miljoen, voor 2016 een bedrag van € 460,2 miljoen en voor 2017 een bedrag van € 452,7 miljoen. Op grond daarvan zijn alle geplande activiteiten voor deze jaren financierbaar. In tegenstelling tot vorig jaar worden nu 3 jaarschijven van onze begroting door het WSW gefaciliteerd, tegenover vorig jaar 2. Dit is mede het resultaat van de goede beoordeling van de Business Risk. In 2015 hebben we wel als knelpunt ervaren dat het borgingsplafond geldt per jaarschijf. Omdat met name projectplanningen in de praktijk nooit precies uitkomen kan dit tot mogelijke fricties bij de financiering leiden. Met het WSW is daarom in goed overleg overeengekomen dat verschuiving in geplande kasstromen van projecten over jaargrenzen heen soepel zal worden gefaciliteerd. Dit heeft eind 2015 ook geleid tot aanpassing van ons borgingsplafond door verschuiving van een gepland turnkeyproject van 2016 naar 2015.

Om flexibiliteit te hebben binnen de inzet van ons borgingsvolume heeft het WSW zich, na een verzoek daartoe onzerzijds, ook bereid verklaard om vanaf 2016 een buffer te faciliteren tot maximaal 10% van onze bruto huuromzet. Dit is gedaan in de vorm van een verhoging van ons reguliere borgingsplafond. Voor ons komt dit neer op een extra bedrag van € 9 miljoen.

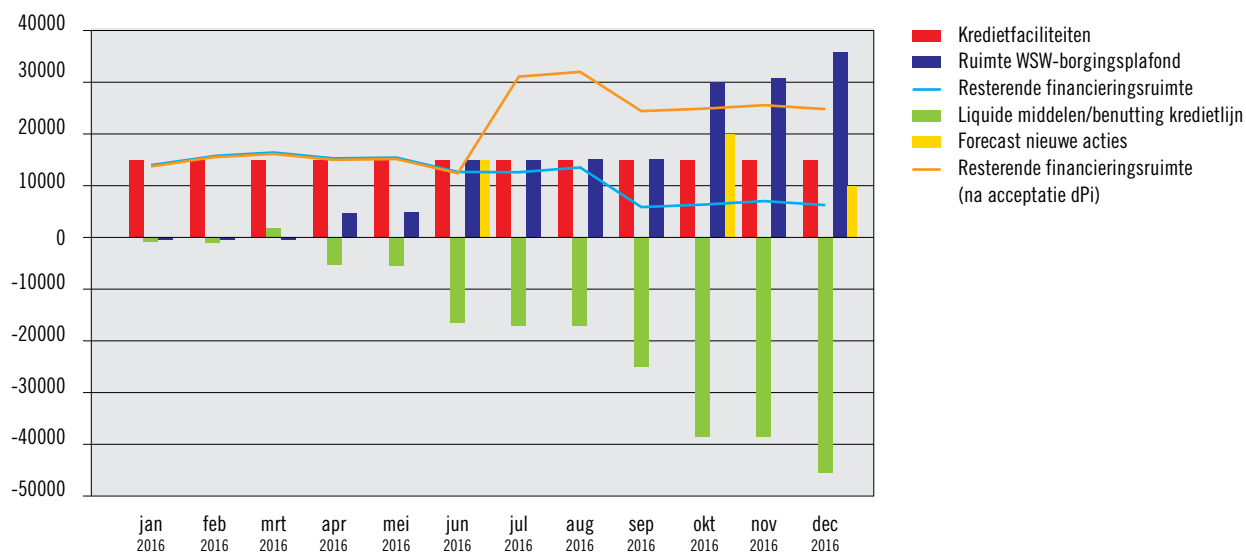
Het toegekende borgingsplafond, zonder de genoemde € 9 miljoen, is toereikend om in onze financieringsbehoefte te voorzien. In december 2015 is op basis van het aangepaste plafond nog een tweetal leningen opgenomen voor een totaalbedrag van € 10 miljoen om onze positie in bankkrediet te consolideren. Onderstaande grafiek laat de ontwikkeling zien van onze financieringsruimte gedurende het afgelopen jaar. Deze wordt weergegeven door de oranje lijn en betreft de optelsom van onze liquide middelen, de beschikbare kredietfaciliteiten en het saldo van het toegekende borgingsplafond en opgenomen leningen. Doordat het borgingsplafond wordt vastgesteld per jaarultimo rekening houdend met de realisatie van de onderliggende begroting, kan het zijn dat gedurende het jaar deze ruimte negatief is. Gemeten wordt immers het toegekende plafond (per jaarultimo) tegenover de feitelijk uitstaande leningen per maandultimo.

Monitor financieringsruimte 2015



In de grafiek hieronder is de ontwikkeling van onze financieringsruimte voor het komende jaar weergegeven. De oranje lijn geeft de verhoging weer van ons borgingsplafond na goedkeuring van onze begroting 2016 (via de ingediende dPi15). Deze goedkeuring heeft inmiddels plaatsgevonden. De gele balkjes betreffen de geplande nieuwe leningen. We zien dan dat na alle gerealiseerde acties de resterende financieringsruimte circa € 25 miljoen bedraagt. Deze bestaat dan voor € 15 miljoen uit bankkrediet en voor € 10 miljoen uit WSW-borgingsruimte. Daarenboven is er ook nog eerdergenoemde € 9 miljoen extra borgingsruimte beschikbaar.

**Monitor financieringsruimte 2016**



### Eigen Middelenbeleid WSW

Eind 2012 heeft het WSW haar 'Eigen Middelenbeleid' geïntroduceerd voor de financiering van ongeborgde activiteiten. Deze activiteiten betreffen mogelijke margin verplichtingen uit derivatencontracten en de financiering van niet-DAEB activiteiten. Het betrof een tijdelijke regeling totdat op grond van de nieuwe Woningwet dit structureel geregeld zou worden. Door deze faciliteit werd het mogelijk om verkregen liquiditeiten uit verkoop van bestaand woningbezit en exploitatieoverschotten met toestemming van het WSW voor deze doeleinden te gebruiken. Voorwaarde hierbij was wel dat werd voldaan aan de vereiste financiële ratio's als in het voorgaande genoemd. Omdat Wonen Zuid voldeed aan alle voorwaarden, kon deze faciliteit als financieringsbron worden ingezet. Aangezien Wonen Zuid geen margin verplichtingen heeft werd deze faciliteit volledig ingezet ten behoeve van de financiering van niet-DAEB investeringen.

Per ultimo 2015 heeft het WSW derhalve de volledige financieringsbehoefte die voortkomt uit onze niet-DAEB activiteiten middels dit 'Eigen Middelenbeleid' gefaciliteerd. Onlangs gaf het WSW aan dit beleid ook nog in 2016 te continueren. Dit 'Eigen Middelenbeleid' komt echter op grond van de Woningwet te vervallen op het moment dat de splitsing/scheiding definitief van kracht is. Vanaf 1 juli 2015 vindt dan ook al de eerste aanpassing plaats. Het 'Eigen Middelenbeleid' van het WSW dient vanaf dat moment te worden bekostigd uit een nieuw te vormen voorziening 'Interne Financiering'. Deze voorziening komt nu dus in de plaats van het 'Eigen Middelenbeleid'. Deze voorziening kan met terugwerkende kracht worden gevormd vanaf 01-01-2012 uit de verkoopopbrengsten minus het relatieve aandeel in de WSW-financiering van deze verkochte woningen. Volgens de wet is deze financieringsvorm alleen toegestaan ingeval van administratieve scheiding als er voor investeringen in herstructureringslocaties geen commerciële financiering kan worden verkregen en het totale exploitatieresultaat positief is. Deze interne financiering dient bovendien marktconform te geschieden en de maximale hoogte is begrensd tot de gerealiseerde batige saldi. De al bestaande posities in niet-DAEB kunnen aldus worden meegenomen in de startlening die bij scheiding/splitsing vanuit de DAEB tak kan worden verstrekt aan de niet-DAEB tak. Nieuwe investeringen in niet-DAEB kunnen vervolgens in geval van administratieve scheiding vanuit de nieuwe voorziening worden gefinancierd.

### Volmacht

Om het garantiestelsel in stand te houden is het WSW zich primair gaan richten op de beheersing van de risico's van het stelsel en de totale borg. Als uitvloeisel hiervan heeft WSW in 2013 alle deelnemers verplicht gesteld om een volmacht te verlenen aan

het WSW om hypotheek te mogen vestigen op alle onroerende zaken. Wonen Zuid is hiermee toen, vanwege de disproportionaliteit in dekkingswaarde versus gegarandeerde leningen, onder protest akkoord gegaan. Vervolgens verzocht het WSW alle deelnemers in juni 2015 het eerder ingezette WSW-onderpand te actualiseren per 1-7-2015 en uit te lijnen met de dVi2014 en met de definities van de nieuwe Woningwet. Eventueel nog niet ingezet bezit, dus ook niet-DAEB bezit, moest nu eveneens worden opgegeven. Zoals in [hoofdstuk 7.1](#) al aangegeven heeft Wonen Zuid hiertegen bezwaar gemaakt; een en ander in lijn met onze eerdere bezwaaractie. Uiteindelijk heeft Wonen Zuid, zij het onder protest, ingestemd met het verzoek van het WSW. Het WSW heeft daarbij wel aangegeven een soepel vrijgavebeleid te hanteren op het moment dat commerciële financiering wordt aangetrokken.

## DAEB-financiering

Door de onderliggende garantiestructuur van het WSW en de daarbij behorende risicomonitoring is de financiering van DAEB gerelateerde activiteiten naar de toekomst toe zeker gesteld. Ook gedurende de crisisperiode was financiering met WSW-borging daardoor in voldoende mate beschikbaar. De loketten bij de sectorbanken BNG en NWB waren daarvoor altijd open. Momenteel zien we ook institutionele partijen steeds vaker als financier op basis van WSW-borging optreden. Ook de Europese Investeringsbank toont interesse in de financiering van onze sector. Zij hebben hiertoe eind 2015 samenwerkingsovereenkomst gesloten met de NWB.

### Gemeentelijke achtervang

Door de nieuwe regelgeving is het van groot belang dat er bij het aantrekken van nieuwe financiering volstrekte helderheid vooraf 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 zogenaamde gemeentelijke achtervang. In ons werkgebied hebben we met 9 gemeenten te maken en op dit moment hebben slechts 3 hiervan een generieke overeenkomst met het WSW. Teneinde vooraf zekerheid te verkrijgen over de gemeentelijke achtervang gaan we hierover met de gemeenten in ons werkgebied nadere afspraken maken. In een aantal gevallen heeft dat inmiddels ook al geleid tot enkele concrete afspraken. Waar mogelijk en zinvol zal dit ook gedaan worden in samenspraak met lokale collega corporaties. Als de gemeenten hiermee akkoord gaan kan daardoor ook een meer evenredige verdeling van de achtervang plaatsvinden over alle gemeenten binnen ons werkgebied.

## Niet-DAEB financiering

Op grond van de nieuwe Woningwet moet de niet-DAEB tak uiteindelijk zelfstandig kunnen voortbestaan zonder middelen vanuit de DAEB tak. In de overgangsfase mag een (boekhoudkundige) lening met een marktconform tarief verstrekt worden vanuit DAEB aan niet-DAEB. Deze lening dient in een bestemd tempo te worden afgelost en geconsolideerd met commerciële financiering.

Het niet-DAEB bezit bedraagt bij Wonen Zuid circa 5% van het totale bezit. Dit komt overeen met een bedrag van circa € 70 miljoen aan WOZ-waarde. De financiering hiervan heeft tot nog toe volledig met eigen vermogen via het eigen middelen beleid van het WSW plaatsgevonden. Als aangegeven moet financiering hiervan uiteindelijk zonder directe of indirecte subsidie plaatsvinden. Afhankelijk van de gekozen scheidingsvorm zijn hiervoor een aantal mogelijke opties. Naast het onder nadere voorwaarden kunnen continueren van marktconforme interne financiering is bancaire vastgoed financiering voor concrete projecten zeker een reële optie. Bij grote volumes is rechtstreekse financiering via de openbare kapitaalmarkt uiteraard ook een mogelijke optie. Echter samenwerking en bundeling van volumes in specifieke structuren lijkt evenwel voor de meeste corporaties op dit moment de meest realistische optie. In de komende tijd zal Wonen Zuid haar mogelijkheden nader onderzoeken.

## Gebruik derivaten

### Portefeuille / marktwaarde

Wonen Zuid bezit per ultimo 2015 een derivatenportefeuille met een onderliggende waarde van € 81 miljoen, bestaande uit 10 payerswaps. De negatieve marktwaarde van deze swaps bedraagt per die datum € 26,5 miljoen inclusief € 1,5 miljoen lopende rente. De bij Wonen Zuid gebruikte derivaten zijn passend en er is ook geen sprake van een speculatieve situatie. Van de

uitstaande contracten lopen er 5 bij de BNG. De negatieve marktwaarde hiervan bedraagt € 12,7 miljoen. Bij de ING staan ook 5 contracten uit met een negatieve marktwaarde van € 13,8 miljoen. Bij beide partijen staan de contracten uit onder hun eigen raamovereenkomst financiële derivaten (RFD). Alle contracten voldoen aan de wettelijke eisen en de afzonderlijke overeenkomsten bevatten ook geen breakclauses. Er zijn met de ING en de BNG ook geen aanvullende CSA-overeenkomsten aangegaan. Contractueel heeft Wonen Zuid derhalve bij beide partijen momenteel geen margin verplichtingen.

### **Beleid ten aanzien van derivaten**

Alle lopende contracten voldoen aan de wettelijke eisen en de risico's zijn beperkt. Toch hanteert Wonen Zuid in haar risico-beleid een maximaal bedrag aan negatieve marktwaarde van haar derivatenportefeuille. Dit bedrag is bepaald op maximaal € 10 miljoen. We zullen onze posities in derivaten derhalve afbouwen indien dat kostenneutraal zou kunnen plaatsvinden. Voorsnog behoort dit evenwel niet tot de mogelijkheden omdat het WSW hieraan geen medewerking verleent gezien het geringe risico dat het WSW aanwezig acht in de swapportefeuille van Wonen Zuid.

### **Hedge-accounting**

Om waardeveranderingen van onze derivatenportefeuille niet in het resultaat tot uitdrukking te hoeven brengen past Wonen Zuid kostprijs hedge-accounting toe. In dit verband heeft Wonen Zuid 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 hedge-strategie beschreven alsmede de afgedekte posities en in te zetten hedge-instrumenten inclusief de verwachte effectiviteit.

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

### **Nieuwe posities**

Op grond van de nieuwe spelregels mogen corporaties alleen nog maar renteswaps en caps afsluiten indien daar ook al financiering onder ligt. In de situatie van Wonen Zuid zijn alle bestaande 10 renteswaps al een op een gekoppeld aan bestaande rolloverleningen. Er zijn daarnaast nog 2 flexibele rolloverleningen, geprijsd op basis van de 3-maands euribor, die niet zijn afgedekt. De hoofdsom van deze leningen bedraagt € 10 miljoen elk, in totaal derhalve € 20 miljoen. Ons beleid is er op gericht dat deze posities ingeval van verwachte rentestijging kunnen worden afgedekt met rentecaps. In ons treasury jaarplan is vastgelegd dat we geen nieuwe swapposities zullen innemen.

### **EMIR**

Wonen Zuid heeft in 2014 de voorgeschreven procedureafspraken op basis van het geldende ISDA-protocol met de diverse partijen vastgelegd. De rapportage aan het centraal transactieregister is uitbesteed aan de betreffende banken. Wonen Zuid heeft hiermee voldaan aan de geldende EMIR-verplichtingen.

## **Renterisico- en herfinancieringsrisico**

Het beleid ter beheersing van renterisico en beschikbaarheidsrisico/liquiditeitsrisico is in het treasurybeleid uitgewerkt. Kern van ons risicobeleid is spreiding van risico's. Daarnaast dekken we ook geen onzekere financieringsbehoefte af met vreemd vermogen of derivaten. Verder hanteren wij ook als uitgangspunt dat investeringen zoveel mogelijk met interne middelen uit onze vrije cashflow gefinancierd moeten worden. Als deze middelen achterblijven bij onze planning voor het lopende jaar zal in beginsel de investeringscashflow hierop worden aangepast door projecten te verschuiven. Aan te trekken vreemd vermogen dient derhalve grotendeels ter herfinanciering van aflossingen binnen onze bestaande leningenportefeuille.

Medio 2015 hebben we ons renterisicobeleid geactualiseerd. Binnen ons rentemanagement is voortaan de exploitatiegevoeligheid voor rentelasten in onze strategische meerjarenplanning bepalend voor de normering van het rente- en herfinancieringsrisico. Op basis van een Asset Liability Analyse (ALM) hebben we gemeten bij welk renteniveau onze financiële ratio's gemiddeld genomen nog binnen onze gestelde kaders blijven. Deze analyse is uitgevoerd door in onze modellen te simuleren hoe onze balanspositie

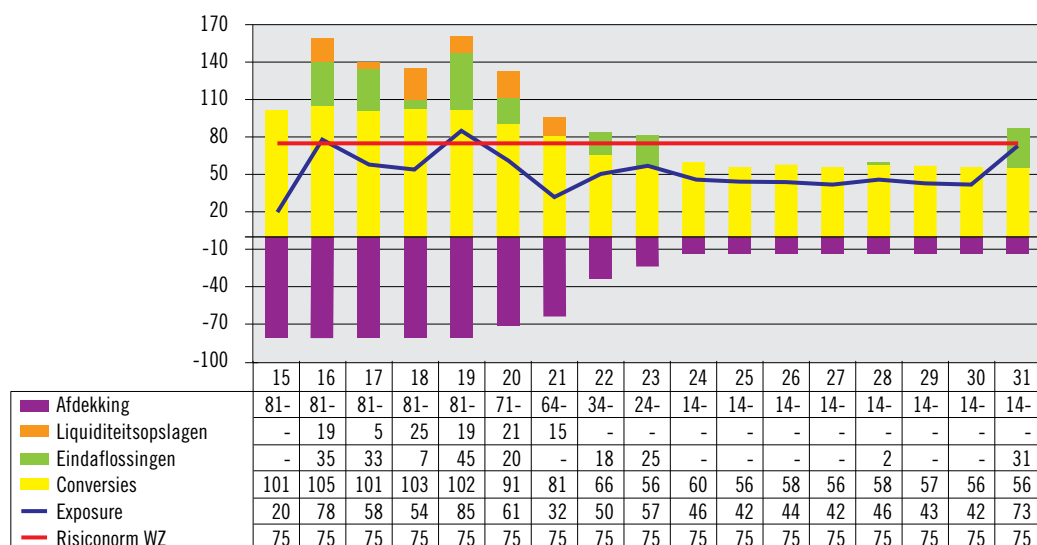


zich ontwikkelt in een periode van 50 jaar op basis van een instandhoudingsdoelstelling van ons bezit op een niveau van circa 12.500 eenheden. Dit bleek voor de komende 5 jaar uit te komen op een renteniveau van 10%. Op basis hiervan vinden we een risico-exposure van gemiddeld € 75 miljoen acceptabel. Deze exposure komt globaal genomen ook overeen met de oude WSW-norm. In haar risicobeleid hanteert Wonen Zuid daarom voortaan het bedrag van € 75 miljoen als risiconorm. Periodiek zal getoetst worden of deze norm nog past bij onze strategie en vindt zo nodig aanpassing plaats.

In onze interne riskrapportage monitoren wij periodiek de actuele posities inzake financieringsbehoefte, risico-exposure en liquiditeit. Op grond van ons treasurystatuut mogen alleen nog maar renteswaps en caps worden afgesloten indien daar ook al financiering onder ligt. Dit betekent dat renterisico's tot maximaal 6 maanden vooruit kunnen worden afgedekt. In de praktijk heeft dit geleid tot het niet meer innemen van nieuwe derivatenposities. Nieuwe financieringsbehoefte wordt voortaan voornamelijk met standaard leningen ingevuld en deze kunnen maximaal tot 6 maanden vooruit worden vastgelegd. Bij het aantrekken van deze nieuwe leningen zetten we voortaan actief in op spreiding van looptijden en daarmee dus ook op spreiding van renterisico. Hierdoor ontstaat na verloop van tijd een meer gelijkmatige vervalkalender van onze leenportefeuille. Bestaande onevenwichtigheden kunnen evenwel pas na verloop van tijd worden aangepast.

Onderstaande grafiek geeft inzicht in onze risico-exposure. De exposure is bepaald als de optelsom van herfinancieringsrisico's en renterisico's waarbij als norm geldt dat dit risico maximaal een bedrag van € 75 miljoen per jaarschijf mag bedragen. Deze norm is bepaald aan de hand van voornoemde gevoeligheidsanalyse en houdt in dat bij een rentestand van 10% onze exposure jaarlijks € 75 miljoen mag bedragen zonder dat onze huidige norm-ratio's uit beeld raken.

**Renterisico- en liquiditeitsrisico's uit portefeuille 2015 - 2031**



De exposure is berekend door het bedrag van eindaflossingen van leningen en de hoofdsommen waarover renteconversies plaatsvinden bij elkaar op te tellen. Ook de aanpassing van de liquideitsopslagen van de basisrenteleningen tellen hierbij volledig 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.

Uit de grafiek blijkt dat we alleen in 2016 en 2019 een kleine overschrijding van de norm zien. Dit komt voort uit het feit dat we naar aanleiding van de WSW-beoordeling van onze businessrisk in 2015 voortaan herzieningen van liquideitsopslagen bij basisrenteleningen voor 100% als risico meetellen. In ons eerdere beleid namen we dit risico slechts voor 25% mee omdat we vonden dat aanpassing van een liquideitsopslag bovenop de basisrente maar een beperkt deel van de totale rente uitmaakt.

## Liquiditeit

De basis uitgangspunten met betrekking tot de financierings- en treasury-activiteiten zijn beleidsmatig verankerd in de begroting 2015 en het daarbij behorende treasury-jaarplan, die beide op 25 november 2014 door de Raad van Commissarissen zijn goedgekeurd. Het treasury-jaarplan 2015 is goedgekeurd met dien verstande dat de feitelijke activiteiten met betrekking tot treasury en financiering altijd moeten worden afgestemd op de meest actuele forecast.

Voor werkkapitaal financiering en de tijdelijke voorfinanciering van geplande consolidaties had Wonen Zuid in 2015 daarvoor de beschikking over een kredietlijn bij onze huisbankbankier ING van € 15 miljoen. Daarnaast beschikken we ook nog over een tweetal flexleningen van in totaal groot € 20 miljoen die voor een bedrag van € 16 miljoen flexibel opneembaar zijn. Omdat het WSW destijds de vrije ruimte op dit type lening als 'borgingstegoed' heeft aanmerkt, is momenteel het volledige bedrag van deze faciliteit ingezet voor reguliere financieringsdoeleinden. Feitelijk was dus alleen genoemde € 15 miljoen bankkrediet beschikbaar. Onze behoefte aan financiële middelen over 2015 kan als volgt worden weergegeven:

	Begroot x € 1.000	Realisatie x € 1.000
<b>Bestedingen</b>		
Investerings	20.338	26.194
Aflossing leningen	46.988	46.987
Aflossing bank- en leverancierskrediet	11.100	659
	<b>78.426</b>	<b>73.840</b>
<b>Interne middelen</b>		
Exploitatie-opbrengsten	15.207	17.159
Verkoopopbrengsten	15.611	12.654
Liquide middelen	0	3.537
	<b>30.818</b>	<b>33.350</b>
<b>Per saldo externe liquiditeitsbehoefte</b>	<b>47.608</b>	<b>40.490</b>

De invulling van deze behoefte was als volgt:

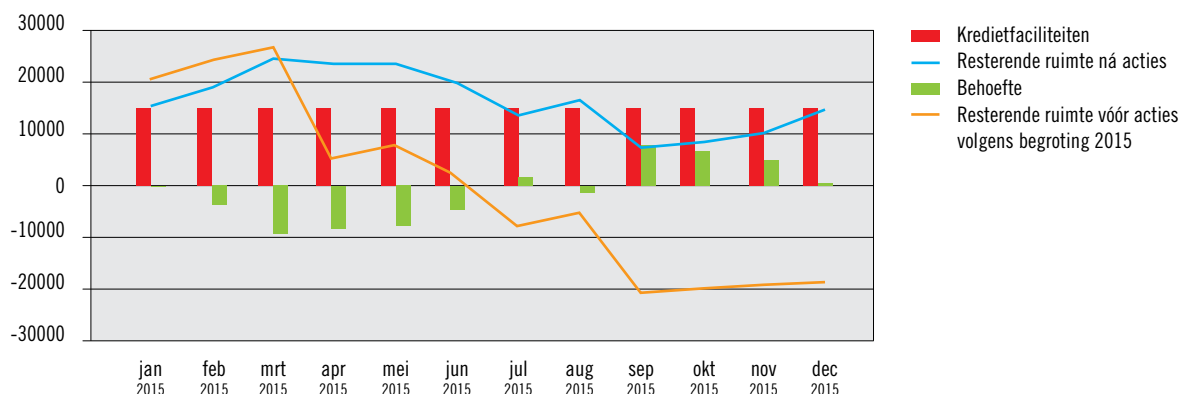
	Begroot x € 1.000	Realisatie x € 1.000
<b>Invulling</b>		
Bankkrediet	0	490
Nieuwe leningen	50.000	40.000
	<b>50.000</b>	<b>40.490</b>
<b>Saldo liquide middelen</b>	<b>2.392</b>	<b>0</b>

De begrote externe liquiditeitsbehoefte voor 2015 bedroeg € 47,6 miljoen. Ter financiering hiervan is in ons jaarplan een bedrag opgenomen voor nieuw aan te trekken leningen in 2015 van € 50 miljoen. In december 2014 is hiervan echter al een bedrag van € 10 miljoen ingevuld om daarmee onze verwachte positie van € 11,1 miljoen in bankkrediet te consolideren. Uiteindelijk resteerde per ultimo 2014 in werkelijkheid een positief liquiditeitssaldo van € 3,5 miljoen.

De feitelijk gerealiseerde externe financieringsbehoefte kwam dit jaar, zoals hiervoor gespecificeerd, uit op € 40,5 miljoen. Afgezet tegen onze begroting valt te constateren dat € 5,9 miljoen meer is besteed aan investeringen voornamelijk als gevolg van de verschuiving van een turnkeyproject van 2016 naar 2015. Daarnaast vielen ook de verkoopopbrengsten € 2,9 miljoen lager uit. Hiertegenover stond een positief liquiditeitssaldo per 1 januari 2015 van € 3,5 miljoen en een beter exploitatieresultaat van € 2 miljoen. Per saldo is de externe behoefte daardoor € 3,3 miljoen hoger uitgevallen. Rekening houdend met de lagere aflossingen van bank- en leverancierskrediet van € 10,4 miljoen door eerdere consolidatie in december 2014 is de totale externe behoefte dus € 7,1 miljoen lager uitgevallen. Hiertegenover is uiteraard ook de invulling van deze behoefte in lijn daarmee omlaag bijgesteld.

De ontwikkeling van onze liquiditeit wordt nauwgezet bewaakt met een liquiditeitsplanning. In de grafiek op de volgende pagina is het verloop hiervan in relatie tot onze kredietfaciliteit inzichtelijk gemaakt voor geheel 2015.

### Liquiditeitsplanning 2015



In 2015 is volgens de geactualiseerde planning voor een bedrag van € 40 miljoen nieuwe langlopende leningen aangetrokken. Dit betrof 3 leningen ter grootte van € 10 miljoen met storting van € 20 miljoen in april en € 10 miljoen per 1 juli. Dit betrof in alle gevallen herfinanciering van in die maand aflopende fixe leningen. In december zijn vervolgens nog 2 leningen van € 5 miljoen opgenomen ter financiering van een turnkeyproject van € 6,6 miljoen en gedeeltelijke herfinanciering van al eerder afgeloste fixe leningen. Met uitzondering van het afgeloste bedrag van € 47 miljoen aan leningen konden dit jaar conform plan alle overige bestedingen ruimschoots uit eigen middelen (huuromzet en verkopen) worden voldaan. Per ultimo december resteert een opgenomen positie in bankkrediet van € 0,5 miljoen.

Wonen Zuid heeft per ultimo 2015 geen posities in beleggingen. De kasstroomplanning laat voor de komende jaren per saldo een jaarlijkse financieringsbehoefte zien die met vreemd vermogen moet worden gefinancierd. Als structurele overschotten zouden ontstaan, zullen deze worden gebruikt om de positie in langlopende leningen af te bouwen. In ons cashmanagement hanteren we momenteel nog de navolgende werkwijze: gedurende het jaar wordt de liquiditeitsbehoefte zo nodig voorgefinancierd met de kredietfaciliteit bij onze huisbankier. De kredietlimiet op deze faciliteit bedroeg € 15 miljoen, waarvan maximaal € 10 miljoen kon worden gebruikt voor financieringsdoeleinden. Het restant van € 5 miljoen dient als buffer voor calamiteiten. Momenteel zijn we met ING in overleg over aanpassing van hun faciliteit. Dit betreft enerzijds een neerwaartse bijstelling naar een bedrag van € 10 miljoen en anderzijds de mate van zekerheid over de beschikbaarheid van deze faciliteit.

Zoals hiervoor aangegeven kan onze liquiditeitsbehoefte tijdelijk worden ingevuld met bankkrediet. Dit gebruikte bankkrediet wordt vervolgens op gezette tijden omgezet in een langlopende lening. De timing van deze consolidatie vindt plaats binnen onze treasurycommissie op basis van actuele inschattingen over kasstroomprognoses, rente-ontwikkelingen en beschikbaarheidsrisico's. Consolidaties vinden doorgaans plaats in volumes van minimaal € 5 miljoen. Benutting van bankkrediet gebeurt zoveel mogelijk met kasgeld waardoor optimaal geprofiteerd kan worden van de lage korte euribor rente. Het risico dat ongewenste liquiditeitsoverschotten ontstaan is minimaal omdat de inkoop altijd wordt afgestemd op het moment waarop de feitelijke behoefte plaatsvindt.

#### Liquiditeitsbuffer

Zoals hiervoor aangegeven hanteren we momenteel een liquiditeitsbuffer van € 5 miljoen. Aanleiding om een liquiditeitsbuffer aan te houden is dat we binnen ons risicomanagement een aantal mogelijke risico's onderkennen die het noodzakelijk kunnen maken om daarvoor een liquiditeitsbuffer aan te houden. Binnen de treasurycommissie worden de risico's periodiek gemonitord en vormt het risicobedrag maal kans op gebeurtenis uiteindelijk het bedrag van de liquiditeitsbuffer. Dit wordt elke 3 maanden geactualiseerd.

Mogelijke risico's die we hierbij onderkennen zijn:

- beklemming van het WSW-borgingsplafond;
- beroep op obligoverplichting door WSW;
- 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, onverzekerde schades, milieurisico's, etc.

Om de operationele risico's te mitigeren hanteert Wonen Zuid op dit moment een buffer van € 5 miljoen door de kredietfaciliteit bij ING voor dit bedrag vrij te houden. De hiervoor vermelde mogelijke aanpassingen van onze ING-kredietfaciliteit zullen ook gevolgen hebben voor ons beleid ten aanzien van de liquiditeitsbuffer. Uitgangspunt blijft echter dat we een passende buffer zullen hanteren.

## Treasury-acties 2015

### Nieuwe leningen

Op basis van ons treasury jaarplan 2015 is er een mandaat verstrekt aan de treasurycommissie om voor een bedrag van € 80 miljoen aan externe financiering aan te trekken. Hiervan heeft € 50 miljoen betrekking op jaarschijf 2015 en € 30 miljoen op 2016. Deze financiering betreft voornamelijk herfinanciering van aflopende bulletleningen. De financiering van onze investeringen moet volgens onze planning volledig uit eigen middelen (exploitatie en verkoop) plaatsvinden. De invulling van de financieringsbehoefte voor jaarschijf 2016 komt gezien de ontwikkeling van onze behoefte in 2016 en de maximale forward stortingstermijn van 6 maanden pas begin 2016 in beeld voor mogelijke acties. Op basis van het toegekende mandaat is voor een totaalbedrag van € 50 miljoen aan nieuwe bulletleningen aangetrokken, te weten:

Datum	Bedrag	Looptijd	Geldgever	Jaarcoupon	Doel
2-12-2014	€ 10 mio	32 jaar	Achmea	2,235%	consolidatie bankkrediet
1-4-2015	€ 10 mio	33 jaar	Achmea	1,495%	herfinanciering
13-4-2015	€ 10 mio	34 jaar	Achmea	1,50%	herfinanciering
1-7-2015	€ 10 mio	32 jaar	BNG	1,618%	herfinanciering
1-12-2015	€ 5 mio	35 jaar	BNG	2,09 %	herfinanciering
1-12-2015	€ 5 mio	35 jaar	Monuta	2,08 %	projectfinanciering

Er resteert per ultimo 2015 vervolgens nog een behoefte van € 0,5 miljoen. Dit bedrag is tijdelijk met bankkrediet ingevuld.

### Renteherzieningen

In het afgelopen jaar is conform toegekend mandaat van navolgende 6 leningen voor een bedrag van € 61 miljoen de liquiditeits-spread herzien:

Datum	Bedrag	Looptijd	Geldgever	Jaarcoupon	Doel
2-2-2015	€ 15 mio	3 jaar	BNG	0,20%	basisrentelening
2-3-2015	€ 11 mio	5 jaar	BNG	0,28%	basisrentelening
1-4-2015	€ 10 mio	5 jaar	NWB	0,37%	basisrentelening
18-5-2015	€ 5 mio	6 jaar	NWB	0,22%	basisrentelening
22-5-2015	€ 10 mio	6 jaar	BNG	0,15%	rolloverlening
1-9-2015	€ 10 mio	6 jaar	BNG	0,20%	basisrentelening

### Samenvatting resultaten

Alle geplande acties voor jaarschijf 2015 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 2015 uit op 3,65%. Het doel om onder de 3,8% uit te komen is daarmee gerealiseerd;
- de duration van onze leningenportefeuille inclusief derivaten kwam uit op 8,7 waarmee de doelstelling om boven de 8 uit te komen is gerealiseerd;
- aan rentabiliteitswaarde is € 60 miljoen toegevoegd waarmee ook de doelstelling van minimaal € 37 miljoen ruimschoots is gerealiseerd;
- het marktaandeel van BNG/NWB kwam ultimo 2015 uit op 85,5%. De doelstelling om onder de 92% uit te komen is daarmee ook gerealiseerd;
- het rente- en herfinancieringsrisico valt in alle jaarschijven binnen de daarvoor geldende 15%-norm die Wonen Zuid daarvoor in 2014 nog hanteerde. Op basis van de in 2015 geïntroduceerde nieuwe risiconorm komt het exposure van 2 jaarschijven, te weten 2016 en 2019, boven de norm uit. Het risico 2016 is inmiddels gemitigeerd en voor 2019 is de overschrijding zodanig beperkt dat geen extra acties nodig zijn.

## Inhoud

1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2015	90
2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2015	92
3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2015 (DIRECTE METHODE)	93
4. ALGEMENE TOELICHTING	95
5. GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA	98
6. GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT	104
7. TOELICHTING OP DE AFZONDERLIJKE POSTEN VAN DE GECONSOLIDEERDE BALANS	109
8. TOELICHTING OP DE AFZONDERLIJKE POSTEN VAN DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING	136
9. ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2015	144
10. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2015	146
11. GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN BEPALING VAN HET RESULTAAT	147
12. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS	148
13. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2015	150
14. ONDERTEKENING	152
15. OVERIGE GEGEVENS	153
16. CONTROLEVERKLARING	155

# 1. Geconsolideerde balans per 31 december 2015 (na resultaatbestemming)

ACTIVA	Ref.	31-12-15 x € 1.000		31-12-14 x € 1.000	
<b>Vaste activa</b>					
<b>Immateriële vaste activa</b>	7.0				
Software		3.427	3.427	3.970	3.970
<b>Materiële vaste activa</b>	7.1				
Sociaal vastgoed in exploitatie		721.365		738.583	
Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		9.604		6.852	
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie		6.083	737.052	6.446	751.881
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	7.2				
Commercieel vastgoed in exploitatie		47.344		52.423	
Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		2.463	49.807	1.393	53.816
<b>Financiële vaste activa</b>	7.3				
Vorderingen op overige deelnemingen	7.3.1	3.525		3.304	
Leningen u/g	7.3.2	179		217	
BWS-subsidie	7.3.3	128		253	
Latente belastingvorderingen	7.3.4	7.319	11.151	5.249	9.023
<b>Viottende activa</b>					
<b>Voorraden</b>	7.4				
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	7.4.1	2.503	2.503	2.611	2.611
<b>Vorderingen</b>	7.5				
Debiteuren	7.5.1	807		816	
Overige vorderingen	7.5.2	153		163	
Overlopende activa	7.5.3	2.407	3.367	1.300	2.279
<b>Liquide middelen</b>	7.6		12		4.178
			807.319		827.758



PASSIVA	Ref.	31-12-15 x € 1.000		31-12-14 x € 1.000	
<b>Eigen vermogen</b>	7.7				
Overige reserves	7.7.1	301.264	301.264	314.310	314.310
<b>Voorzieningen</b>	7.8				
Onrendabele investeringen nieuwbouw	7.8.1	1.444		178	
Deelnemingen	7.8.2	2.250		2.250	
Latente belastingverplichtingen	7.8.3	4.954		6.660	
Overige voorzieningen	7.8.4	499	9.147	517	9.605
<b>Langlopende schulden</b>	7.9				
Leningen kredietinstellingen *	7.9.1	439.023	439.023	436.928	436.928
<b>Kortlopende schulden</b>	7.10				
Schulden aan leveranciers	7.10.1	4.669		6.190	
Schulden aan kredietinstellingen *	7.10.2	38.394		46.987	
Schulden aan gemeenten	7.10.3	105		91	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.10.4	2.649		1.842	
Overige schulden	7.10.5	1.882		1.688	
Overlopende passiva	7.10.6	10.186	57.885	10.117	66.915
			807.319		827.758

\* De vergelijkende cijfers zijn aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

## 2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2015

	Ref.	2015 x € 1.000	2014 x € 1.000
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Huren	8.1	83.212	80.497
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	8.2	(1.203)	(984)
Netto omzet verkoopprojecten en grondposities	8.3	590	750
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	8.4	92	179
Overige bedrijfsopbrengsten	8.5	227	197
Som der bedrijfsopbrengsten		82.918	80.639
<b>Bedrijfslasten</b>			
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	8.6	38.417	38.351
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	8.7	2.847	2.526
Erfpacht		3	3
Personeelslasten	8.8	9.929	9.809
Sociale lasten en pensioenlasten	8.9	2.830	3.048
Onderhoudslasten	8.10	18.886	19.155
Leefbaarheid	8.11	530	304
Overige bedrijfslasten	8.12	16.607	18.793
Kostprijs van de verkoopprojecten	8.13	234	529
Som der bedrijfslasten		90.283	92.518
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	8.14	1.070	4.627
<b>Bedrijfsresultaat</b>		(6.295)	(7.252)
<b>Vrijval van herwaardering uit hoofde van afschrijvingen</b>	8.15	16.768	16.366
Rentebaten	8.16	26	(3)
Opbrengsten financiële vaste activa	8.17	282	294
Waardeveranderingen financiële vaste activa	8.18	(187)	(178)
Rentelasten	8.19	(17.925)	(18.997)
<b>Resultaat voor belastingen</b>		(7.331)	(9.770)
Belastingen	8.20	0	0
Belastinglatenties	8.20	3.776	(6.855)
<b>Resultaat na belastingen</b>		(3.555)	(16.625)
Resultaat overige deelnemingen	8.21	0	0
<b>Jaarresultaat</b>		(3.555)	(16.625)
<b>Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat 2015</b>			
Jaarresultaat		(3.555)	(16.625)
Baten en lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt:			
- waardestijging sociaal vastgoed in het jaar		8.358	37.590
- afname eerdere waardestijging sociaal vastgoed in het jaar		(1.080)	(2.105)
- vrijgevallen wegens afschrijving uit herwaardering		(16.768)	(16.366)
<b>Totaalresultaat</b>		(13.045)	2.494

### 3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2015

KASSTROOMOVERZICHT (directe methode)	2015 x € 1.000		2014 x € 1.000	
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<i>Ontvangsten:</i>				
Ontvangsten van huurders	83.526		80.544	
Overheidsontvangsten	135		135	
Ontvangsten overige	183		172	
<i>Saldo ingaande kasstromen operationele activiteiten</i>		83.844		80.851
<i>Uitgaven:</i>				
Personeelsuitgaven	(12.010)		(12.229)	
Onderhoudsuitgaven	(20.847)		(19.886)	
Overige bedrijfsuitgaven	(10.122)		(10.600)	
Rente uitgaven	(18.335)		(19.652)	
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	(38)		(2.784)	
Verhuurderheffing	(6.087)		(5.502)	
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	(495)		(310)	
Vennootschapsbelasting	0		0	
<i>Saldo uitgaande kasstromen operationele activiteiten</i>		(67.934)		(70.963)
<b>Totaal kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>15.910</b>		<b>9.888</b>
<b>Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten</b>				
<i>Investerings:</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	(11.214)		(6.071)	
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	(11.887)		(8.216)	
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	(185)			
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	110		(249)	
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	(450)		(217)	
Investerings overig	(1.637)		(4.301)	
Externe kosten bij verkoop	(1.734)		(1.645)	
<i>Saldo uitgaande kasstromen MVA</i>		(26.997)		(20.699)
<i>Desinvesterings:</i>				
Verkoopontvangsten bestaande bezit	13.967		13.554	
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet-woongelegenheden	175		750	
Verkoopontvangsten grond	26		6	
<i>Saldo ingaande kasstromen MVA</i>		14.168		14.310
<b>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</b>		<b>(12.829)</b>		<b>(6.389)</b>
Ontvangsten overig	100		20	
Uitgaven verbindings	(218)		(83)	
Uitgaven overig	0		(630)	
<b>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</b>		<b>(118)</b>		<b>(693)</b>
<b>Totaal kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten</b>		<b>(12.947)</b>		<b>(7.082)</b>

<b>KASSTROOMOVERZICHT (directe methode)</b>	<b>2015 x € 1.000</b>		<b>2014 x € 1.000</b>	
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
<i>Ingaande kasstromen financieringsactiviteiten</i>				
Nieuwe te borgen leningen	40.000		41.700	
Schulden aan kredietinstellingen	488		0	
<i>Saldo ingaande kasstromen financieringsactiviteiten</i>		40.488		41.700
<i>Uitgaande kasstromen financieringsactiviteiten</i>				
Aflossing geborgde leningen	(46.987)		(41.929)	
<i>Saldo uitgaande kasstromen financieringsactiviteiten</i>		(46.987)		(41.929)
<b>Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>(6.499)</b>		<b>(229)</b>
<b>Mutatie liquide middelen in boekjaar</b>		<b>(3.536)</b>		<b>2.577</b>
<b>Samenstelling geldmiddelen</b>				
Liquide middelen per 1 januari	3.548		971	
Mutatie liquide middelen	(3.536)		2.577	
<b>Liquide middelen per 31 december</b>		<b>12</b>		<b>3.548</b>

### Toelichting grondslagen kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode worden de ontvangsten en uitgaven als zodanig gepresenteerd.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. Ultimo 2014 bestond er een Escrowovereenkomst welke in de jaarrekening 2014 is opgenomen onder de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht is het saldo van de Escrowovereenkomst niet meegenomen waardoor in de vergelijkende cijfers het saldo van de geldmiddelen niet rechtstreeks is aan te sluiten met de balans. 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 31-12-2015 en de winst- en verliesrekening over 2015

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 verbinding:

- Thuis in Limburg, gevestigd te Landgraaf

Deze verbinding komt 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 portefeuille-basis in de subcategorie 'Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting'.

### Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting

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

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

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 daar van een nihil-waarde en wordt geen actief- of passiefpost op de balans opgenomen;
- De vervolgwaardering geschiedt tegen kostprijs of lagere marktwaaarde 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, gebruiksduur en/of restwaarde van de opstallen in de loop van de tijd wijzigingen ondergaan, worden deze als een schattingswijziging verantwoord.

Complexen worden gedefinieerd op basis van groepen van gelijksoortige activa (kasstroomgenererende eenheid).

Deze worden gedefinieerd op basis van:

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

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

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. Daarbij wordt rekening gehouden met de voorgenomen bestemming en aard van het bezit. De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, welke binnen 5 jaar worden verkocht, bestaat uit de geprognosticeerde exploitatiekasstromen voor de resterende exploitatieperiode verhoogd met de contante waarde van de verwachte verkoopwaarden binnen 5 jaar. Met verkoop wordt in de bedrijfswaarde rekening gehouden uitsluitend indien verkoop binnen vijf jaar plaats vindt op basis van een geformaliseerd verkoopplan.

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

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 2015 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 sociaalvastgoed met een verschillende levensduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

Waardevermeerderingen als gevolg van verschillen tussen de boekwaarde op basis van de bedrijfswaarde en de boekwaarde op basis van historische kosten (herwaardering) worden rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt. Voor zover de waardevermeerdering een terugname is van een waardevermindering van hetzelfde actief, die voorheen als last in de winst- en verliesrekening was verwerkt, wordt de waardevermeerdering in de winst- en verliesrekening verwerkt. Waardeverminderingen als gevolg van een herwaardering worden ten laste van het eigen vermogen verwerkt tot het bedrag dat met betrekking tot het betreffende actief als ongerealiseerde waardestijging in het eigen vermogen is opgenomen. Voor het meerdere wordt de waardevermindering in de winst- en verliesrekening verwerkt. Realisatie van de herwaardering door afschrijvingen wordt voor het verschil tussen de (hogere) afschrijving op basis van bedrijfswaarde en de afschrijving op basis van de historische kosten ten gunste van de winst- en verliesrekening verantwoord. Dit maximaal tot het bedrag van de gevormde herwaarderingsreserve. Positieve verschillen tussen de boekwaarde op basis van de bedrijfswaarde en de boekwaarde op basis van historische kosten worden conform RJ Richtlijn 645 (herzien 2011) alinea 506 als ongerealiseerde waardestijging toegelicht bij het eigen vermogen.

### 5.1.2 Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

#### Vastgoed

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

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

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

Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de bestede kosten van het sociaal vastgoed in ontwikkeling, wordt het vastgoed naar nihil afgewaardeerd en wordt voor het resterende bedrag van de waardevermindering een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringskosten 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
96% 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 2015 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 96% 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 annuïtaire methode op basis van de geschatte economische levensduur zonder rekening te houden met een restwaarde. Met een mogelijke restwaarde van de opstallen wordt geen rekening gehouden aangezien wordt uitgegaan van sloop aan het einde van de economische levensduur, tenzij bij sociaal vastgoed in exploitatie de woningen binnen vijf jaar worden verkocht in welk geval de afschrijving wordt gestopt gelet op de hogere restwaarde door verkoop dan de boekwaarde.

Ten aanzien van de activa wordt de volgende onderverdeling gehanteerd:

1. grond,
2. bouw,
3. bouwkundige geriefsverbetering,
4. technische installaties,
5. ten dienste van exploitatie.

De afschrijvingen per activasoort (in aantal jaren) zijn als volgt:

Afschrijvingsduur	Soort
10	Software
geen	Grond
50	Gebouwen, garages (gerekend vanaf bouwjaar), bijbehorende infra
50 of 40	Grootschalige renovaties, bijbehorende infra
25	Overige renovaties, bijbehorende infra
25	Tussentijdse investeringen (TIN) = geriefsverbetering met huurverhoging (b.v. extra WC of radiator, renovatie douche/keuken/toilet, isolatieglas)
25 of 20	Tussentijdse investeringen (TIN) = geriefsverbetering met huurverhoging (b.v. aanleg complete CV install.: 25; meerprijs VR/HR combiketel: 20)
8 of 10	Servicekosten: warmtemeters
10	Kantoorinrichting en overige activa
10	Inventaris
5	Automatisering, technische apparatuur
5 of 6	Bedrijfsauto's

### **6.3.2 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa**

Hieronder worden (teruggenomen) afwaarderingsverliezen verantwoord voor in het boekjaar aangegane juridische en feitelijke investeringsverplichtingen inzake (im)materiële vaste activa en sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Daarnaast worden hieronder waardeverminderingen verantwoord inzake het sociaal vastgoed in exploitatie, in het geval dat voor het betreffend sociaal vastgoed geen sprake is van een eerder in het eigen vermogen opgenomen ongerealiseerde waardestijging.

### **6.3.3 Waardeveranderingen vlottende activa**

De waardeveranderingen vlottende activa worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel 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 pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegd-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling. Voor de pensioenregeling betaalt Wonen Zuid op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van premies heeft Wonen Zuid geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Wonen Zuid heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als pensioenlasten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

### **6.3.5 Onderhoudslasten**

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

### **6.3.6 Leefbaarheid**

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

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

### **6.3.7 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen**

Hieronder 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 aangegane juridische en feitelijke investeringsverplichtingen inzake commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De jaarlijkse waardeveranderingen van de vastgoedbeleggingen worden voor het ongerealiseerde deel bij het eigen vermogen toegelicht.

### **6.3.8 Overige bedrijfslasten**

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

### **6.3.9.1 Rentebaten**

Renteopbrengsten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

### **6.3.9.2 Opbrengsten financiële vaste activa**

Onder deze post zijn opgenomen de rentebaten uit hoofde van de BWS-vordering, de vorderingen op overige deelnemingen en de leningen u/g.

### **6.3.9.3 Waardeveranderingen financiële vaste activa**

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

### **6.3.9.4 Rentelasten**

Rente wordt toegerekend aan de opeenvolgende 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 2015 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 96% 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 definitieve ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

### **Verwerking fiscaliteit**

Bij afwikkeling van de aangifte vennootschapsbelasting 2013 is een afwaardering naar lagere WOZ-waarden verwerkt voor zover deze afwaardering meer bedroeg dan 30% ten opzichte van 2008. Deze afwaardering is beoordeeld op basis van de WOZ-aanslagen 2015 (waardepeildatum 1 januari 2014). De cumulatieve afwaardering per 31 december 2013 bedroeg € 13,4 miljoen, terwijl in de fiscale positie van de jaarrekening 2014 nog een afwaardering van € 4,8 miljoen is verwerkt. De afwaardering in de fiscale positie van de jaarrekening 2014 was gebaseerd op de WOZ-aanslagen 2014 (waardepeildatum 1 januari 2013). Het verschil van € 8,6 miljoen komt ook tot uitdrukking in de hogere actieve belastinglatentie met betrekking tot de fiscaal verrekenbare verliezen. Vanaf 2014 zal de ontwikkeling van de WOZ-waarden worden gevolgd, waarbij voor de fiscale aangifte 2014 de WOZ-aanslagen 2016 leidend zijn. In verband met de nog bestaande onzekerheid in de WOZ-aanslagen 2016 is met de ontwikkeling van de afwaardering 2014 nog geen rekening gehouden in de fiscale positie van de jaarrekening 2015. Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening 2015 heeft Wonen Zuid een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over het verslagjaar 2015 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 2015 nog wijzigingen ondergaan en kunnen belastinglatenties een andere waarde kennen.

## 7. Toelichting op de afzonderlijke posten van de geconsolideerde balans (x € 1.000)

### 7.0 Immateriële vaste activa

De mutaties in de immateriële vaste activa 2015 zijn in het navolgende schema samengevat:

	2015	2014
<b>1 januari</b>		
Verkrijgingsprijzen	5.429	5.429
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(1.459)	(916)
Boekwaarde per 1 januari	3.970	4.513
<b>Mutaties 2015:</b>		
Afschrijvingen	(543)	(543)
Totaal mutaties	(543)	(543)
<b>31 december</b>		
Verkrijgingsprijzen	5.429	5.429
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(2.002)	(1.459)
<b>Boekwaarde 31 december</b>	3.427	3.970

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 2015 zijn in het navolgende schema samengevat:

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Sociaal vastgoed in ontwikkeling	(On)roerende zaken tdv exploitatie	Totaal
<b>1 januari 2015</b>				
Bedrijfswaarde / verkrijgingsprijzen	738.583	9.427	10.661	758.671
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen		(2.575)	(4.215)	(6.790)
Bedrijfswaarde / boekwaarde	738.583	6.852	6.446	751.881
<b>Mutaties 2015</b>				
<b>Investerings</b>				
- Nieuwbouw huur	0	13.281	0	13.281
- Aankopen	217	0	1.612	1.829
- Renovatie en verbetering	371	10.231	0	10.602
<b>Desinvesteringen</b>				
- Verkopen	(10.777)	0	(269)	(11.046)
- Sloop	(961)	0	0	(961)
<b>Herclassificatie</b>				
- Vastgoedbeleggingen naar sociaal vastgoed	5.943	0	0	5.943
- Sociaal vastgoed naar vastgoedbeleggingen	(755)	0	0	(755)
- Sociaal vastgoed in ontwikkeling naar vastgoedbeleggingen	0	(2.718)	0	(2.718)
- Voorraad naar sociaal vastgoed in ontwikkeling	0	89	0	89
Herwaardering via eigen vermogen	7.278	0	0	7.278
Herwaardering via resultaat	967	0	0	967
Afschrijvingen	(35.979)	0	(1.713)	(37.692)
Waardeverminderingen	0	(1.653)	(293)	(1.946)
Gecumuleerde afschrijving desinvestering	0	0	300	300
<b>Oplevering:</b>				
- Nieuwbouw huur	7.886	(7.886)	0	0
- Renovatie	8.592	(8.592)	0	0
Totaal opleveringen	16.478	(16.478)	0	0
<b>Totaal mutaties 2015</b>	(17.218)	2.752	(363)	(14.829)
<b>31 december 2015</b>				
Bedrijfswaarde / verkrijgingsprijzen	721.365	13.461	11.711	746.537
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen		(3.857)	(5.628)	(9.485)
<b>Boekwaarde per 31 december 2015</b>	721.365	9.604	6.083	737.052

Het Sociaal Vastgoed per 31 december 2015 omvat 13.599 woonegelegenheden en 1.520 niet woonegelegenheden.



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

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Sociaal vastgoed in ontwikkeling	(On)roerende zaken tdv exploitatie	Totaal
<b>1 januari 2014</b>				
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
<b>Mutaties 2014</b>				
<b>Investerings</b>				
- Nieuwbouw huur	37	5.294	0	5.331
- Aankopen	0	0	3.679	3.679
- Renovatie en verbetering	368	8.663	0	9.031
<b>Desinvesterings</b>				
- Verkopen	(12.634)	0	(231)	(12.865)
- Sloop	(496)	0	(4.498)	(4.994)
<b>Herclassificatie</b>				
- 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
<b>Oplevering:</b>				
- Nieuwbouw huur	10.215	(10.215)	0	0
- Renovatie	8.452	(8.452)	0	0
Totaal opleveringen	18.667	(18.667)	0	0
<b>Totaal mutaties 2014</b>	(11.740)	(5.317)	1.477	(15.580)
<b>31 december 2014</b>				
Bedrijfswaarde / verkrijgingsprijzen	738.583	9.427	10.661	758.671
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen		(2.575)	(4.215)	(6.790)
<b>Boekwaarde per 31 december 2014</b>	738.583	6.852	6.446	751.881



## Sociaal vastgoed in exploitatie

### Bedrijfswaarde

De actuele waarde van het sociaal vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de bedrijfswaarde en bedraagt € 721,4 miljoen (2014: € 738,6 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 2015 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken de periode 2016-2020 behoudens de verwachte kosten van renovaties.

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

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

Verder zijn de volgende uitgangspunten in aanmerking genomen:

Omschrijving	2015	2014
Percentage jaarlijkse huurverhogingen jaar 1	0,50%	0,74%
Percentage jaarlijkse huurverhogingen jaar 2 t/m 5	1,78%	2,00%
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	0,00%	0,20%
Boveninflatore huurverhoging jaar 1	1,00%	1,50%
Boveninflatore huurverhoging jaar 2 t/m 5	1,00%	1,00%
Percentage jaarlijkse huurderving	2,00%	2,00%
Mutatiegraad	5,00%	5,00%
Jaarlijkse stijgingen van de aan het sociaal vastgoed gerelateerde variabele lasten jaar 1 t/m 5	1,82%	2,05%
Jaarlijkse stijgingen van de aan het sociaal vastgoed gerelateerde variabele lasten vanaf jaar 6	2,50%	3,00%
Genormeerde variabele lasten (OZB, verzekering en algemeen beheer) in € per verhuureenheid	€ 1.485	€ 1.493
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	5,00%	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. Vanaf 2018 volgt de raming van de verhuurderheffing de reeks die in het Regeerakkoord is afgesproken. Hierin is afgesproken, dat de verhuurderheffing op termijn evenredig wordt verhoogd met het gebruik van de huurtoeslag als gevolg van de maatregelen op de huurmarkt. Naast de stijging van het tarief in 2018 (€ 5,85) is een inschatting gemaakt van de WOZ-waardeontwikkeling (jaarlijkse stijging 2%) van het zelfstandig DAEB bezit, die als extra last is meegenomen in de bedrijfswaardeontwikkeling.

Jaar	Heffing per € 1.000 WOZ	Status
2016	€ 4,91	Wet Maatregelen Woningmarkt
2017	€ 5,36	Wet Maatregelen Woningmarkt
2018	€ 5,85	Wet Maatregelen Woningmarkt
2019	€ 5,85	Wet Maatregelen Woningmarkt
2020 e.v.	€ 5,85	Wet Maatregelen Woningmarkt

### 2. Saneringsheffing

De heffingsbijdrage van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

### 3. AW bijdrage

De te betalen bijdrage Autoriteit Woningcorporaties maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

### 4. Belastingen

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

### Toelichting vastgoedwaardering

De primaire waardering van het sociaal vastgoed is gebaseerd op de actuele waarde, zijnde de bedrijfswaarde van de eenheden geëvalueerd als DAEB ultimo boekjaar. Vanuit (herziene) regelgeving dient in de jaarrekening 2015 ook de waardering te worden toegelicht, zoals deze blijkt vanuit de dVi 2015. In de waardering sociaal vastgoed dVi 2015 zal de classificatie DAEB/niet DAEB worden bepaald op basis van ingangsdatum huurcontract en wordt de bijdrage aan de Autoriteit Woningcorporaties ingerekend. De bijdrage aan de Autoriteit Woningcorporaties is niet ingerekend in de bedrijfswaarde jaarrekening 2015.

In het navolgende schema worden de verschillende relevante bedrijfswaarden samengevat:

	31-12-2015
Classificatie( conform RJ 645) ultimo boekjaar exclusief bijdrage AW	721.365
Classificatie ingangsdatum huurcontract exclusief bijdrage AW	732.136
Classificatie ingangsdatum huurcontract inclusief bijdrage AW	730.731

### Aangegane verplichtingen

De aangegane verplichtingen, per saldo op 31-12-2015 € 9,1 miljoen, betreffen de nieuwbouwcomplexen 7 woningen Kapelse Tuyn te Roermond, 19 appartementen van Heutzstraat te Roermond en 30 zorgappartementen Kruisweg te Maasbracht. Verder hebben de aangegane verplichtingen voornamelijk nog betrekking op verbeteringswerkzaamheden (renovatie en planmatig onderhoud) en investeringen ten dienste van.

### Financiering en zekerheidsstelling

De activa zijn grotendeels gefinancierd met vreemd vermogen, middels WSW-borging dan wel door overheid gegarandeerde onderhandse kapitaalmarktleningen. Per ultimo 2015 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 108 woningen die in 2015 zijn verkocht ad € 10,8 miljoen en 25 woningen sloop ad € 0,9 miljoen. Daarnaast betreft het desinvesteringen veroorzaakt door verkoop van bedrijfsauto's voor € 0,1 miljoen en afwaarderingen op ultimo 2015 niet meer aanwezige bedrijfsmiddelen voor € 0,2 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 2015 waarvan inmiddels 34 erfpachtcontracten zijn afgelost. Ultimo 2015 zijn er nog 46 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 2015 € 1,6 miljoen.

### Mutatie bedrijfswaarde sociaal vastgoed in exploitatie

De bedrijfswaarde in het verslagjaar is afgenomen met een bedrag van € 17,2 miljoen ten opzichte van de bedrijfswaarde ultimo het voorgaande verslagjaar. De afname in de bedrijfswaarde laat zich als volgt verklaren:

	x € 1 miljoen
<b>Jaarresultaat</b>	
- Effect contante waarde en restant levensduur	3,9
<b>Gevolgen van nadere inschattingen parameters</b>	
- mutatie voorgenomen verkopen 2016 - 2020 in combinatie met verkochte en gesloopte verhuureenheden 2015	(16,8)
- in exploitatie nemen van nieuwbouwhuur	6,7
- huurprijscomponent	(20,2)
- in de onderhoudslasten	0,5
- in de overige lasten	20,3
- in de levensduur	7,5
- in de verhuurderheffing	(19,0)
- overige	(0,1)
Totaal mutatie bedrijfswaarde sociaal vastgoed in exploitatie	(17,2)

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:

Scenario	Parameters	Gehanteerd in bedrijfswaarde	Afwijking	Gehanteerd in scenario	Effect op bedrijfswaarde	In % van de bedrijfswaarde
1	Huurverhoging jr 1	1,50%	-1,00%	0,50%	(42.092)	-5,84%
	Huurverhoging jr 2-5	2,78%		1,78%		
2	Inflatie jr 2-5	2,00%	-0,50%	1,50%	(6.325)	-0,88%
3	Disconteringsvoet	5,00%	-0,50%	4,50%	32.821	4,55%
4	Combinatie effect scenario 1-3	zie bovengenoemde wijzigingen	zie bovengenoemde wijzigingen	zie bovengenoemde wijzigingen	8.190	1,14%
5	Verlaging norm dagelijks OH jr 1	€ 741	(€ 41)	€ 700	4.413	0,61%
	Verlaging norm dagelijks OH jr 1	€ 741	(€ 41)	€ 700		
6	Verlaging restwaarde grond (percentage WOZ)	4,93%	-0,43%	4,50%	(5.594)	-0,78%

## Sociaal vastgoed in ontwikkeling

### Opleveringen

De opleveringen sociaal vastgoed in ontwikkeling 2015 zijn in het navolgende schema samengevat:

	Investerings 2015	Oplevering 2015
<b>Nieuwbouw huur:</b>		
- Karel Doormanplein te Roermond	278	410
- Treebeekplein te Brunssum	6.459	6.465
- Schildstraat te Brunssum	1.580	0
- Wijenweg te Brunssum	160	0
- Dorpstraat te Heythuysen	1.009	1.011
- Kapelse Tuyn te Roermond	711	0
- Kitskensberg te Roermond	167	0
- Engelseoord Maasbracht	2.257	0
- Wethouder Paulssenlaan te Valkenburg	159	0
- Overige	501	0
Totaal nieuwbouw huur	13.281	7.886
<b>Renovatie:</b>		
- Treebeek 73 woningen te Brunssum	583	670
- Tollenstraat 113 woningen te Heerlen	685	620
- Mozartstraat e.o. 116 woningen te Roermond	2.099	2.062
- Planetenbuurt 36 woningen te Roermond	708	759
- Mauritiussingel 18 woningen te Valkenburg	742	742
- Deutzlaan / Esdoornstraat 42 woningen te Kerkrade	302	302
- Elbereveldstraat 81 woningen te Kerkrade	714	0
- Uranusstraat 77 woningen te Brunssum	714	675
- Spoorstraat 28 woningen te Brunssum	614	614
- Planetenbuurt 15 woningen te Roermond	1.526	1.856
- Jupiterstraat 10 woningen te Roermond	1.171	0
- Reinald / Pieterstraat 24 woningen te Valkenburg	279	292
- Overige	94	0
Totaal renovatie	10.231	8.592
<b>Totaal</b>	<b>23.512</b>	<b>16.478</b>



### Waardeverminderingen projecten sociaal vastgoed in ontwikkeling

De waardeverminderingen ultimo 2015 zijn in het navolgende schema samengevat:

	31-12-15	31-12-14
<b>Onrendabele top projecten in ontwikkeling:</b>		
- Mauritiussstraat te Schin op Geul	13	13
- Engelseoord te Maasbracht	1.462	0
- Wijenweg te Brunssum	24	0
- Van Heutzstraat te Roermond	167	0
<b>Afwaardering naar lagere realiseerbare waarde:</b>		
- Kerkraderweg te Heerlen	195	195
- Campinaterrein te Roermond	976	976
- Grond Pastoor Adamsstraat te Roermond	205	205
- Grond Mr. Delhoofenstraat te Heel	111	111
- Mariagewande te Hoensbroek	586	586
- Grondpositie Treebeek te Brunssum	0	371
- Planontwikkelingskosten Rolduckerveld te Kerkrade	7	7
- Karel Doormanplein te Roermond	111	111
<b>Totaal</b>	<b>3.857</b>	<b>2.575</b>

### (On)roerende zaken tdv exploitatie

De onroerende zaken tdv exploitatie betreffen: gebouwen € 1,3 miljoen (2014: € 1,6 miljoen), inventaris 4,6 miljoen (2014 € 4,6 miljoen) en vervoermiddelen € 0,2 miljoen (2014: € 0,3 miljoen).





## 7.2 Vastgoedbeleggingen

De mutaties in de vastgoedbeleggingen 2015 zijn in het navolgende schema samengevat:

	Comm. vastgoed in exploitatie	Comm. vastgoed in ontwikkeling
<b>Boekwaarde 1 januari 2015</b>	52.423	1.393
<b>Mutaties 2015:</b>		
Opleveringen	1.799	(1.799)
Investerings	3	151
Desinvesteringen	(2.771)	0
<b>Herclassificatie:</b>		
- Vastgoedbeleggingen naar sociaal vastgoed	(5.942)	0
- Sociaal vastgoed naar vastgoedbeleggingen	755	0
- Voorraden naar vastgoedbeleggingen	0	2.718
Aanpassingen reële waarde	1.077	0
<b>Totaal mutaties</b>	<b>(5.079)</b>	<b>1.070</b>
<b>Boekwaarde per 31 december 2015</b>	<b>47.344</b>	<b>2.463</b>

Het commercieel vastgoed per 31 december 2015 omvat 280 woonegelegenheden en 657 niet woonegelegenheden.

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

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

### Toelichting vastgoedwaardering

De marktwaarde van de woningen ultimo 2015 is gebaseerd op zowel actuele WOZ-waarden als verkooptransacties. Wonen Zuid heeft dit praktisch vertaald doordat de opbrengst van de actuele verkooptransacties te confronteren met de WOZ waarde. Hieruit volgt dat de gemiddelde opbrengst 96% bedraagt van WOZ hetgeen als uitgangspunt dient voor de bepaling van de reële waarde.

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.

Vanuit (herziene) regelgeving dient in de jaarrekening 2015 ook de waardering te worden toegelicht, zoals deze blijkt vanuit de dVi 2015. In de waardering vastgoedbeleggingen dVi 2015 zal de classificatie DAEB/niet DAEB worden bepaald op basis van ingangsdatum huurcontract en wordt de bijdrage aan de Autoriteit Woningcorporaties ingerekend.

In het navolgende schema worden de verschillende relevante (bedrijfs)waardes met betrekking tot de vastgoedbeleggingen samengevat:

	31-12-15
Bedrijfswaarde classificatie ultimo boekjaar exclusief bijdrage AW	46.200
Marktwaarde ultimo boekjaar *	40.094
Bedrijfswaarde inclusief bijdrage AW *	35.523

\* classificatie DAEB / niet-DAEB op basis van ingangsdatum huurcontract

### Desinvesteringen

Dit betreft de boekwaarde van 2 commerciële ruimtes die in 2015 zijn verkocht ad. € 2,8 miljoen (2014: € 0,1 miljoen).

### Opleveringen

In 2015 betreft dit de oplevering van 8 nieuwbouw huurwoningen project de Componist te Roermond en 1 nieuwbouw huurwoning project Wijenweg te Brunssum (2014: 9 nieuwbouw huurwoningen project de Componist te Roermond).

## 7.3 Financiële vaste activa

### 7.3.1 Vorderingen op overige deelnemingen

	Leigraaf Midden-Limburg BV	Nicolaas BV	Herontwikkeling Haelen Horn BV	2015	2014
Verstreking lening	5.012	958	655	6.625	6.359
Cumulatieve waardeverandering	(3.241)	0	(80)	(3.321)	(3.143)
Saldo per 1 januari	1.771	958	575	3.304	3.216
Verstreking	192	25	0	217	83
Rentebijdrage	179	4	8	191	183
Waardeverandering	(179)	0	(8)	(187)	(178)
Totaal mutaties	192	29	0	221	88
Saldo per 31 december	1.963	987	575	3.525	3.304

Specificatie van aan overige deelnemingen verstrekte leningen:	Looptijd in jaren	Rente %
- Leigraaf Midden-Limburg BV	-	3,50%
- Nicolaas BV	-	0,38%
- Herontwikkeling Haelen-Horn BV	-	1,32%

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)

	2015	2014
Saldo per 1 januari	217	234
Bijschrijving erfpachtcanon Aflossingen	9 (47)	15 (32)
Saldo per 31 december	179	217

De erfpachtvorderingen vloeien voort uit verkochte nieuwbouwwoningen.

### 7.3.3 BWS-subsidie

	2015	2014
Saldo per 1 januari	253	370
Rentebijdrage Ontvangsten	12 (137)	19 (136)
Saldo per 31 december	128	253

Deze subsidie betreft de BWS-subsidies van 4 complexen met in totaal 133 woningen die onder het BWS-regime zijn gereali-seerd. In 2015 heeft voor 1 complex algehele aflossing plaatsgevonden. De restant looptijd van de te vorderen BWS-subsidies bedraagt 1 jaar.

### 7.3.4 Latente belastingvorderingen

	31-12-15	31-12-14
Saldo per 1 januari	5.249	10.956
Mutaties:		
Dotaties	2.350	779
Onttrekkingen	(280)	(6.486)
Totaal mutaties	2.070	(5.707)
Saldo per 31 december	7.319	5.249
Specificatie latente belastingvordering ultimo boekjaar		
- Onroerende zaken in exploitatie (sloop) *	4.291	3.414
- Erfpacht vorderingen	403	490
- Derivaten	139	160
- Onderhanden werk	86	114
- Disagio langlopende schuld	345	489
- Fiscaal verrekenbare verliezen **	2.055	582
	7.319	5.249

\* Voor woningen in exploitatie met verwachte sloop in de jaren 2016-2020 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 toename van deze latentie heeft grotendeels betrekking op de afwaardering naar lagere WOZ-waarden bij een waardedaling van meer dan 30% ten opzichte van 2008 (voor een verdere toelichting wordt verwezen naar pagina 108, '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 in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	2015	2014
Saldo per 1 januari	2.611	2.611
Bij: investeringen	247	0
Af: overheveling naar sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	(89)	0
Af: desinvesteringen	(266)	0
Saldo per 31 december	2.503	2.611



## 7.5 Vorderingen

### 7.5.1 Debiteuren

	31-12-15	31-12-14
Zittende huurdebiteuren	681	793
Vertrokken huurdebiteuren	453	558
Overige debiteuren	164	61
	1.298	1.412
Af: Voorziening wegens incourantheid	(491)	(596)
Totaal	807	816

Het verloop van de voorziening wegens incourantheid is als volgt:

	2015	2014
Saldo per 1 januari	596	393
Onttrekking	(558)	(393)
Dotatie	453	596
Saldo per 31 december	491	596

### 7.5.2 Overige vorderingen

	31-12-15	31-12-14
Gemeenten / Belastingen	48	58
Overige vorderingen	105	105
Totaal	153	163

### 7.5.3 Overlopende activa

	31-12-15	31-12-14
Vooruitbetaalde kosten	990	1.120
Financiële afwikkeling grondexploitaties	433	137
Schade-uitkering	943	0
Overige overlopende posten	41	43
Totaal	2.407	1.300

## 7.6 Liquide middelen

	31-12-15	31-12-14
Kas	9	8
ING Bank	0	3.540
Gelden onderweg	3	0
Escrowovereenkomst (kwaliteitsrekening)	0	630
<b>Totaal</b>	<b>12</b>	<b>4.178</b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Stichting Wonen Zuid. Wonen Zuid beschikt per ultimo 2015 over een kredietfaciliteit bij ING van € 15 miljoen.

## 7.7 Eigen vermogen

### 7.7.1 Overige reserves

	2015	2014
Stand per 1 januari	314.310	311.816
Bij / Af: rechtstreekse vermogensmutaties	(9.491)	19.119
Uit resultaatbestemming	(3.555)	(16.625)
<b>Stand 31 december</b>	<b>301.264</b>	<b>314.310</b>

In de overige reserves is ultimo 2015 een bedrag ad. € 258,2 miljoen (2014: € 275,0 miljoen) aan ongerealiseerde waarde-stijging begrepen bestaande uit:

	31-12-15	31-12-14
Ongerealiseerde waardestijging sociaal vastgoed in exploitatie	247.788	262.904
Ongerealiseerde waardestijging commercieel vastgoed in exploitatie	10.361	12.053
<b>Totaal</b>	<b>258.149</b>	<b>274.957</b>



Het verloop van de ongerealiseerde waardeinstijgingen 2015 is als volgt:

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Commercieel vastgoed in exploitatie
Stand per 1 januari	262.904	12.053
Afschrijvingen	(16.768)	0
Desinvesteringen	(8.216)	(547)
Herclassificatie	1.856	(1.528)
Mutatie a.g.v. herwaardering einde boekjaar	8.012	383
Stand 31 december	247.788	10.361

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

## 7.8 Voorzieningen

### 7.8.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

	2015	2014
Saldo per 1 januari	178	306
Mutaties: Dotatie	1.444	0
Vrijval	(178)	(128)
Totaal mutaties	1.266	(128)
Saldo per 31 december	1.444	178
Waarvan: Looptijd < 1 jaar	574	0
Looptijd > 1 jaar	870	178

Dit betreft de onrendabele top van de projecten Wijenweg te Brunsum en Van Heutzstraat te Roermond.

### 7.8.2 Voorziening deelnemingen

	2015	2014
Saldo per 1 januari	2.250	2.250
Mutaties: Vrijval	0	0
Dotatie	0	0
Totaal mutaties	0	0
Saldo per 31 december	2.250	2.250
Waarvan: Looptijd < 1 jaar	0	0
Looptijd > 1 jaar	2.250	2.250

Specificatie voorziening deelneming	31-12-15	31-12-14
- 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 aandelenkapitaal	% 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 nieuwbouw-locaties voor gedifferentieerde woningbouw gedeeltelijk in combinatie met commerciële functies, het (doen) ontwerpen, het (doen) ontwikkelen, het (doen) uitvoeren van bouwwerken en infrastructuurle werken en het instandhouden van de woonomgeving. Momenteel bestaan de concrete activiteiten uit het ontwikkelen van woningbouwlocaties in de kernen Haalen en Horn binnen de gemeente Leudal.
- (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 infrastructuurle 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

	31-12-15	31-12-14
Saldo per 1 januari	6.660	5.512
Mutaties:		
Dotaties	0	1.682
Onttrekkingen	(1.706)	(534)
Totaal mutaties	(1.706)	1.148
Saldo per 31 december	4.954	6.660
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	820	1.020
Looptijd > 1 jaar	4.134	5.640
Specificatie latente belastingschuld ultimo boekjaar:		
- Onroerende zaken in exploitatie (verkoop) *	4.922	6.459
- (On)roerende zaken t.d.v. exploitatie	16	137
- Herinvesteringsreserve	16	64
	4.954	6.660

\* Voor woningen in exploitatie met verwachte verkoop in de jaren 2016-2020 wordt een belastinglatentie gevormd voor het verschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde.

### 7.8.4 Overige voorzieningen

Specificatie overige voorzieningen	31-12-15	31-12-14
Personeelsjubilea	274	290
Loopbaanontwikkelingsbudget	225	227
Saldo per 31 december	499	517

Personeelsjubilea		2015	2014
Saldo per 1 januari		290	279
Mutaties:	Onttrekking	(46)	(33)
	Dotatie	30	44
Totaal mutaties		(16)	11
Saldo per 31 december		274	290
Waarvan:	Looptijd < 1 jaar	41	35
	Looptijd > 1 jaar	233	255

Loopbaanontwikkelingsbudget		2015	2014
Saldo per 1 januari		227	240
Mutaties:	Onttrekking	(51)	(64)
	Dotatie	49	51
Totaal mutaties		(2)	(13)
Saldo per 31 december		225	227
Waarvan:	Looptijd < 1 jaar	75	74
	Looptijd > 1 jaar	150	153

## 7.9 Langlopende schulden

### 7.9.1 Leningen kredietinstellingen

		31-12-15	31-12-14
Leningen kredietinstellingen		476.928	483.915
Af: aflossing leningen volgend boekjaar *		(37.905)	(46.987)
Totaal		439.023	436.928
Waarvan:	Looptijd > 1 jaar < 5 jaar	86.758	77.195
	Looptijd > 5 jaar	352.265	359.733

\* Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar, zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de kortlopende schulden aan kredietinstellingen.

## Leningen kredietinstellingen

	2015	2014
Verloopoverzicht langlopende leningen:		
Saldo 1 januari	483.915	484.143
Ontvangsten: nieuwe leningen	40.000	41.700
	523.915	525.843
Betalingen: gewone aflossingen	(2.909)	(3.607)
extra aflossingen	(44.078)	(38.321)
Saldo 31 december	476.928	483.915

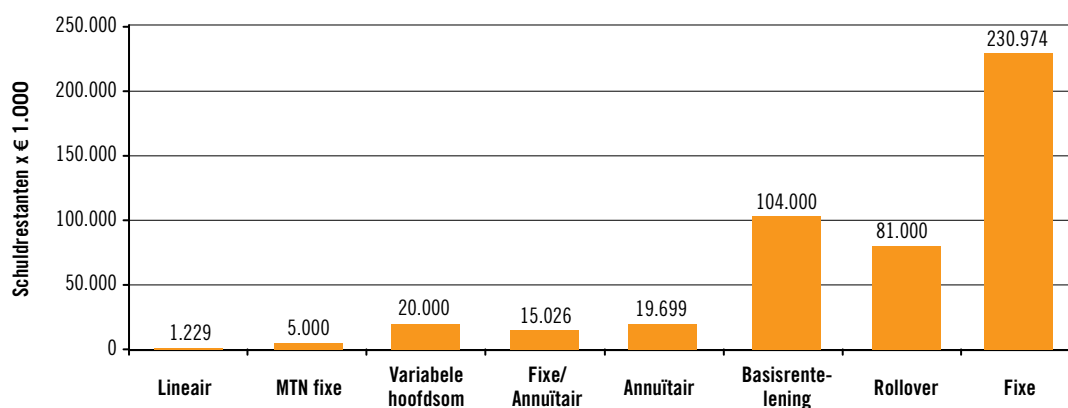
De marktw waarde van de leningportefeuille bedraagt per 31 december 2015 € 598 miljoen (2014: € 620 miljoen). Deze marktwaarde is bepaald aan de hand van indicatieve marktrentequotes afkomstig uit de actuele marktinformatie per 31 december.

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	26	10	5	
Schuldrestant (x € 1.000)	321.236	151.987	3.705	476.928
Aandeel	67,3%	31,9%	0,8%	

De rentabiliteitswaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2015 € 407 miljoen (2014: € 422 miljoen). Bij de bepaling van deze waarde is uitgegaan van een discontofactor van 5,00%. De duration van de portefeuille bedraagt 7,3 jaar.

## Samenstelling leningportefeuille per 31 december 2015



### 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	Eindaflossingen	Renteconversies
2016	2.906	35.000	4.339
2017	3.064	32.844	0
2018	1.742	6.900	1.974
2019	1.821	45.000	1.000
2020	1.501	20.000	9.671

### Afgeleide financiële instrumenten

Per 31 december 2015 staan 10 contracten (rente swaps) inzake financiële instrumenten uit. De onderliggende waarde voor de rente swaps bedraagt € 81 miljoen. 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 2015 vertegenwoordigde de marktwaarde van deze derivaten een ongerealiseerd verlies van € 25,0 miljoen (excl. opgelopen rente). De tegenhangers van deze contracten zijn de overeenkomsten van geldlening waaraan ze gekoppeld zijn. Deze laten per balansdatum een tegengesteld resultaat ontstaan ad € 25,0 miljoen.

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

Nummer	Type	Contract-partij	Nominaal	Strike	Afloop	Marktwaarde 31-12-15	Marktwaarde 31-12-14
D19	Payerswap	ING	10.000.000	4,2800%	4/jul/2022	(2.412.633)	(2.737.900)
D20	Payerswap	ING	10.000.000	4,3400%	3/jul/2023	(2.710.759)	(3.054.592)
D21	Payerswap	ING	5.000.000	4,1900%	1/mrt/2022	(1.130.709)	(1.279.547)
D22	Payerswap	ING	10.000.000	5,0350%	1/jul/2021	(2.540.243)	(2.925.003)
D23	Payerswap	ING	15.000.000	5,0500%	1/dec/2021	(4.052.607)	(4.613.680)
D24	Payerswap	BNG	10.000.000	4,6450%	1/apr/2020	(1.871.301)	(2.210.820)
D25	Payerswap	BNG	7.000.000	4,6900%	15/dec/2020	(1.499.272)	(1.747.696)
D26	Payerswap	BNG	4.000.000	3,5700%	2/dec/2058	(2.520.024)	(2.645.358)
D27	Payerswap	BNG	5.000.000	3,5550%	1/okt/2059	(3.140.801)	(3.290.801)
D28	Payerswap	BNG	5.000.000	3,5350%	3/apr/2059	(3.144.183)	(3.299.202)
<b>Totaal swaps</b>			<b>81.000.000</b>			<b>(25.022.532)</b>	<b>(27.804.599)</b>

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 31-12-2015
+1%	(17.122.409)
- 1%	(38.560.398)

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 20 basispunten en 41 basispunten. Wonen Zuid heeft per ultimo 2015 voor een bedrag van € 104 miljoen aan basisrenteleningen uitstaan. De marktwaarde bedraagt ultimo 2015 negatief € 66 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 en liquide middelen beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 14,5 miljoen (2014: € 18,5 miljoen). Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien de langlopende vorderingen en schulden vastrentend zijn. Voor een toelichting op de liquiditeitsrisico's specifiek inzake de rentederivaten wordt verwezen naar [paragraaf 7.9.1. van dit hoofdstuk](#).

#### **Kredietrisico**

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Wonen Zuid kunnen voldoen. Per ultimo 2015 staan geen vorderingen in dit verband uit.

#### **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. Dit is ook in het treasury jaarplan 2015 vastgelegd. Wonen Zuid heeft in het verleden ten behoeve van het beperken van renterisico's een derivatenportefeuille opgebouwd. De gebruikte derivaten zijn prudent toegepast en er is ook geen sprake van een speculatieve situatie. Wonen Zuid bezit per 31 december 2015 een derivatenportefeuille met een onderliggende waarde van € 81 miljoen, bestaande uit 10 payersswaps. De negatieve marktwaarde bedraagt per die datum € 26,5 miljoen (incl. opgelopen rente). 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 kunnen als hedge-instrumenten naast forward starting leningen ook renteswap- en rentecapcontracten worden 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 waarderings-resultaten van de afgedekte posities (leningen) en het afdekkingsinstrument (renteswaps en 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 hedge-strategie 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

	31-12-15	31-12-14
Schulden aan handelscrediteuren	4.669	6.190
Totaal	4.669	6.190

### 7.10.2 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-15	31-12-14
Rekening-courantkrediet ING	488	0
Aflossingsverplichting langlopende schulden komend boekjaar	37.906	46.987
Totaal	38.394	46.987

Wonen Zuid beschikt per ultimo 2015 over een kredietfaciliteit bij ING van € 15 miljoen.

### 7.10.3 Schulden aan Gemeenten

	31-12-15	31-12-14
Schulden aan Gemeenten	105	91
Totaal	105	91

### 7.10.4 Belastingen en premies sociale verzekering

	31-12-15	31-12-14
BTW aangifte laatste tijdvak verslagjaar	2.290	1.219
BTW suppletie(s) voorgaande jaren	12	169
BTW suppletie verslagjaar	(10)	3
BTW vervallen projecten	0	(2)
Loonheffingen en pensioenpremies	357	453
Totaal	2.649	1.842

#### 7.10.5 Overige schulden

	31-12-15	31-12-14
Nog af te rekenen service-en stookkosten	501	307
Afwikkeling grondtransactie	1.381	1.381
Totaal	1.882	1.688

#### 7.10.6 Overlopende passiva

	31-12-15	31-12-14
Niet vervallen rente leningen	7.610	8.042
Huurders vooruitontvangen	1.442	1.212
Diversen	1.134	863
Totaal	10.186	10.117

#### Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

##### Afwikkeling schade uitkering 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. Polisdekking van het voorgevallen evenement is door de gebouwverzekeraars erkend. De (financiële) afwikkeling met de verzekeringsmaatschappij(en) is op dit moment nog niet afgerond. De vergoeding van de herbouwwaarde (Van Weerden Poelmanstraat 1-47) eventuele nieuwbouw kan redelijkerwijs worden ingeschat op een bedrag van € 1,6 miljoen. De vergoeding van de herstelkosten (Van Weerden Poelmanstraat 2-48) kan redelijkerwijs worden ingeschat op een bedrag van € 0,5 miljoen.

##### Meerjarige financiële verplichtingen

##### Aangetrokken nog niet opgenomen leningen

Ultimo 2015 zijn er geen leningen met financiers overeengekomen waarvan de storting in 2016 of later zal plaatsvinden.

##### Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 0,6 miljoen.

##### Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen tot een bedrag van € 9,0 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 2015 heeft Stichting Wonen Zuid een oblige uitstaan ten bedrage van € 18,0 miljoen uit hoofde van door het WSW verstrekte borgstellingen. Het oblige 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

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft de wettelijke mogelijkheid de corporatiesector een heffing voor saneringssteun op te leggen. Het Aw heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2016-2020 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2016 tot en met 2020 van respectievelijk 2% in 2016 en voor de jaren 2017 t/m 2020 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:

- 2016: € 1,6 miljoen
- 2017: € 0,8 miljoen
- 2018: € 0,8 miljoen
- 2019: € 0,8 miljoen
- 2020: € 0,8 miljoen

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

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft aan de minister voorgesteld om woningcorporaties in 2016 geen saneringsheffing op te leggen. Het definitieve besluit zal uiterlijk 1 september 2016 door de minister genomen worden.

### Leaseverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane operationale leaseverplichtingen van vervoermiddelen bedraagt € 128K (2014: € 79K). De totale verplichting ultimo boekjaar 2015 bedraagt € 0,6 miljoen. De leaseverplichtingen lopen tot en met december 2020.

### 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 2015	Restant
Herontwikkeling Haalen-Horn BV	€ 420.000	€ 662.038	€ (242.038) *
Nicolaas BV	€ 1.000.000	€ 987.489	€ 12.511
<b>Totaal</b>	<b>€ 1.420.000</b>	<b>€ 1.649.527</b>	<b>€ (229.527)</b>

\* Er is sprake van een overschrijding van de kredietlimiet. In 2016 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 (x € 1.000)

### 8.1 Huren

	2015	2014
Woningen en woongebouwen	85.104	82.252
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.419	1.420
	86.523	83.672
Af: Huurderving woongelegenheden		
- wegens leegstand	(2.855)	(2.646)
- wegens oninbaarheid	(305)	(375)
Af: Huurderving overige verhuureenheden		
- wegens leegstand	(151)	(154)
	(3.311)	(3.175)
Totaal huren	83.212	80.497

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

Gemeente	x € 1.000
Brunssum	3.840
Heerlen	11.936
Kerkrade	10.581
Leudal	7.217
Maasgouw	2.589
Nederweert	151
Nuth	7.292
Roermond	35.570
Valkenburg a/d Geul	7.347
Totaal	86.523

De gemiddelde huurverhoging bedroeg per 1 juli 2015 2,24% (2014: 4,24%).

## 8.2 Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2015	2014
Opbrengsten verkopen bestaand bezit	10.545	11.619
Af: boekwaarde	(10.760)	(12.626)
Boekwinsten verkoop bestaand bezit	(215)	(1.007)
Opbrengsten verkoop commerciële ruimten	1.729	100
Af: boekwaarde	(2.765)	(93)
Boekwinsten verkoop commerciële ruimten	(1.036)	7
Opbrengsten verkopen roerende zaken	94	67
Af: boekwaarde	(46)	(51)
Boekwinsten verkoop roerende zaken	48	16
Totaal verkoopresultaat	(1.203)	(984)

In 2015 zijn 108 woningen en 2 commerciële ruimtes (2014: 117 woningen en 2 commerciële ruimtes) 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

	2015	2014
Opbrengst verkopen projecten derden	590	750
Totaal opbrengst verkopen projecten derden	590	750

Dit betreft de verkoopopbrengsten van het project Kapelse Tuyn Zandbergstraat 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

	2015	2014
Geactiveerde bouwrente	35	124
Kosten werkapparaat	57	55
Totaal productie ten behoeve van het eigen bedrijf	92	179

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	2015	2014
Geactiveerde productie m.b.t. projecten huurwoningen	35	124
Totaal	35	124

Specificatie kosten werkapparaat	2015	2014
Doorberekening administratiekosten nieuwbouw koop- en huurwoningen	38	46
Doorberekening tussentijdse investeringen	19	9
Totaal	57	55

## 8.5 Overige bedrijfsopbrengsten

	2015	2014
Doorberekende administratiekosten	148	152
BTW herberekening suppletie voorgaande jaren	(30)	(24)
BTW suppletie aangifte 2014	8	8
BTW suppletie aangifte 2015	15	0
Diversen	86	61
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	227	197

## 8.6 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

	2015	2014
Software	543	543
Sociaal vastgoed in exploitatie	35.945	35.658
(On)roerende goederen t.d.v. de exploitatie	1.929	2.150
Totaal afschrijvingen	38.417	38.351

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

	2015	2014
Afwaardering wegens onrendabel deel sociaal vastgoed in ontwikkeling	3.096	607
Terugneming eerder genomen afwaardering sociaal vastgoed in ontwikkeling	(178)	(128)
Waardeverminderingen sociaal vastgoed in exploitatie	(6)	2.079
Overige	(65)	(32)
Totaal waardeveranderingen materiële vaste activa	2.847	2.526

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

	2015	2014
Brutoloon	8.787	8.773
Jubilea en afscheid personeel	30	12
Reiskosten	161	167
Inhuren derden	242	238
Bedrijfsopleidingen	267	439
Overige personeelslasten	460	182
Dotatie voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	(2)	(13)
Dotatie voorziening personeelsjubilea	(16)	11
Totaal personeelslasten	9.929	9.809

Het aantal fte's in 2015 bedraagt gemiddeld 150,8 (2014: 154,5).

Het aantal fte's ultimo 2015 bedraagt 149,8 (2014: 153,4).

## 8.9 Sociale lasten en pensioenlasten

	2015	2014
Sociale lasten	1.269	1.342
Pensioenlasten	1.561	1.706
Totaal sociale lasten en pensioenlasten	2.830	3.048

### 8.10 Onderhoudslasten

	2015	2014
Klachtenonderhoud	5.119	6.024
Mutatie-onderhoud	5.516	5.228
Planmatig onderhoud	8.251	7.903
Totaal onderhoudslasten	18.886	19.155

### 8.11 Leefbaarheid

	2015	2014
Leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten	74	43
Leefbaarheidsuitgaven inzake fysieke activiteiten	456	261
Totaal leefbaarheid	530	304

### 8.12 Overige bedrijfslasten

	2015	2014
Contributie Aedes	88	87
Leveringen en diensten aan huurders	334	298
Verzekeringen	255	261
Oninbaarheid van huurders	148	183
Indirecte belastingen	4.246	4.146
Huisvestingskosten	1.188	1.541
Automatiseringskosten	1.580	1.255
Internet en telefonie	157	249
Kantoorkosten	223	235
Autokosten	269	261
Advieskosten	590	773
In- en externe communicatie	242	323
Kosten Raad van Commissarissen	111	106
Accountantskosten	103	99
Woonruimteverdeling	61	44
Bijdrageheffing saneringssteun	0	2.784
Verhuurderheffing	6.124	5.502
Diversen	888	646
Totaal overige bedrijfslasten	16.607	18.793

De diverse kosten betreffen voornamelijk contributies, jaarlijkse bijdrage huurdersorganisatie, reis-, verblijf- en representatiekosten, sponsoring, kosten klachten- en VVG-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:

	2015	2014
Controle van de jaarrekening	103	88
Overige dienstverlening	0	11
Totaal	103	99

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

	2015	2014
Kostprijs van de verkoopprojecten	234	529
Totaal kostprijs van de verkoopprojecten	234	529

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

### 8.14 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

	2015	2014
Terugneming eerder genomen afwaardering vastgoedbeleggingen	(1.579)	(6.784)
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	509	2.157
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	(1.070)	(4.627)

### 8.15 Vrijval van herwaardering uit hoofde van afschrijvingen

	2015	2014
Vrijval herwaardering sociaal vastgoed door afschrijving	(16.768)	(16.366)
Totaal vrijval van herwaardering uit hoofde van afschrijvingen	(16.768)	(16.366)

### 8.16 Rentebaten

	2015	2014
Rente vastgoedtransacties	5	(11)
Heffingsrente belastingdienst voorgaande jaren	6	6
Overige rentebaten	15	2
Totaal rentebaten	26	(3)

### 8.17 Opbrengsten financiële vaste activa

	2015	2014
Rente langlopende vordering BWS	12	19
Rente leningen u/g	79	92
Rente vorderingen op overige deelnemingen	191	183
Totaal opbrengsten financiële vaste activa	282	294

### 8.18 Waardeveranderingen financiële vaste activa

	2015	2014
Waardeverandering lening Leigraaf Midden-Limburg BV	(179)	(169)
Waardeverandering lening Herontwikkeling Haalen-Horn BV	(8)	(9)
Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa	(187)	(178)

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 2016 bekende informatie, verwachtingen en gehanteerde aannames is in 2015 een negatieve waardeverandering verwerkt van € 0,2 miljoen op de verstrekte lening aan Leigraaf Midden-Limburg BV gebaseerd op de rentebijbeschrijving 2015 van de verstrekte financiering.

### 8.19 Rentelasten

	2015	2014
Rentelasten langlopende schulden	17.718	18.834
Rente kasgeldleningen	0	5
Overige rentelasten	25	3
Provisie en kosten betalingsverkeer	182	155
Totaal rentelasten	17.925	18.997

## 8.20 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2015	2014
Acute belastingen boekjaar	0	0
Mutatie latente belastingen	3.776	(6.855)
Totaal belastingen	3.776	(6.855)

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2015	2014
<i>Resultaat vóór belasting</i>	(7.331)	(9.770)
Resultaat projectontwikkeling	(306)	(598)
Onderhoudslasten	(8.612)	(7.526)
Agio leningen en derivaten	(663)	(681)
Verkoopresultaat onroerende zaken	139	207
Bouwwrente	(19)	(101)
Afschrijvingen vaste activa	17.845	17.804
Waardeveranderingen materiële vaste activa	2.847	2.516
Bijdrageheffing saneringssteun CFV	0	2.784
Afboeking herinvesteringsreserve	(916)	(786)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(1.070)	(4.627)
Energie Investeringsaftrek	(26)	(108)
Niet of gedeeltelijk aftrekbare kosten	34	33
Totale permanente en tijdelijke verschillen	9.253	8.917
Belastbaar bedrag	1.922	(853)
Fiscale verliescompensatie	(10.142)	(1.475)
Belastbaar bedrag na verliescompensatie	(8.220)	(2.328)
Verschuldigde winstbelasting	0	0

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,0% (2014: 25%). De effectieve belastingdruk bedraagt 0% (2014: 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 2015 is op basis van herziene inzichten een aantal latenties feitelijk gewijzigd ten opzichte van de jaarrekening 2014. Bij de afwikkeling van de aangifte vennootschapsbelasting 2013 heeft afwaardering naar lagere WOZ-waarden plaatsgevonden bij een waardedaling van meer dan 30% ten opzichte van 2008, waarbij beoordeling heeft plaatsgevonden op basis van de WOZ-aanslagen 2015 (waardepeildatum 1 januari 2014). In de fiscale positie van de jaarrekening 2014 was voor de afwaardering ultimo 2013 nog rekening gehouden met de WOZ-aanslagen 2014 (waardepeildatum 1 januari 2013). Het effect van deze wijzigingen op het jaarresultaat 2015 bedraagt € 2,0 miljoen positief.

## 9. Enkelvoudige balans per 31 december 2015 (na resultaatbestemming)

ACTIVA	Ref.	31-12-15 x € 1.000		31-12-14 x € 1.000	
<b>Vaste activa</b>					
<b>Immateriële vaste activa</b>					
Software		3.427	3.427	3.970	3.970
<b>Materiële vaste activa</b>					
Sociaal vastgoed in exploitatie		721.365		738.583	
Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		9.604		6.852	
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie		6.083	737.052	6.446	751.881
<b>Vastgoedbeleggingen</b>					
Commercieel vastgoed in exploitatie		47.344		52.423	
Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		2.463	49.807	1.393	53.816
<b>Financiële vaste activa</b>	12.1				
Deelnemingen	12.1.1	0		0	
Vorderingen op overige deelnemingen	12.1.2	6.165		5.924	
Leningen u/g		179		217	
BWS-subsidie		128		253	
Latente belastingvorderingen		7.319	13.791	5.249	11.643
<b>Vlottende activa</b>					
<b>Vorraden</b>					
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		2.503	2.503	2.611	2.611
<b>Vorderingen</b>					
Debiteuren		807		816	
Overige vorderingen		153		163	
Overlopende activa		2.407	3.367	1.300	2.279
<b>Liquide middelen</b>			12		3.975
			809.959		830.175

PASSIVA	Ref.	31-12-15 x € 1.000		31-12-14 x € 1.000	
<b>Eigen vermogen</b>	12.2				
Overige reserves		301.264	301.264	314.310	314.310
<b>Vorzieningen</b>	12.3				
Onrendabele investeringen nieuwbouw		1.444		178	
Deelnemingen	12.3.1	4.708		4.678	
Latente belastingverplichtingen		4.954		6.660	
Overige voorzieningen		499	11.605	517	12.033
<b>Langlopende schulden</b>					
Leningen kredietinstellingen *		439.023	439.023	436.928	436.928
<b>Kortlopende schulden</b>	12.4				
Schulden aan leveranciers		4.669		6.190	
Schulden aan kredietinstellingen *		38.586		46.987	
Schulden aan gemeenten		105		91	
Belastingen en premies sociale verzekering		2.649		1.842	
Overige schulden		1.882		1.688	
Overlopende passiva	12.4.1	10.176	58.067	10.106	66.904
			809.959		830.175

\* De vergelijkende cijfers zijn aangepast voor vergelijkingsdoeleinden



## 10. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2015

Ref.	2015 x € 1.000	2014 x € 1.000
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
Huren	83.212	80.497
Verkoop onroerende en roerende zaken	(1.203)	(984)
Netto omzet verkoopprojecten en grondposities	590	750
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	92	179
Overige bedrijfsopbrengsten	227	197
Som der bedrijfsopbrengsten	82.918	80.639
<b>Bedrijfslasten</b>		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	38.417	38.351
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	2.847	2.526
Erfpacht	3	3
Personeelslasten	9.929	9.809
Sociale lasten en pensioenlasten	2.830	3.048
Onderhoudslasten	18.886	19.155
Leefbaarheid	530	304
Overige bedrijfslasten	16.596	18.783
Kostprijs van de verkoopprojecten	234	529
Som der bedrijfslasten	90.272	92.508
<b>Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	1.070	4.627
<b>Bedrijfsresultaat</b>	(6.284)	(7.242)
<b>Vrijval van herwaardering uit hoofde van afschrijvingen</b>	16.768	16.366
Rentebaten	49	32
Opbrengsten financiële vaste activa	91	111
Rentelasten	(17.925)	(18.997)
<b>Resultaat voor belastingen</b>	(7.301)	(9.730)
Belastingen	0	0
Belastinglatenties	3.776	(6.855)
<b>Resultaat na belastingen</b>	(3.525)	(16.585)
Resultaat deelnemingen	(30)	(40)
<b>Jaarresultaat</b>	(3.555)	(16.625)

## 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 2015

De toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2015 is beperkt tot die posten die afwijken van de corresponderende posten die op de geconsolideerde balans per 31 december 2015 zijn opgenomen.

## 12. Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2015 (x € 1.000)

### 12.1 Financiële vaste activa

#### 12.1.1 Deelnemingen

	2015	2014
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 2015 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

	2015	2014
Saldo per 1 januari	5.924	5.799
Mutaties	241	125
Saldo per 31 december	6.165	5.924

Specificatie van aan deelnemingen verstrekte leningen:	
- Wonen Zuid Holding B.V.	1.048
- Wonen Zuid Regio Midden-Limburg B.V.	3.622
- Wonen Zuid Regio Parkstad B.V.	1.111
- Wonen Zuid Regio Nuth Valkenburg B.V.	4
- Wonen Zuid Projecten I B.V.	376
- Wonen Zuid Projecten II B.V.	2
- Wonen Zuid Projecten III B.V.	2
Totaal	6.165

### 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 124](#) van dit rapport.

## 12.3 Voorzieningen

### 12.3.1 Voorziening deelnemingen

	2015	2014
Saldo per 1 januari	4.678	4.638
Resultaat	30	40
Saldo per 31 december	4.708	4.678
Waarvan:		
Looptijd < 1 jaar	0	0
Looptijd > 1 jaar	4.708	4.678

Specificatie voorziening deelneming:	
- Wonen Zuid Holding B.V.	4.708

## 12.4 Kortlopende schulden

### 12.4.1 Overlopende passiva

	31-12-15	31-12-14
Niet vervallen rente leningen	7.610	8.042
Huurders vooruitontvangen	1.442	1.212
Diversen	1.124	852
Totaal	10.176	10.106

## 13. Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2015 (x € 1.000)

### 13.1 Overige bedrijfslasten

	2015	2014
Contributie Aedes	88	87
Leveringen en diensten aan huurders	334	298
Verzekeringen	255	261
Oninbaarheid van huurders	148	183
Indirecte belastingen	4.245	4.146
Huisvestingskosten	1.188	1.541
Automatiseringskosten	1.580	1.255
Internet en telefonie	157	249
Kantoorkosten	223	235
Autokosten	269	261
Advieskosten	590	773
In- en externe communicatie	242	323
Kosten raad van commissarissen	111	106
Accountantskosten	93	89
Woonruimteverdeling	61	44
Bijdrageheffing saneringssteun CFV	0	2.784
Verhuurderheffing	6.124	5.502
Diversen	888	646
<b>Totaal overige bedrijfslasten</b>	<b>16.596</b>	<b>18.783</b>

De diverse kosten betreffen voornamelijk contributies, jaarlijkse bijdrage huurdersorganisatie, reis-, verblijf- en representatiekosten, sponsoring, kosten klachten- en VWG-commissie, kosten ondernemingsraad en overige algemene kosten.

### 13.2 Rentebaten

	2015	2014
Rente vastgoedtransacties	5	(11)
Rente rekening-courant	23	35
Heffingsrente belastingdienst voorgaande jaren	6	6
Overige rentebaten	15	2
<b>Totaal rentebaten</b>	<b>49</b>	<b>32</b>

### 13.3 Opbrengsten financiële vaste activa

	2015	2014
Rente langlopende vordering BWS	12	19
Rente leningen u/g	79	92
<b>Totaal opbrengsten financiële vaste activa</b>	<b>91</b>	<b>111</b>

### 13.4 Resultaat deelnemingen

	2015	2014
Wonen Zuid Holding BV	(30)	(40)
Totaal resultaat deelnemingen	(30)	(40)



## 14. Ondertekening van de jaarrekening

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Bestuur.

w.g.  
ir. A. van Malde

Roermond, 24 juni 2016

De jaarrekening is goedgekeurd te Roermond door de Raad van Commissarissen dd. 24 juni 2016

w.g.  
drs. J.B.V.N. Pleumeekers

w.g.  
K. Bonnema

w.g.  
J.C.M. Jacobs

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

w.g.  
mr. W.A.G.A. Bastiaanssen-Jacobs

w.g.  
drs. J.F.W.M. Timmermans MPA MMSc



## 15. Overige gegevens

### 15.1 Bestemming van het resultaat 2015

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 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 € 220.379 (2014: € 225.994) en is als volgt gespecificeerd (in euro's):

	2015	2014
Salaris	160.200	160.200
Pensioenlasten	38.142	41.603
Vakantiegeld	12.816	12.816
Sociale lasten	9.221	11.375
	220.379	225.994

#### Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van Stichting Wonen Zuid is gekomen bedraagt € 79.941 (2014: € 69.990) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

	2015	2014
drs. J.B.V.N. Pleumeekers (voorzitter)	15.005	14.980
drs. J.F.W.M. Timmermans MPA MMSc (vice voorzitter)	11.641	8.350
J.C.M. Jacobs	10.004	9.987
drs. A.G.L. Paulissen-Palmen CFA	10.823	9.168
mr. W.A.G.A. Bastiaanssen-Jacobs	10.823	9.168
mr. R.L.J. Stevens	10.004	9.987
K. Bonnema	11.641	8.350
	79.941	69.990

#### WNT-verantwoording 2015

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Wonen Zuid van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse G. Het bezoldigingsmaximum in 2015 voor Wonen Zuid is € 167.000. Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

## Bezoldiging topfunctionarissen

### Leidinggevende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	A. van Malde
<b>Functie(s)</b> Duur dienstverband in 2015 Omvang dienstverband (in fte) Gewezen topfunctionaris? Echte of fictieve dienstbetrekking?	Bestuursvoorzitter 1/1 - 31/12 1,0 Nee Ja
<b>Individueel WNT-maximum</b>	167.000
<b>Bezoldiging</b> Beloning Belastbare onkostenvergoedingen Beloningen betaalbaar op termijn  Subtotaal  -/- Onverschuldigd bedrag	 173.542 - 38.142  211.684  -
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>211.684</b>
Motivering indien overschrijding	Voor de bestuursvoorzitter wordt gebruik gemaakt van het overgangsrecht conform de WNT.

## 16. Controleverklaring

### Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

#### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2015 van Stichting Wonen Zuid te Roermond gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2015 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

#### Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het 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 voorts 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 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. 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 2015 en van het resultaat over 2015 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 Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Maastricht, 24 juni 2016

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W.J.C.A. Weijers 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** [info@wonen-zuid.nl](mailto:info@wonen-zuid.nl)

**I** [www.wonen-zuid.nl](http://www.wonen-zuid.nl)

**Kamer van Koophandel Noord- en Midden-Limburg**  
13011993



